



ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της 05/04/2017

Αθήνα, 23/03/2017

Αριθ.Πρωτ.:583914

**Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.**

Πληροφορίες: ΛΙΟΔΑΚΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ

Τηλέφωνο: 2103382151

Fax: 2103616464

E-mail: emmal@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **23/03/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **964337** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές και ενοποιημένες) για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 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.: 28713/16 / 15/03/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

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

Ακαδημίας 7, 106 71 Αθήνα, Τηλ:210 36 04 815-9, 210 36 02 411, Fax: 210 3616 464, Website: [www. acci.gr](http://www.acci.gr), Email: info@acci.gr

Ε/Ο.ΓΔ.110.03-02

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ
Ανώνυμη Τουριστική και Κατασκευαστική Εταιρεία

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(χρήσης 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2015)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΑΡ.Μ.Α.Ε: 47458/001/Β/00/0321

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	8
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	10
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	11
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ' όψιν σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2015 και της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2015

Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2015 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 2.505.336,47 ενώ για το 2014 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 11.642.938,59. 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 2015 ήταν αρνητική και ανήλθε σε Ευρώ 2.753.322,74, ενώ στο τέλος του 2014 ήταν επίσης αρνητική, Ευρώ 1.063.666,27. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων είναι αρνητικό, κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 47 & 48 του Κ.Ν 2140/1920.

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών ροών της Εταιρείας για τη χρήση 2015 είναι θετική κατά Ευρώ 263.820,09, ενώ για τη χρήση 2014 ήταν αρνητική κατά Ευρώ 4.246.725,69.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης (μόχλευση) ανήλθε σε 79,28% το 2015 και σε 68,00% το 2014.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 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 βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο καθώς και με κρατική επιχορήγηση. Για το 2016, προβλέπεται η συνέχιση της λειτουργίας του Ξενοδοχείου και αύξηση των εσόδων του, λόγω της καθιέρωσης του στο χώρο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων κατά τον τρίτο 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 προσημείωση υποθήκης με την υπ' αριθμόν 1.173Σ/2014 απόφαση του Ειρηνοδικείου 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 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων και έχουν γίνει με όρους αγοράς.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 2 Σεπτεμβρίου 2016

Ο ΑΝΤΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΑΛΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ



ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2015, 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό τον 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

1. 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 2010 έως και 2011. Επίσης, για τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία φορολογικής συμμόρφωσης από τον νόμιμο ελεγκτή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013, όπως όντως ισχύει). Κατά συνέπεια, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων ή και άλλων επιβαρύνσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό.
2. Η Εταιρεία έχει λάβει δάνειο από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους ΕΥΡΩ 9,3 εκατομμύρια περίπου, οι όροι χορήγησης του οποίου περιλαμβάνουν προνομιακό επιτόκιο σε σχέση με τα αντίστοιχα επιτόκια που ισχύουν στην αγορά για μη συνδεδεμένα μέρη, όπως σχετικά αναφέρεται στη σημείωση 19 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει υπολογίσει και καταχωρήσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τις επιπτώσεις από τη διαφορά αποτίμησης με βάση το πραγματικό επιτόκιο με όρους αγοράς.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε 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 στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά σε κινδύνους και αβεβαιότητες για την κάλυψη του αρνητικού κεφαλαίου κίνησης καθώς επίσης και από την πορεία του μακροοικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Οι ανωτέρω παράγοντες συνιστούν σημαντική αβεβαιότητα για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 5 Σεπτεμβρίου 2016

ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσοι, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	11.288.402,21	11.977.727,99
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	91.597,78	112.635,34
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		11.100,00	12.137,50
		11.391.099,99	12.102.500,83
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	39.929,17	61.463,37
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	71.087,41	2.107.779,93
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	279.121,40	15.301,31
		390.137,98	2.184.544,61
Σύνολο Ενεργητικού		11.781.237,97	14.287.045,44
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	3.740.484,00	3.628.416,00
Υπέρ το άρτιο	11	6.849.183,00	6.145.571,00
Αποτελέσματα εις νέον		(13.342.989,74)	(10.837.653,27)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		(2.753.322,74)	(1.063.666,27)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	12	8.921.188,00	7.877.845,75
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	13	3.993.551,52	4.122.375,76
Προβλέψεις		45.000,00	45.000,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		12.959.739,52	12.045.221,51
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.155.444,70	1.467.636,20
Δάνεια	12	419.376,49	1.837.854,00
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		1.574.821,19	3.305.490,20
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.534.560,71	15.350.711,71
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		11.781.237,97	14.287.045,44

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
Πωλήσεις	15	1.967.177,88	881.319,83
Κόστος πωληθέντων	16	<u>(2.579.880,63)</u>	<u>(3.694.392,17)</u>
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		<u>(612.702,75)</u>	<u>(2.813.072,34)</u>
 Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	17	150.737,57	131.439,91
Έξοδα διάθεσης	16	(280.082,49)	(40.246,00)
Έξοδα διοίκησης	16	(884.797,42)	(1.156.199,66)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	18	(68.864,24)	(72.788,76)
Απομειώσεις ακινήτων	6	<u>(301.245,00)</u>	<u>(8.255.924,41)</u>
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(1.996.954,33)	(12.206.791,26)
 Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	668,35	4.882,64
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	<u>(509.050,49)</u>	<u>(334.816,56)</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		<u>(2.505.336,47)</u>	<u>(12.536.725,18)</u>
Φόρος εισοδήματος	20	0,00	893.786,59
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		<u>(2.505.336,47)</u>	<u>(11.642.938,59)</u>
 Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		<u>(2.505.336,47)</u>	<u>(11.642.938,59)</u>

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2014	3.546.642,00	5.840.571,00	887.059,32	10.274.272,32
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	81.774,00	305.000,00	(81.774,00)	305.000,00
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0,00	0,00	(11.642.938,59)	(11.642.938,59)
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014	3.628.416,00	6.145.571,00	(10.837.653,27)	(1.063.666,27)
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2015	3.628.416,00	6.145.571,00	(10.837.653,27)	(1.063.666,27)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	112.068,00	703.612,00	0,00	815.680,00
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0,00	0,00	(2.505.336,47)	(2.505.336,47)
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015	3.740.484,00	6.849.183,00	(13.342.989,74)	(2.753.322,74)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2015	31.12.2014
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(2.505.336,47)	(12.536.725,18)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	456.033,99	971.485,98
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	15	(128.824,24)	(128.824,24)
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	6	301.245,00	8.255.924,41
Πιστωτικοί τόκοι	19	(668,35)	(4.882,64)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	19	509.050,49	334.816,56
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		21.534,20	(61.463,37)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		2.037.730,02	(955.082,00)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(312.191,50)	245.717,47
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(268.590,75)	(62.411,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		109.982,39	(3.941.444,01)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	(46.915,65)	(9.917.280,32)
Τόκοι εισπραχθέντες		668,35	4.882,64
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(46.247,30)	(9.912.397,68)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		815.680,00	305.000,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	12	1.507.488,00	10.603.034,00
Εξοφλήσεις δανείων	12	(2.123.083,00)	(1.300.918,00)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		200.085,00	9.607.116,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		263.820,09	(4.246.725,69)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		15.301,31	4.262.027,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		279.121,40	15.301,31

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12- 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & 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.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ Α.Ε. με έδρα στην Ελλάδα, με κύριο μέτοχο κατά 100% την HELI BAY PROPERTIES Ltd με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στην HELI BAY HOLDINGS Ltd με έδρα στις Βρετανικές Παρθένους Νήσους, η οποία ανήκει κατά 75% στη Dolphin Capital Opportunities Ltd και κατά 25% στον Όμιλο Dolphin Capital Investors Limited η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Dolphin Capital Investors Limited.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 2 Σεπτεμβρίου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

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

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Dolphin Capital Investors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρωα Μιλτιάδους	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Δαλίτης Μαρίνος	Αντιπρόεδρος
Αναστασίου Αλέξιος	Μέλος
Πυτλής Νικόλαος	Μέλος
Παχυγιάννης Βασίλειος	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 19.06.2019.

Το απασχολούμενο την 31^η Δεκεμβρίου 2015 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 8 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2014: 13 άτομα).

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

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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 μέχρι την 31.12.2015.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις οι οποίες αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2015 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.3.1. Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι εξελίξεις κατά την διάρκεια του έτους 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.

Ειδικότερα κατά το πρώτο εξάμηνο και ως αποτέλεσμα των αβεβαιοτήτων στο εσωτερικό οικονομικό περιβάλλον κυρίως σε ότι αφορά την έκβαση των διαπραγματεύσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, σημειώθηκαν σημαντικές εκροές καταθέσεων από το τραπεζικό σύστημα, οι οποίες οδήγησαν στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζικής αργίας η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015.

Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου.

Οι διαπραγματεύσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής οικονομίας ολοκληρώθηκαν και η σχετική συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης που υπογράφηκε στις 19.8.2015 μεταξύ των άλλων προβλέπει την:

- Κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής Δημοκρατίας για το μεσοπρόθεσμο χρονικό διάστημα υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της Ελληνικής οικονομίας.
- Διάθεση ποσού Ευρώ10 έως Ευρώ25 δισ. για την κάλυψη τυχόν αναγκών ανακεφαλαιοποίησης ή/και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Επιπλέον, τον Μάιο του 2016 ολοκληρώθηκε η πρώτη αξιολόγηση του ανωτέρω νέου προγράμματος.

Με βάση τα ανωτέρω, αναμένεται ότι θα υπάρξει σταδιακή ομαλοποίηση του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα καθώς δεν έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση του Ελληνικού προγράμματος και υπάρχει περίπτωση η επιβολή νέων μέτρων για την επίτευξη της αξιολόγησης να οδηγήσει σε μεγαλύτερη ύφεση. Ο ίδιος κίνδυνος υπάρχει και εάν δεν ολοκληρωθεί η αξιολόγηση.

Λαμβάνοντας επίσης υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και την καλή χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, όπου μεγάλο μέρος των εσόδων του προέρχεται από πωλήσεις σε κατοίκους εξωτερικού, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της ιδιαίτερα σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. 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 και του Ομίλου στην Ελλάδα.

2.3.2. Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών

Την 31 Δεκεμβρίου 2015, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, λόγω κυρίως των ζημιολογών αποτελεσμάτων και οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας είναι ελάχιστα θετικές και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

Με δεδομένη την οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία αλλά και την εκτιμώμενη βελτίωση των ταμειακών ροών και EBITDA στο προσεχές διάστημα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι ο κίνδυνος δεν είναι σημαντικός και 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 31η Δεκεμβρίου 2015 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν οικοπέδα και κτίρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατ' ελάχιστο στο τέλος κάθε έτους. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση 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:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 33 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

Η αποτίμηση των ακινήτων 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.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

3.3 Μισθώσεις

3.3.1 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 «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..

3.3.2 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά 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.

3.3.3 Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Στίς 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 2015 καθώς και την προηγούμενη χρήση δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

3.4 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 ζημιές απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωρισθεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημιές απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί στο παρελθόν, αντιστοιχίζονται 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.

3.5 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.

3.5.1 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 κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία της αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης 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 η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση 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, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.5.2 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.

3.5.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανakλά 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.

3.5.4 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.

3.6 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920. Το σχετικό ποσό πρόβλεψης δεν θεωρείται σημαντικό λόγω του μικρού αριθμού του προσωπικού της Εταιρείας μετά το τέλος κάθε έτους και της μεγάλης κινητικότητας που συνεπάγεται χαμηλό κόστος υπηρεσίας.

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

3.7 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.

3.8 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 εταιριών 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 του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιριών 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 δεν 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 λουπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λουπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

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

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 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 εκρών 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 αντανakλούν 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 εκρών 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 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λουπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.13 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

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

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

Την 21.11.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 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 λογιστικοποιήσει 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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων:**
 - κύκλος 2010-2012 (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)
 - κύκλος 2011-2013 (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

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

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»: Λογιστικός χειρισμός απόκτησης συμμετοχών σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα (Κανονισμός 2015/2173/24.11.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 6.5.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 11 με την οποία αποσαφηνίζει ότι ο αποκτών συμμετοχή σε ένα σχήμα υπό κοινή δραστηριότητα, το οποίο συνιστά επιχείρηση (σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3), θα πρέπει να εφαρμόζει όλες τις σχετικές αρχές για το λογιστικό χειρισμό των συνενώσεων του ΔΠΧΠ 3 καθώς και των άλλων προτύπων εκτός από εκείνες τις αρχές οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 11. Επιπλέον, ο αποκτών τη συμμετοχή θα προβαίνει στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3 και τα λοιπά σχετικά πρότυπα. Αυτό ισχύει τόσο κατά την απόκτηση της αρχικής συμμετοχής όσο και για κάθε επιπρόσθετη συμμετοχή σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα που συνιστούν επιχείρηση.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή
(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 41 «Γεωργία»: Φυτά που φέρουν καρπούς (Κανονισμός 2015/2113/23.11.2015).

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 41 με την οποία αποσαφηνίζεται ότι τα φυτά που φέρουν καρπούς, τα οποία ορίζονται ως εκείνα που:

- α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,
- β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και
- γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap,

πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27 «Ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»: Η μέθοδος της καθαρής θέσεως στις ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Κανονισμός 2015/2441/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 12.8.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 27 με την οποία παρέχει τη δυνατότητα εφαρμογής της μεθόδου της καθαρής θέσης για την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες στις ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Επιπρόσθετα, με την εν λόγω τροποποίηση διευκρινίζεται πως οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες, βάσει του ΔΛΠ 28, αποτιμώνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, δεν αποτελούν ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

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

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

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

Απομείωση

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

Λογιστική αντιστάθμισης

Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,
- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,
- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η Εταιρεία θα

πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

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

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρείες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρίες που είναι θυγατρικές μιας Εταιρείας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρίες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς Εταιρείας ή κοινοπραξίας.

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί.

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρείας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρεία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώτη θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώτη θυγατρική.

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 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 Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η Εταιρεία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά 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 Εταιρεία 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 ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»

- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης».

Η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν θα υπάρχουν επιπτώσεις από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης».

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή. Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις αλλά εκτιμά ότι αυτή δεν θα είναι σημαντική.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

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

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

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.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	71.087,41	2.107.779,93
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	279.121,40	15.301,31
Σύνολο	350.208,81	2.123.081,24
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	9.340.564,49	9.715.699,75
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.155.444,70	1.467.636,20
Σύνολο	10.496.009,19	11.183.335,95

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

31.12.2015	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	9.340.564,49	11.401.466,64	257.612,77	1.030.451,07	10.113.402,80
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.155.444,70	1.155.444,70	1.155.444,70	0,00	0,00
Σύνολο	10.496.009,19	12.556.911,34	1.413.057,47	1.030.451,07	10.113.402,80

31.12.2014	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	9.715.699,75	12.165.316,00	1.837.854,00	10.327.462,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.467.636,20	1.467.636,20	1.467.636,20	0,00	0,00
Σύνολο	11.183.335,95	13.632.952,20	3.305.490,20	10.327.462,00	0,00

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

Τύπος Δανείου	31.12.2015	31.12.2014
Τραπεζικά Δάνεια Σειρά Α -σταθερό επιτόκιο	-	8,00%
Τραπεζικά Δάνεια Σειρά Β -Euribor (3m) πλέον περιθωρίου	-	5,75%
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου	2,90%	2,90%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου:

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση αποτελέσματα προ φόρων
2015		
Ευρώ	+15	Ποσό Ευρώ -14.010,00
Ευρώ	-15	Ποσό Ευρώ +14.010,00

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2015	31.12.2014
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	419.376,49	1.837.854,00
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	8.921.188,00	7.877.845,75
Σύνολο δανείων	9.340.564,49	9.715.699,75
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	279.121,40	15.301,31
Καθαρός δανεισμός	9.061.443,09	9.700.398,44
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	(2.753.322,74)	(1.063.666,27)
Σύνολο κεφαλαίων	6.308.120,35	8.636.732,17
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	144%	112%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2015 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 144% (2014:112%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων 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 και 6.

5.2 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το Δ.Λ.Π.12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<i>Γήπεδα - Οικόπεδα</i>	<i>Κτίρια και τεχνικά έργα</i>	<i>Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός</i>	<i>Σύνολο</i>
Υπόλοιπο την 31.12.2013	6.315.894,00	5.074.106,00	10.493,00	11.400.493,00
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2014	6.315.894,00	5.074.106,00	10.510,00	11.400.510,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	7.690.967,00	2.087.648,00	9.778.615,00
Αναπροσαρμογή αξίας	(4.230.405,00)	(4.025.519,00)	0,00	(8.255.924,00)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2014	2.085.489,00	8.739.554,00	2.098.158,00	12.923.201,00
Αποσβέσεις την 01.01.2014	0,00	0,00	17,00	17,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	170.352,00	775.104,00	945.456,00
Αποσβέσεις την 31.12.2014	0,00	170.352,00	775.121,00	945.473,00
Υπόλοιπο την 31.12.2014	2.085.489,00	8.569.202,00	1.323.037,00	11.977.728,00
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2015	2.085.489,00	8.739.554,00	2.098.158,00	12.923.201,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	46.915,65	46.915,65
Αναπροσαρμογή αξίας	(636.285,00)	335.040,00	0,00	(301.245,00)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2015	1.449.204,00	9.074.594,00	2.145.073,65	12.668.871,65
Αποσβέσεις την 01.01.2015	0,00	170.352,00	775.121,00	945.473,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	266.079,48	168.916,95	434.996,43
Αποσβέσεις την 31.12.2015	0,00	436.431,48	944.037,95	1.380.469,43
Υπόλοιπο την 31.12.2015	1.449.204,00	8.638.162,52	1.201.035,70	11.288.402,22

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

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

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

Η 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 για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 11,60% κατά την 31.12.2015 (2014: 11,20%). Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίστηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Στη χρήση 2015 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε μείωση συνολικού ποσού Ευρώ 301.245,00 η οποία καταχωρήθηκε ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της χρήσης 2015 (31.12.2014: Ζημία ποσού Ευρώ 8.255.924,00).

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2015 σε ποσό Ευρώ 16.119.517,57 (31.12.2014: 16.835.266,11)

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2 και υπολογίζεται με βάση τις διεθνείς πρακτικές και τις πολιτικές του Ομίλου Dolphin Capital Investors LTD.

Τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους Ευρώ 9,90 εκ περίπου, καθώς έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης με την υπ' αριθμόν 1.173Σ/2014 απόφαση του Ειρηνοδικείου Αθηνών υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. 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 που σχετίζονται με τη λήψη της επιχορήγησης.

Το ακίνητο της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ €	Λογισμικό
Υπόλοιπο την 31.12.2013	0,00
Αξία κτήσης την 01.01.2014	0,00
Προσθήκες περιόδου	138.665,32
Αξία κτήσης την 31.12.2014	138.665,32
Αποσβέσεις την 01.01.2014	0,00
Προσθήκες περιόδου	26.029,98
Αποσβέσεις την 31.12.2014	26.029,98
Υπόλοιπο την 31.12.2014	112.635,34
Αξία κτήσης την 01.01.2015	138.665,32
Προσθήκες περιόδου	0,00
Αξία κτήσης την 31.12.2015	138.665,32
Αποσβέσεις την 01.01.2015	26.029,98
Προσθήκες περιόδου	21.037,56
Αποσβέσεις την 31.12.2015	47.067,54
Υπόλοιπο την 31.12.2015	91.597,78

8. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

Αποθέματα

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2015

31.12.2014

Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα

39.929,17

61.463,37

39.929,17

61.463,37

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2015

31.12.2014

Πελάτες

22.359,21

13.305,40

Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.

14.492,71

2.057.006,20

Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών

11.075,39

21.576,12

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

1.472,00

0,00

Παρακρατούμενοι φόροι

1.092,81

1.015,36

Λοιπές απαιτήσεις

5.623,68

3.840,00

Έξοδα επομένων χρήσεων

14.971,61

11.036,85

71.087,41

2.107.779,93

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

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2015

31.12.2014

Ταμείο

1.245,11

3.081,85

Καταθέσεις όψεως

277.876,29

12.219,46

279.121,40

15.301,31

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια, ενώ το επιτόκιο είναι σχεδόν μηδενικό.

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2014	107.474	33,00	3.546.642,00	5.840.571,00
Μεταβολές χρήσης 2014	2.478	33,00	81.774,00	305.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2014	109.952	33,00	3.628.416,00	6.145.571,00
Μεταβολές χρήσης 2015	3.396	33,00	112.068,00	703.612,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	113.348	66,00	3.740.484,00	6.849.183,00

Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου στην χρήση 2015 προήλθε με βάση την απόφαση της έκτακτης Γ.Σ. με ημερομηνία 20.10.2014 με την έκδοση Τριών Χιλιάδων Τριακοσίων Ενενήντα Έξι (3.396) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Τριάντα Τριών (33,00) και τιμή διάθεσης ποσού Ευρώ Τριακοσίων Τριάντα (330,00). Συνεπώς το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Εκατόν Δώδεκα Χιλιάδων Εξήντα Οκτώ (112.068,00), ενώ το ποσό των Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Οκτώ Χιλιάδων Εξακοσίων Δώδεκα (1.008.612,00) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της Εταιρείας ήχθει σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Το σύνολο του προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης καταβλήθηκε με εισφορά μετρητών και με αποκλειστικό σκοπό την κάλυψη του ποσού της ίδιας συμμετοχής της Εταιρείας για εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο, σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 59672/ΥΠΕ/03245/Ε/Ν.3299-2004 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Ειδικότερα, η κατά τα ανωτέρω αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου ποσού ύψους Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Εκατόν Είκοσι Χιλιάδων Εξακοσίων Ογδόντα (1.120.680,00) πραγματοποιήθηκε με τέσσερις (4) καταβολές στον τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας ως εξής:

1. Την 27/10/2014 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Τριακοσίων Πέντε Χιλιάδων (305.000,00)
2. Την 09/01/2015 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Είκοσι Έξι Χιλιάδων (26.000,00)
3. Την 26/02/2015 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Τετρακοσίων Ογδόντα Χιλιάδων (480.000,00)
4. Την 27/02/2015 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Τριακοσίων Εννέα Εξακοσίων Ογδόντα Χιλιάδων (309.680,00)

12. Δάνεια

Τα Δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Δάνεια Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2015	31.12.2014
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	9.340.564,49	9.715.699,75
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(419.376,49)	(1.837.854,00)
Σύνολο	8.921.188,00	7.877.845,75

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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

Κίνηση δανείων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης	9.715.699,75	238.336,97
Προσθήκες	1.507.488,00	10.603.034,00
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2.123.083,00)	(1.300.918,00)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	285.481,97	237.657,78
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(45.022,23)	(62.411,00)
Σύνολο	9.340.564,49	9.715.699,75

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

31.12.2015

Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	15.000.000,00	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	9.340.564,49

Το οφειλόμενο κεφάλαιο του ανωτέρω δανείου ανέρχεται σε Ευρώ 8.921.188,00 και οι δεδουλευμένοι τόκοι έως 31 Δεκεμβρίου 2015 σε Ευρώ 419.376,49.

31.12.2014

Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Τραπεζικό - μη μεταρέψιμο (σειρά Α)	198.340,00	8%	11.10.2015	117.099,00
Ομολογιακό Τραπεζικό - μη μεταρέψιμο (σειρά Β)	2.736.581,00	5,75% + 3M EUR	30.09.2015	1.700.143,00
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	15.000.000,00	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	7.723.200,00

Για την έκδοση του Ομολογιακού δανείου σε συνδεδεμένα μέρη, ονομαστικής αξίας Ευρώ 15.000.000 δεν υπάρχουν εγγυήσεις ή δεσμεύσεις ή άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις.

13. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες κρατικές επιχορηγήσεις.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 59672/ΥΠΕ/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 10.628.000,00. Σύμφωνα με την απόφαση το ποσοστό της επιχορήγησης ανέρχεται στο 40% επί του κόστους της ενισχυόμενης επένδυσης δηλαδή ποσό Ευρώ 4.251.200,00. Η επιχορήγηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Η απόσβεση του ποσού αυτού άρχισε στην προηγούμενη χρήση 2014 με την έναρξη λειτουργίας του Ξενοδοχείου.

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	4.122.375,76	4.251.200,00
Ληφθείσες επιχορηγήσεων χρήσης	0,00	0,00
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824,24)	(128.824,24)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	3.993.551,52	4.122.375,76

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε Προμηθευτές και οι Λοιπές Υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	749.953,90	969.691,74
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	4.554,45	207.772,97
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	26.708,41	50.297,36
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	172.315,21	207.271,20
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	32.973,19	16.113,63
Λοιπές υποχρεώσεις	168.939,54	16.489,30
	1.155.444,70	1.467.636,20

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

15. Πωλήσεις

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	1.120.817,66	494.842,32
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	846.360,22	386.477,51
	1.967.177,88	881.319,83

16. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης**16.1 Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:**

Κόστος πωληθέντων		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2015	2014
Αμοιβές προσωπικού	1.183.255,69	1.405.157,31
Αμοιβές τρίτων	203.510,93	568.315,93
Παροχές τρίτων	304.029,83	261.549,58
Φόροι τέλη	23.951,91	0,00
Διάφορα έξοδα	134.772,57	291.320,97
Αποσβέσεις	456.033,99	971.485,98
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	274.325,71	196.562,39
	2.579.880,63	3.694.392,17

16.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2015	2014
Αμοιβές προσωπικού	535.682,38	602.210,28
Αμοιβές τρίτων	180.005,09	224.237,12
Παροχές τρίτων	97.423,15	107.573,20
Φόροι τέλη	17.924,19	73.364,60
Διάφορα έξοδα	53.762,61	148.814,47
	884.797,42	1.156.199,66

16.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2015	2014
Αμοιβές προσωπικού	86.756,53	0,00
Αμοιβές τρίτων	51.352,86	19.326,85
Παροχές τρίτων	4.611,63	4.519,48
Φόροι τέλη	5.468,48	362,34
Διάφορα έξοδα	131.892,99	16.037,33
	280.082,49	40.246,00

16.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Τακτικές αποδοχές	1.321.452,22	1.493.219,58
Έκτακτες αποδοχές	39.827,74	23.588,34
Εργοδοτικές εισφορές	331.396,21	396.747,49
Παροχές στο προσωπικό	113.018,43	93.812,18
	1.805.694,60	2.007.367,59

16.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	434.996,43	945.455,94
Αποσβέσεις άυλων παγίων	21.037,56	26.030,04
	456.033,99	971.485,98

17. **Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης**

Τα Λοιπά Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824,24	128.824,24
Λοιπά έσοδα	21.913,33	2.615,67
	150.737,57	131.439,91

18. **Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης**

Τα Λοιπά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	26.024,90	6.599,02
Συναλλαγματικές διαφορές	5.172,79	1.827,10
Λοιπά έξοδα	37.666,55	64.362,64
	68.864,24	72.788,76

19. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	285.481,97	237.657,78
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	223.568,52	97.158,78
Πιστωτικοί τόκοι	(668,35)	(4.882,64)
	508.382,14	329.933,92

20. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

Φόρος εισοδήματος

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	0,00	893.786,59
Σύνολο	0,00	893.786,59

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

Συμφωνία φόρου

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(2.505.336,47)	(12.536.725,18)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	29%	26%
Αναμενόμενος φόρος	726.547,58	3.259.548,55
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	(105.585,87)	(344.818,65)
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών	(659.882,45)	(820.762,90)
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από λουπές διαφορές	38.920,74	(1.200.180,40)
Σύνολο	(0,00)	893.786,59

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου έχει ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2015	2014
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0,00	893.786,00
Έξοδο / (έσοδο) στα αποτελέσματα χρήσης	0,00	(893.786,00)
Έξοδο / (έσοδο) στα λοιπά έσοδα	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

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.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 20.3 κατωτέρω.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 ήταν 29% και στις 31 Δεκεμβρίου 2014 ήταν 26%.

Η Εταιρεία από την προηγούμενη χρήση 2014 έχει προβεί σε απομείωση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που προκύπτουν από την απομείωση της αξίας των ακινήτων της και από τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ποσού Ευρώ 5.700.000,00 περίπου

21. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

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

Χρήση 2015

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	3.351,83	2.976,00	1.472,00	75,00
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	0,00	599,18	0,00	1.233,20
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.	1.471,48	0,00	0,00	0,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0,00	2.037,65	0,00	3.176,25
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ ΤΟΚΟΙ / ΔΑΝΕΙΟ	6.538,66	264.730,74	0,00	9.340.564,49
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0,00	0,00	0,00	70,00
SPV 5 LTD	0,66	0,00	0,00	0,00
MIMA	287,00	0,00	0,00	0,00
	<u>11.649,63</u>	<u>270.343,57</u>	<u>1.472,00</u>	<u>9.345.118,94</u>

Χρήση 2014

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 Α.Ε.	0,00	691,96	0,00	746,20
ARISTO DEVELOPERS Α.Ε.	0,00	7.661.351,75	0,00	205.809,29
MINDCOMPASS OVERSEAS Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	75,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0,00	2.058,89	0,00	1.072,48
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ ΤΟΚΟΙ / ΔΑΝΕΙΟ	0,00	154.640,37	0,00	7.877.845,75
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0,00	0,00	0,00	70,00
ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΑΡΤΝΕΡΣ ΑΕ	1.937,52	0,00	0,00	0,00
SPV 1 LTD	40.501,37	0,00	0,00	0,00
DOLPHINCO ONE LTD	3.671,19	0,00	0,00	0,00
	46.110,08	7.818.742,97	0,00	8.085.618,72

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από τη μητρική εταιρεία Ειδικού Σκοπού 17 Α.Ε.

22. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

22.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

Ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Μέχρι ένα έτος	61.973,05	58.236,60
Από 1 μέχρι 5 έτη	226.671,35	228.507,95
Περισσότερο από 5 έτη	70.500,00	119.800,00
Σύνολο	359.144,40	406.544,55

22.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας.

22.3 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / 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 και 2011 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Για τις χρήσεις 2012 έως 2014, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και 2013) και 65^Α του Ν. 4174/2013 (για 2014) όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Επίσης, για τη χρήση 2015 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο εν λόγω φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών

Καταστάσεων χρήσεως 2015. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δεν έχει καταχωρήσει πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

23. 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 λουιτών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων και των δανείων).

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

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

24. Ανακατάταξη κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Στην τρέχουσα χρήση, και με σκοπό την καλύτερη παρουσίαση, έγινε ανακατάταξη κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου. Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα κονδύλια τα οποία έχουν επηρεαστεί.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2014	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2015	31.12.2014 όπως έχει δημοσιευθεί στη χρήση 2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	11.977.727,99	0,00	11.977.727,99
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	112.635,34	0,00	112.635,34
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	0,00	12.137,50	12.137,50
	12.090.363,33	12.137,50	12.102.500,83
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	61.463,37	0,00	61.463,37
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.119.917,43	(12.137,50)	2.107.779,93
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	15.301,31	0,00	15.301,31
	2.196.682,11	(12.137,50)	2.184.544,61
Σύνολο Ενεργητικού	14.287.045,44	0,00	14.287.045,44
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	3.628.416,00	0,00	3.628.416,00
Υπέρ το άρτιο	6.145.571,00	0,00	6.145.571,00
Αποτελέσματα εις νέον	(10.837.653,27)	0,00	(10.837.653,27)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(1.063.666,27)	0,00	(1.063.666,27)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	7.877.845,75	0,00	7.877.845,75
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4.122.375,76	0,00	4.122.375,76
Προβλέψεις	45.000,00	0,00	45.000,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	12.045.221,51	0,00	12.045.221,51
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.467.636,20	0,00	1.467.636,20
Δάνεια	1.837.854,00	0,00	1.837.854,00
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	3.305.490,20	0,00	3.305.490,20
Σύνολο Υποχρεώσεων	15.350.711,71	0,00	15.350.711,71
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	14.287.045,44	0,00	14.287.045,44

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2014	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2015	31.12.2014 όπως έχει δημοσιευθεί στη χρήση 2015
Πωλήσεις	881.319,83	0,00	881.319,83
Κόστος πωληθέντων	<u>(3.693.480,56)</u>	<u>(911,61)</u>	<u>(3.694.392,17)</u>
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	<u>(2.812.160,73)</u>	<u>(911,61)</u>	<u>(2.813.072,34)</u>
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	57.122,44	74.317,47	131.439,91
Έξοδα διάθεσης	0,00	(40.246,00)	(40.246,00)
Έξοδα διοίκησης	(1.195.828,56)	39.628,90	(1.156.199,66)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		(72.788,76)	(72.788,76)
Απομειώσεις ακινήτων	<u>(8.255.924,41)</u>	<u>0,00</u>	<u>(8.255.924,41)</u>
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	<u>(12.206.791,26)</u>	<u>0,00</u>	<u>(12.206.791,26)</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.882,64	0,00	4.882,64
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>(334.816,56)</u>	<u>0,00</u>	<u>(334.816,56)</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	<u>(12.536.725,18)</u>	<u>0,00</u>	<u>(12.536.725,18)</u>
Φόρος εισοδήματος	893.786,59	0,00	893.786,59
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	<u>(11.642.938,59)</u>	<u>0,00</u>	<u>(11.642.938,59)</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	<u>(11.642.938,59)</u>	<u>0,00</u>	<u>(11.642.938,59)</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2014	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2015	31.12.2014 όπως έχει δημοσιευθεί στη χρήση 2015
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(12.536.725,18)	0,00	(12.536.725,18)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	971.485,98	0,00	971.485,98
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	0,00	(128.824,24)	(128.824,24)
Προσαρμογές εύλογης αξίας	8.255.924,41	(8.255.924,41)	0,00
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	0,00	8.255.924,41	8.255.924,41
Πιστωτικοί τόκοι	0,00	(4.882,64)	(4.882,64)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	334.816,56	0,00	334.816,56
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	(61.463,37)	0,00	(61.463,37)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(955.082,00)	0,00	(955.082,00)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	116.893,23	128.824,24	245.717,47
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(62.411,00)	0,00	(62.411,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	(3.936.561,37)	(4.882,64)	(3.941.444,01)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	(9.917.280,32)	0,00	(9.917.280,32)
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	4.882,64	4.882,64
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.917.280,32)	4.882,64	(9.912.397,68)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	305.000,00	0,00	305.000,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	10.603.034,00	0,00	10.603.034,00
Εξοφλήσεις δανείων	(1.300.918,00)	0,00	(1.300.918,00)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	9.607.116,00	0,00	9.607.116,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης	(4.246.725,69)	0,00	(4.246.725,69)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	4.262.027,00	0,00	4.262.027,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	15.301,31	0,00	15.301,31

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Αθήνα, 2 Σεπτεμβρίου 2016

Για την «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.»

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Μαρίνος Δαλίτης

Αλέξιος Αναστασίου

Νίκη Παπάζογλου

ΑΡ. ΔΙΑΒ. Ε378075

Α.Δ.Τ.: ΑΚ 096895

Α.Δ.Τ.: Ρ 121114

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ
Ανώνυμη Τουριστική και Κατασκευαστική Εταιρεία

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(χρήσης 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2015)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΑΡ.Μ.Α.Ε: 47458/001/Β/00/0321

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	
III.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	8
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	10
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	11
IV.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ' όψιν σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2015 και της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2015

Τα Συνολικά Εισοδήματα της Εταιρείας για το 2015 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 2.505.336,47 ενώ για το 2014 ανήλθαν σε Ζημίες Ευρώ 11.642.938,59. 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 2015 ήταν αρνητική και ανήλθε σε Ευρώ 2.753.322,74, ενώ στο τέλος του 2014 ήταν επίσης αρνητική, Ευρώ 1.063.666,27. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων είναι αρνητικό, κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 47 & 48 του Κ.Ν 2140/1920.

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Η μεταβολή των καθαρών ταμειακών ροών της Εταιρείας για τη χρήση 2015 είναι θετική κατά Ευρώ 263.820,09, ενώ για τη χρήση 2014 ήταν αρνητική κατά Ευρώ 4.246.725,69.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο δείκτης δανειακής επιβάρυνσης (μόχλευση) ανήλθε σε 79,28% το 2015 και σε 68,00% το 2014.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 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 βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο καθώς και με κρατική επιχορήγηση. Για το 2016, προβλέπεται η συνέχιση της λειτουργίας του Ξενοδοχείου και αύξηση των εσόδων του, λόγω της καθιέρωσης του στο χώρο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων κατά τον τρίτο 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 προσημείωση υποθήκης με την υπ' αριθμόν 1.173Σ/2014 απόφαση του Ειρηνοδικείου 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 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων και έχουν γίνει με όρους αγοράς.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 2 Σεπτεμβρίου 2016

Ο ΑΝΤΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΑΛΙΤΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ



ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2015, 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό τον 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

1. 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 2010 έως και 2011. Επίσης, για τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία φορολογικής συμμόρφωσης από τον νόμιμο ελεγκτή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν. 4174/2013, όπως όντως ισχύει). Κατά συνέπεια, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων ή και άλλων επιβαρύνσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό.
2. Η Εταιρεία έχει λάβει δάνειο από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους ΕΥΡΩ 9,3 εκατομμύρια περίπου, οι όροι χορήγησης του οποίου περιλαμβάνουν προνομιακό επιτόκιο σε σχέση με τα αντίστοιχα επιτόκια που ισχύουν στην αγορά για μη συνδεδεμένα μέρη, όπως σχετικά αναφέρεται στη σημείωση 19 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει υπολογίσει και καταχωρήσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τις επιπτώσεις από τη διαφορά αποτίμησης με βάση το πραγματικό επιτόκιο με όρους αγοράς.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε 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 στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά σε κινδύνους και αβεβαιότητες για την κάλυψη του αρνητικού κεφαλαίου κίνησης καθώς επίσης και από την πορεία του μακροοικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Οι ανωτέρω παράγοντες συνιστούν σημαντική αβεβαιότητα για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 5 Σεπτεμβρίου 2016

ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	11.288.402,21	11.977.727,99
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	91.597,78	112.635,34
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		11.100,00	12.137,50
		11.391.099,99	12.102.500,83
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	39.929,17	61.463,37
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	71.087,41	2.107.779,93
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	279.121,40	15.301,31
		390.137,98	2.184.544,61
Σύνολο Ενεργητικού		11.781.237,97	14.287.045,44
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	3.740.484,00	3.628.416,00
Υπέρ το άρτιο	11	6.849.183,00	6.145.571,00
Αποτελέσματα εις νέον		(13.342.989,74)	(10.837.653,27)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		(2.753.322,74)	(1.063.666,27)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	12	8.921.188,00	7.877.845,75
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	13	3.993.551,52	4.122.375,76
Προβλέψεις		45.000,00	45.000,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		12.959.739,52	12.045.221,51
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.155.444,70	1.467.636,20
Δάνεια	12	419.376,49	1.837.854,00
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		1.574.821,19	3.305.490,20
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.534.560,71	15.350.711,71
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		11.781.237,97	14.287.045,44

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
Πωλήσεις	15	1.967.177,88	881.319,83
Κόστος πωληθέντων	16	<u>(2.579.880,63)</u>	<u>(3.694.392,17)</u>
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		<u>(612.702,75)</u>	<u>(2.813.072,34)</u>
 Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	17	150.737,57	131.439,91
Έξοδα διάθεσης	16	(280.082,49)	(40.246,00)
Έξοδα διοίκησης	16	(884.797,42)	(1.156.199,66)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	18	(68.864,24)	(72.788,76)
Απομειώσεις ακινήτων	6	<u>(301.245,00)</u>	<u>(8.255.924,41)</u>
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(1.996.954,33)	(12.206.791,26)
 Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	668,35	4.882,64
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	<u>(509.050,49)</u>	<u>(334.816,56)</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		<u>(2.505.336,47)</u>	<u>(12.536.725,18)</u>
Φόρος εισοδήματος	20	0,00	893.786,59
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		<u>(2.505.336,47)</u>	<u>(11.642.938,59)</u>
 Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		<u>(2.505.336,47)</u>	<u>(11.642.938,59)</u>

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2014	3.546.642,00	5.840.571,00	887.059,32	10.274.272,32
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	81.774,00	305.000,00	(81.774,00)	305.000,00
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0,00	0,00	(11.642.938,59)	(11.642.938,59)
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014	3.628.416,00	6.145.571,00	(10.837.653,27)	(1.063.666,27)
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2015	3.628.416,00	6.145.571,00	(10.837.653,27)	(1.063.666,27)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	112.068,00	703.612,00	0,00	815.680,00
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0,00	0,00	(2.505.336,47)	(2.505.336,47)
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015	3.740.484,00	6.849.183,00	(13.342.989,74)	(2.753.322,74)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2015	31.12.2014
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(2.505.336,47)	(12.536.725,18)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	456.033,99	971.485,98
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	15	(128.824,24)	(128.824,24)
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	6	301.245,00	8.255.924,41
Πιστωτικοί τόκοι	19	(668,35)	(4.882,64)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	19	509.050,49	334.816,56
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		21.534,20	(61.463,37)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		2.037.730,02	(955.082,00)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(312.191,50)	245.717,47
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(268.590,75)	(62.411,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		109.982,39	(3.941.444,01)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	(46.915,65)	(9.917.280,32)
Τόκοι εισπραχθέντες		668,35	4.882,64
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(46.247,30)	(9.912.397,68)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		815.680,00	305.000,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	12	1.507.488,00	10.603.034,00
Εξοφλήσεις δανείων	12	(2.123.083,00)	(1.300.918,00)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		200.085,00	9.607.116,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		263.820,09	(4.246.725,69)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		15.301,31	4.262.027,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		279.121,40	15.301,31

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12- 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & 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.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ Α.Ε. με έδρα στην Ελλάδα, με κύριο μέτοχο κατά 100% την HELI BAY PROPERTIES Ltd με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στην HELI BAY HOLDINGS Ltd με έδρα στις Βρετανικές Παρθένους Νήσους, η οποία ανήκει κατά 75% στη Dolphin Capital Opportunities Ltd και κατά 25% στον Όμιλο Dolphin Capital Investors Limited η οποία είναι εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών του Λονδίνου. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Dolphin Capital Investors Limited.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 2 Σεπτεμβρίου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

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

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Dolphin Capital Investors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρωα Μιλτιάδους	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Δαλίτης Μαρίνος	Αντιπρόεδρος
Αναστασίου Αλέξιος	Μέλος
Πυτλής Νικόλαος	Μέλος
Παχυγιάννης Βασίλειος	Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 19.06.2019.

Το απασχολούμενο την 31^η Δεκεμβρίου 2015 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 8 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2014: 13 άτομα).

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

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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 μέχρι την 31.12.2015.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις οι οποίες αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2015 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

2.3.1. Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι εξελίξεις κατά την διάρκεια του έτους 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.

Ειδικότερα κατά το πρώτο εξάμηνο και ως αποτέλεσμα των αβεβαιοτήτων στο εσωτερικό οικονομικό περιβάλλον κυρίως σε ότι αφορά την έκβαση των διαπραγματεύσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, σημειώθηκαν σημαντικές εκροές καταθέσεων από το τραπεζικό σύστημα, οι οποίες οδήγησαν στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζικής αργίας η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015.

Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου.

Οι διαπραγματεύσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής οικονομίας ολοκληρώθηκαν και η σχετική συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης που υπογράφηκε στις 19.8.2015 μεταξύ των άλλων προβλέπει την:

- Κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής Δημοκρατίας για το μεσοπρόθεσμο χρονικό διάστημα υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της Ελληνικής οικονομίας.
- Διάθεση ποσού Ευρώ10 έως Ευρώ25 δισ. για την κάλυψη τυχόν αναγκών ανακεφαλαιοποίησης ή/και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Επιπλέον, τον Μάιο του 2016 ολοκληρώθηκε η πρώτη αξιολόγηση του ανωτέρω νέου προγράμματος.

Με βάση τα ανωτέρω, αναμένεται ότι θα υπάρξει σταδιακή ομαλοποίηση του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα καθώς δεν έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση του Ελληνικού προγράμματος και υπάρχει περίπτωση η επιβολή νέων μέτρων για την επίτευξη της αξιολόγησης να οδηγήσει σε μεγαλύτερη ύφεση. Ο ίδιος κίνδυνος υπάρχει και εάν δεν ολοκληρωθεί η αξιολόγηση.

Λαμβάνοντας επίσης υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και την καλή χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, όπου μεγάλο μέρος των εσόδων του προέρχεται από πωλήσεις σε κατοίκους εξωτερικού, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της ιδιαίτερα σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. 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 και του Ομίλου στην Ελλάδα.

2.3.2. Κίνδυνοι για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης και ταμειακών ροών

Την 31 Δεκεμβρίου 2015, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, λόγω κυρίως των ζημιολογικών αποτελεσμάτων και οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας είναι ελάχιστα θετικές και έτσι υπάρχει αβεβαιότητα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων.

Με δεδομένη την οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία αλλά και την εκτιμώμενη βελτίωση των ταμειακών ροών και EBITDA στο προσεχές διάστημα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι ο κίνδυνος δεν είναι σημαντικός και 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 31η Δεκεμβρίου 2015 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν οικοπέδα και κτίρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατ' ελάχιστο στο τέλος κάθε έτους. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση 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 ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 33 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

Η αποτίμηση των ακινήτων 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.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

3.3 Μισθώσεις

3.3.1 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 «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..

3.3.2 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά 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.

3.3.3 Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις

Στίς 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 2015 καθώς και την προηγούμενη χρήση δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

3.4 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 ζημιές απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωρισθεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημιές απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί στο παρελθόν, αντιστοιχίζονται 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.

3.5 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.

3.5.1 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 κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία της αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης 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 η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση 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, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.5.2 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.

3.5.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανakλά 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.

3.5.4 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.

3.6 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920. Το σχετικό ποσό πρόβλεψης δεν θεωρείται σημαντικό λόγω του μικρού αριθμού του προσωπικού της Εταιρείας μετά το τέλος κάθε έτους και της μεγάλης κινητικότητας που συνεπάγεται χαμηλό κόστος υπηρεσίας.

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

3.7 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.

3.8 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 εταιριών 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 του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιριών 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 δεν 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 λουπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λουπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

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

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 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 εκρών 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 αντανakλούν 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 εκρών 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 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λουπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.13 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

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

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

Την 21.11.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 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 λογιστικοποιήσει 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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων:**
 - κύκλος 2010-2012 (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)
 - κύκλος 2011-2013 (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

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

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»: Λογιστικός χειρισμός απόκτησης συμμετοχών σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα (Κανονισμός 2015/2173/24.11.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 6.5.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 11 με την οποία αποσαφηνίζει ότι ο αποκτών συμμετοχή σε ένα σχήμα υπό κοινή δραστηριότητα, το οποίο συνιστά επιχείρηση (σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3), θα πρέπει να εφαρμόζει όλες τις σχετικές αρχές για το λογιστικό χειρισμό των συνενώσεων του ΔΠΧΠ 3 καθώς και των άλλων προτύπων εκτός από εκείνες τις αρχές οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 11. Επιπλέον, ο αποκτών τη συμμετοχή θα προβαίνει στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3 και τα λοιπά σχετικά πρότυπα. Αυτό ισχύει τόσο κατά την απόκτηση της αρχικής συμμετοχής όσο και για κάθε επιπρόσθετη συμμετοχή σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα που συνιστούν επιχείρηση.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή
(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 41 «Γεωργία»: Φυτά που φέρουν καρπούς (Κανονισμός 2015/2113/23.11.2015).

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 41 με την οποία αποσαφηνίζεται ότι τα φυτά που φέρουν καρπούς, τα οποία ορίζονται ως εκείνα που:

- α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,
- β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και
- γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap,

πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27 «Ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»: Η μέθοδος της καθαρής θέσεως στις ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Κανονισμός 2015/2441/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 12.8.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 27 με την οποία παρέχει τη δυνατότητα εφαρμογής της μεθόδου της καθαρής θέσης για την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες στις ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Επιπρόσθετα, με την εν λόγω τροποποίηση διευκρινίζεται πως οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες, βάσει του ΔΛΠ 28, αποτιμώνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, δεν αποτελούν ιδιαίτερες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

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

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

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

Απομείωση

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

Λογιστική αντιστάθμισης

Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,
- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,
- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η Εταιρεία θα

πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

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

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρείες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρίες που είναι θυγατρικές μιας Εταιρείας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρίες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς Εταιρείας ή κοινοπραξίας.

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί.

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρείας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρεία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώτη θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώτη θυγατρική.

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 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 Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχθένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η Εταιρεία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά 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 Εταιρεία 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 ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»

- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης».

Η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν θα υπάρχουν επιπτώσεις από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης».

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή. Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις αλλά εκτιμά ότι αυτή δεν θα είναι σημαντική.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

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

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

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.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	71.087,41	2.107.779,93
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	279.121,40	15.301,31
Σύνολο	350.208,81	2.123.081,24
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	9.340.564,49	9.715.699,75
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.155.444,70	1.467.636,20
Σύνολο	10.496.009,19	11.183.335,95

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

31.12.2015	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 ετη
Δάνεια	9.340.564,49	11.401.466,64	257.612,77	1.030.451,07	10.113.402,80
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.155.444,70	1.155.444,70	1.155.444,70	0,00	0,00
Σύνολο	10.496.009,19	12.556.911,34	1.413.057,47	1.030.451,07	10.113.402,80

31.12.2014	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 ετη
Δάνεια	9.715.699,75	12.165.316,00	1.837.854,00	10.327.462,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.467.636,20	1.467.636,20	1.467.636,20	0,00	0,00
Σύνολο	11.183.335,95	13.632.952,20	3.305.490,20	10.327.462,00	0,00

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

Τύπος Δανείου	31.12.2015	31.12.2014
Τραπεζικά Δάνεια Σειρά Α -σταθερό επιτόκιο	-	8,00%
Τραπεζικά Δάνεια Σειρά Β -Euribor (3m) πλέον περιθωρίου	-	5,75%
Ομολογιακά Δάνεια – Euribor (12m) πλέον περιθωρίου	2,90%	2,90%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου:

	Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	Επίδραση αποτελέσματα προ φόρων
2015		
Ευρώ	+15	Ποσό Ευρώ -14.010,00
Ευρώ	-15	Ποσό Ευρώ +14.010,00

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2015	31.12.2014
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	419.376,49	1.837.854,00
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	8.921.188,00	7.877.845,75
Σύνολο δανείων	9.340.564,49	9.715.699,75
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	279.121,40	15.301,31
Καθαρός δανεισμός	9.061.443,09	9.700.398,44
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	(2.753.322,74)	(1.063.666,27)
Σύνολο κεφαλαίων	6.308.120,35	8.636.732,17
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	144%	112%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2015 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 144% (2014:112%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων 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 και 6.

5.2 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το Δ.Λ.Π.12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες Ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<i>Γήπεδα - Οικόπεδα</i>	<i>Κτίρια και τεχνικά έργα</i>	<i>Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός</i>	<i>Σύνολο</i>
Υπόλοιπο την 31.12.2013	6.315.894,00	5.074.106,00	10.493,00	11.400.493,00
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2014	6.315.894,00	5.074.106,00	10.510,00	11.400.510,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	7.690.967,00	2.087.648,00	9.778.615,00
Αναπροσαρμογή αξίας	(4.230.405,00)	(4.025.519,00)	0,00	(8.255.924,00)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2014	2.085.489,00	8.739.554,00	2.098.158,00	12.923.201,00
Αποσβέσεις την 01.01.2014	0,00	0,00	17,00	17,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	170.352,00	775.104,00	945.456,00
Αποσβέσεις την 31.12.2014	0,00	170.352,00	775.121,00	945.473,00
Υπόλοιπο την 31.12.2014	2.085.489,00	8.569.202,00	1.323.037,00	11.977.728,00
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2015	2.085.489,00	8.739.554,00	2.098.158,00	12.923.201,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	46.915,65	46.915,65
Αναπροσαρμογή αξίας	(636.285,00)	335.040,00	0,00	(301.245,00)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2015	1.449.204,00	9.074.594,00	2.145.073,65	12.668.871,65
Αποσβέσεις την 01.01.2015	0,00	170.352,00	775.121,00	945.473,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	266.079,48	168.916,95	434.996,43
Αποσβέσεις την 31.12.2015	0,00	436.431,48	944.037,95	1.380.469,43
Υπόλοιπο την 31.12.2015	1.449.204,00	8.638.162,52	1.201.035,70	11.288.402,22

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

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

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

Η 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 για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 11,60% κατά την 31.12.2015 (2014: 11,20%). Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίστηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Στη χρήση 2015 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε μείωση συνολικού ποσού Ευρώ 301.245,00 η οποία καταχωρήθηκε ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της χρήσης 2015 (31.12.2014: Ζημία ποσού Ευρώ 8.255.924,00).

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2015 σε ποσό Ευρώ 16.119.517,57 (31.12.2014: 16.835.266,11)

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2 και υπολογίζεται με βάση τις διεθνείς πρακτικές και τις πολιτικές του Ομίλου Dolphin Capital Investors LTD.

Τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους Ευρώ 9,90 εκ περίπου, καθώς έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης με την υπ' αριθμόν 1.173Σ/2014 απόφαση του Ειρηνοδικείου Αθηνών υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. 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 που σχετίζονται με τη λήψη της επιχορήγησης.

Το ακίνητο της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ €	Λογισμικό
Υπόλοιπο την 31.12.2013	0,00
Αξία κτήσης την 01.01.2014	0,00
Προσθήκες περιόδου	138.665,32
Αξία κτήσης την 31.12.2014	138.665,32
Αποσβέσεις την 01.01.2014	0,00
Προσθήκες περιόδου	26.029,98
Αποσβέσεις την 31.12.2014	26.029,98
Υπόλοιπο την 31.12.2014	112.635,34
Αξία κτήσης την 01.01.2015	138.665,32
Προσθήκες περιόδου	0,00
Αξία κτήσης την 31.12.2015	138.665,32
Αποσβέσεις την 01.01.2015	26.029,98
Προσθήκες περιόδου	21.037,56
Αποσβέσεις την 31.12.2015	47.067,54
Υπόλοιπο την 31.12.2015	91.597,78

8. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

Αποθέματα

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2015

31.12.2014

Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα

39.929,17

61.463,37

39.929,17

61.463,37

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2015

31.12.2014

Πελάτες

22.359,21

13.305,40

Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.

14.492,71

2.057.006,20

Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών

11.075,39

21.576,12

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

1.472,00

0,00

Παρακρατούμενοι φόροι

1.092,81

1.015,36

Λοιπές απαιτήσεις

5.623,68

3.840,00

Έξοδα επομένων χρήσεων

14.971,61

11.036,85

71.087,41

2.107.779,93

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

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2015

31.12.2014

Ταμείο

1.245,11

3.081,85

Καταθέσεις όψεως

277.876,29

12.219,46

279.121,40

15.301,31

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια, ενώ το επιτόκιο είναι σχεδόν μηδενικό.

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2014	107.474	33,00	3.546.642,00	5.840.571,00
Μεταβολές χρήσης 2014	2.478	33,00	81.774,00	305.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2014	109.952	33,00	3.628.416,00	6.145.571,00
Μεταβολές χρήσης 2015	3.396	33,00	112.068,00	703.612,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	113.348	66,00	3.740.484,00	6.849.183,00

Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου στην χρήση 2015 προήλθε με βάση την απόφαση της έκτακτης Γ.Σ. με ημερομηνία 20.10.2014 με την έκδοση Τριών Χιλιάδων Τριακοσίων Ενενήντα Έξι (3.396) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Τριάντα Τριών (33,00) και τιμή διάθεσης ποσού Ευρώ Τριακοσίων Τριάντα (330,00). Συνεπώς το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Εκατόν Δώδεκα Χιλιάδων Εξήντα Οκτώ (112.068,00), ενώ το ποσό των Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Οκτώ Χιλιάδων Εξακοσίων Δώδεκα (1.008.612,00) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της Εταιρείας ήχθει σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Το σύνολο του προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης καταβλήθηκε με εισφορά μετρητών και με αποκλειστικό σκοπό την κάλυψη του ποσού της ίδιας συμμετοχής της Εταιρείας για εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο, σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 59672/ΥΠΕ/03245/Ε/Ν.3299-2004 Απόφασης του Υφυπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Ειδικότερα, η κατά τα ανωτέρω αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου ποσού ύψους Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Εκατόν Είκοσι Χιλιάδων Εξακοσίων Ογδόντα (1.120.680,00) πραγματοποιήθηκε με τέσσερις (4) καταβολές στον τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας ως εξής:

1. Την 27/10/2014 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Τριακοσίων Πέντε Χιλιάδων (305.000,00)
2. Την 09/01/2015 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Είκοσι Έξι Χιλιάδων (26.000,00)
3. Την 26/02/2015 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Τετρακοσίων Ογδόντα Χιλιάδων (480.000,00)
4. Την 27/02/2015 έγινε καταβολή του ποσού των Ευρώ Τριακοσίων Εννέα Εξακοσίων Ογδόντα Χιλιάδων (309.680,00)

12. Δάνεια

Τα Δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Δάνεια Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2015	31.12.2014
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	9.340.564,49	9.715.699,75
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(419.376,49)	(1.837.854,00)
Σύνολο	8.921.188,00	7.877.845,75

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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

Κίνηση δανείων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης	9.715.699,75	238.336,97
Προσθήκες	1.507.488,00	10.603.034,00
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2.123.083,00)	(1.300.918,00)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	285.481,97	237.657,78
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(45.022,23)	(62.411,00)
Σύνολο	9.340.564,49	9.715.699,75

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

31.12.2015

Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	15.000.000,00	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	9.340.564,49

Το οφειλόμενο κεφάλαιο του ανωτέρω δανείου ανέρχεται σε Ευρώ 8.921.188,00 και οι δεδουλευμένοι τόκοι έως 31 Δεκεμβρίου 2015 σε Ευρώ 419.376,49.

31.12.2014

Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Τραπεζικό - μη μεταρέψιμο (σειρά Α)	198.340,00	8%	11.10.2015	117.099,00
Ομολογιακό Τραπεζικό - μη μεταρέψιμο (σειρά Β)	2.736.581,00	5,75% + 3M EUR	30.09.2015	1.700.143,00
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	15.000.000,00	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	7.723.200,00

Για την έκδοση του Ομολογιακού δανείου σε συνδεδεμένα μέρη, ονομαστικής αξίας Ευρώ 15.000.000 δεν υπάρχουν εγγυήσεις ή δεσμεύσεις ή άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις.

13. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες κρατικές επιχορηγήσεις.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 59672/ΥΠΕ/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 10.628.000,00. Σύμφωνα με την απόφαση το ποσοστό της επιχορήγησης ανέρχεται στο 40% επί του κόστους της ενισχυόμενης επένδυσης δηλαδή ποσό Ευρώ 4.251.200,00. Η επιχορήγηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Η απόσβεση του ποσού αυτού άρχισε στην προηγούμενη χρήση 2014 με την έναρξη λειτουργίας του Ξενοδοχείου.

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	4.122.375,76	4.251.200,00
Ληφθείσες επιχορηγήσεων χρήσης	0,00	0,00
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824,24)	(128.824,24)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	3.993.551,52	4.122.375,76

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε Προμηθευτές και οι Λοιπές Υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	749.953,90	969.691,74
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	4.554,45	207.772,97
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	26.708,41	50.297,36
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	172.315,21	207.271,20
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	32.973,19	16.113,63
Λοιπές υποχρεώσεις	168.939,54	16.489,30
	1.155.444,70	1.467.636,20

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

15. Πωλήσεις

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	1.120.817,66	494.842,32
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	846.360,22	386.477,51
	1.967.177,88	881.319,83

16. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης**16.1 Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:**

Κόστος πωληθέντων		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2015	2014
Αμοιβές προσωπικού	1.183.255,69	1.405.157,31
Αμοιβές τρίτων	203.510,93	568.315,93
Παροχές τρίτων	304.029,83	261.549,58
Φόροι τέλη	23.951,91	0,00
Διάφορα έξοδα	134.772,57	291.320,97
Αποσβέσεις	456.033,99	971.485,98
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	274.325,71	196.562,39
	<u>2.579.880,63</u>	<u>3.694.392,17</u>

16.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2015	2014
Αμοιβές προσωπικού	535.682,38	602.210,28
Αμοιβές τρίτων	180.005,09	224.237,12
Παροχές τρίτων	97.423,15	107.573,20
Φόροι τέλη	17.924,19	73.364,60
Διάφορα έξοδα	53.762,61	148.814,47
	<u>884.797,42</u>	<u>1.156.199,66</u>

16.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2015	2014
Αμοιβές προσωπικού	86.756,53	0,00
Αμοιβές τρίτων	51.352,86	19.326,85
Παροχές τρίτων	4.611,63	4.519,48
Φόροι τέλη	5.468,48	362,34
Διάφορα έξοδα	131.892,99	16.037,33
	<u>280.082,49</u>	<u>40.246,00</u>

16.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού*Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*

	2015	2014
Τακτικές αποδοχές	1.321.452,22	1.493.219,58
Έκτακτες αποδοχές	39.827,74	23.588,34
Εργοδοτικές εισφορές	331.396,21	396.747,49
Παροχές στο προσωπικό	113.018,43	93.812,18
	1.805.694,60	2.007.367,59

16.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων*Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*

	2015	2014
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	434.996,43	945.455,94
Αποσβέσεις άυλων παγίων	21.037,56	26.030,04
	456.033,99	971.485,98

17. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης*Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*

	2015	2014
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824,24	128.824,24
Λοιπά έσοδα	21.913,33	2.615,67
	150.737,57	131.439,91

18. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα Λοιπά Έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης*Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ*

	2015	2014
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	26.024,90	6.599,02
Συναλλαγματικές διαφορές	5.172,79	1.827,10
Λοιπά έξοδα	37.666,55	64.362,64
	68.864,24	72.788,76

19. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	285.481,97	237.657,78
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	223.568,52	97.158,78
Πιστωτικοί τόκοι	(668,35)	(4.882,64)
	<u>508.382,14</u>	<u>329.933,92</u>

20. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

Φόρος εισοδήματος

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	0,00	893.786,59
Σύνολο	<u>0,00</u>	<u>893.786,59</u>

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

Συμφωνία φόρου

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(2.505.336,47)	(12.536.725,18)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	29%	26%
Αναμενόμενος φόρος	<u>726.547,58</u>	<u>3.259.548,55</u>
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	(105.585,87)	(344.818,65)
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών	(659.882,45)	(820.762,90)
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από λουπές διαφορές	38.920,74	(1.200.180,40)
Σύνολο	<u>(0,00)</u>	<u>893.786,59</u>

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου έχει ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2015	2014
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0,00	893.786,00
Έξοδο / (έσοδο) στα αποτελέσματα χρήσης	0,00	(893.786,00)
Έξοδο / (έσοδο) στα Λοιπά έσοδα	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

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.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 20.3 κατωτέρω.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 ήταν 29% και στις 31 Δεκεμβρίου 2014 ήταν 26%.

Η Εταιρεία από την προηγούμενη χρήση 2014 έχει προβεί σε απομείωση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που προκύπτουν από την απομείωση της αξίας των ακινήτων της και από τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ποσού Ευρώ 5.700.000,00 περίπου

21. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

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

Χρήση 2015

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
MINDCOMPASS OVERSEAS A.E.	3.351,83	2.976,00	1.472,00	75,00
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 A.E.	0,00	599,18	0,00	1.233,20
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.	1.471,48	0,00	0,00	0,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0,00	2.037,65	0,00	3.176,25
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ ΤΟΚΟΙ / ΔΑΝΕΙΟ	6.538,66	264.730,74	0,00	9.340.564,49
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0,00	0,00	0,00	70,00
SPV 5 LTD	0,66	0,00	0,00	0,00
MIMA	287,00	0,00	0,00	0,00
	<u>11.649,63</u>	<u>270.343,57</u>	<u>1.472,00</u>	<u>9.345.118,94</u>

Χρήση 2014

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
MINDCOMPASS OVERSEAS 2 Α.Ε.	0,00	691,96	0,00	746,20
ARISTO DEVELOPERS Α.Ε.	0,00	7.661.351,75	0,00	205.809,29
MINDCOMPASS OVERSEAS Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	75,00
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	0,00	2.058,89	0,00	1.072,48
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ ΤΟΚΟΙ / ΔΑΝΕΙΟ	0,00	154.640,37	0,00	7.877.845,75
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0,00	0,00	0,00	70,00
ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΑΡΤΝΕΡΣ ΑΕ	1.937,52	0,00	0,00	0,00
SPV 1 LTD	40.501,37	0,00	0,00	0,00
DOLPHINCO ONE LTD	3.671,19	0,00	0,00	0,00
	46.110,08	7.818.742,97	0,00	8.085.618,72

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από τη μητρική εταιρεία Ειδικού Σκοπού 17 Α.Ε.

22. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

22.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

Ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2015	2014
Μέχρι ένα έτος	61.973,05	58.236,60
Από 1 μέχρι 5 έτη	226.671,35	228.507,95
Περισσότερο από 5 έτη	70.500,00	119.800,00
Σύνολο	359.144,40	406.544,55

22.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας.

22.3 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / 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 και 2011 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Για τις χρήσεις 2012 έως 2014, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και 2013) και 65^Α του Ν. 4174/2013 (για 2014) όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Επίσης, για τη χρήση 2015 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο εν λόγω φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών

Καταστάσεων χρήσεως 2015. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δεν έχει καταχωρήσει πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

23. 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 λουιτών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων και των δανείων).

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

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

24. Ανακατάταξη κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Στην τρέχουσα χρήση, και με σκοπό την καλύτερη παρουσίαση, έγινε ανακατάταξη κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου. Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα κονδύλια τα οποία έχουν επηρεαστεί.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2014	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2015	31.12.2014 όπως έχει δημοσιευθεί στη χρήση 2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	11.977.727,99	0,00	11.977.727,99
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	112.635,34	0,00	112.635,34
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	0,00	12.137,50	12.137,50
	12.090.363,33	12.137,50	12.102.500,83
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	61.463,37	0,00	61.463,37
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.119.917,43	(12.137,50)	2.107.779,93
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	15.301,31	0,00	15.301,31
	2.196.682,11	(12.137,50)	2.184.544,61
Σύνολο Ενεργητικού	14.287.045,44	0,00	14.287.045,44
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	3.628.416,00	0,00	3.628.416,00
Υπέρ το άρτιο	6.145.571,00	0,00	6.145.571,00
Αποτελέσματα εις νέον	(10.837.653,27)	0,00	(10.837.653,27)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(1.063.666,27)	0,00	(1.063.666,27)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια	7.877.845,75	0,00	7.877.845,75
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4.122.375,76	0,00	4.122.375,76
Προβλέψεις	45.000,00	0,00	45.000,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	12.045.221,51	0,00	12.045.221,51
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.467.636,20	0,00	1.467.636,20
Δάνεια	1.837.854,00	0,00	1.837.854,00
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	3.305.490,20	0,00	3.305.490,20
Σύνολο Υποχρεώσεων	15.350.711,71	0,00	15.350.711,71
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	14.287.045,44	0,00	14.287.045,44

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2014	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2015	31.12.2014 όπως έχει δημοσιευθεί στη χρήση 2015
Πωλήσεις	881.319,83	0,00	881.319,83
Κόστος πωληθέντων	<u>(3.693.480,56)</u>	<u>(911,61)</u>	<u>(3.694.392,17)</u>
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	<u>(2.812.160,73)</u>	<u>(911,61)</u>	<u>(2.813.072,34)</u>
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	57.122,44	74.317,47	131.439,91
Έξοδα διάθεσης	0,00	(40.246,00)	(40.246,00)
Έξοδα διοίκησης	(1.195.828,56)	39.628,90	(1.156.199,66)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		(72.788,76)	(72.788,76)
Απομειώσεις ακινήτων	<u>(8.255.924,41)</u>	<u>0,00</u>	<u>(8.255.924,41)</u>
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	<u>(12.206.791,26)</u>	<u>0,00</u>	<u>(12.206.791,26)</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.882,64	0,00	4.882,64
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>(334.816,56)</u>	<u>0,00</u>	<u>(334.816,56)</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	<u>(12.536.725,18)</u>	<u>0,00</u>	<u>(12.536.725,18)</u>
Φόρος εισοδήματος	893.786,59	0,00	893.786,59
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	<u>(11.642.938,59)</u>	<u>0,00</u>	<u>(11.642.938,59)</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	<u>(11.642.938,59)</u>	<u>0,00</u>	<u>(11.642.938,59)</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2014 όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2014	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2015	31.12.2014 όπως έχει δημοσιευθεί στη χρήση 2015
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(12.536.725,18)	0,00	(12.536.725,18)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	971.485,98	0,00	971.485,98
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	0,00	(128.824,24)	(128.824,24)
Προσαρμογές εύλογης αξίας	8.255.924,41	(8.255.924,41)	0,00
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού	0,00	8.255.924,41	8.255.924,41
Πιστωτικοί τόκοι	0,00	(4.882,64)	(4.882,64)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	334.816,56	0,00	334.816,56
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	(61.463,37)	0,00	(61.463,37)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(955.082,00)	0,00	(955.082,00)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	116.893,23	128.824,24	245.717,47
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(62.411,00)	0,00	(62.411,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	(3.936.561,37)	(4.882,64)	(3.941.444,01)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	(9.917.280,32)	0,00	(9.917.280,32)
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	4.882,64	4.882,64
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.917.280,32)	4.882,64	(9.912.397,68)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	305.000,00	0,00	305.000,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	10.603.034,00	0,00	10.603.034,00
Εξοφλήσεις δανείων	(1.300.918,00)	0,00	(1.300.918,00)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	9.607.116,00	0,00	9.607.116,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης	(4.246.725,69)	0,00	(4.246.725,69)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	4.262.027,00	0,00	4.262.027,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	15.301,31	0,00	15.301,31

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Αθήνα, 2 Σεπτεμβρίου 2016

Για την «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.»

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Μαρίνος Δαλίτης

Αλέξιος Αναστασίου

Νίκη Παπάζογλου

ΑΡ. ΔΙΑΒ. Ε378075

Α.Δ.Τ.: ΑΚ 096895

Α.Δ.Τ.: Ρ 121114

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172