

**DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES**  
**(ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ) ΠΕΝΤΕ**  
**Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων**

---

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

**(χρήσης 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019)**

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**Ακαδημίας 32, Αθήνα**

**Γ.Ε.ΜΗ.: 007265301000**

<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ</b>	<b>Σελίδα</b>
<b>I.</b> Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	<b>3</b>
<b>II.</b> Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	<b>10</b>
<b>III.</b> Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
⇒ Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	<b>15</b>
- Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	<b>16</b>
⇒ Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	<b>17</b>
⇒ Κατάσταση Ταμειακών Ροών	<b>18</b>
<b>IV.</b> Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	<b>19</b>

## I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019.

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

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

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχείρισης για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

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

#### Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

#### Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Η Εταιρεία έχει ως βασικό της στόχο την οικοδόμηση πολυτελών κατοικιών στον Άγιο Παντελεήμονα Αργολίδος και την μετέπειτα πώλησή τους. Για το σκοπό αυτό έχει ήδη προχωρήσει σε αδειοδότηση μέρους της κατεχόμενης γης της και αναζητά πιθανούς αγοραστές.

A/A	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (Τ.Μ)	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (Τ.Μ)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ
1	DCP5 ΑΕ	28.841/2010	8.639,00	027/01-02-2010	286,39 + 87,75 κολυμβ. δεξαμενη	1/2/2020
2	DCP5 ΑΕ	28.845/2010	4.002,00	029/01-02-2010	200,00 + 87,75 κολυμβ. δεξαμενη	1/2/2020
3	DCP5 ΑΕ	28.846/2010	5.067,65	028/01-02-2010	220,58 + 87,75 κολυμβ. δεξαμενη	1/2/2020
4	DCP5 ΑΕ	28.870/2010	4.022,00	030/01-02-2010	200,00 + 87,75 κολυμβ. δεξαμενη	1/2/2020

Ειδικότερα, η Εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια εννέα (9) γηπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας 44,2 στρεμμάτων. Για τα τέσσερα από αυτά έχουν εκπονηθεί οι απαραίτητες μελέτες (αρχιτεκτονική, στατική, Η/Μ) και έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες για την ανέγερση κατοικιών με κολυμβητικές δεξαμενές σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα που ακολουθεί:

Όλες οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν την 1.2.2010 και ήταν σε ισχύ έως 1.2.2020 για τους λόγους που αναλύονται παρακάτω:

1. Οι οικοδομικές άδειες είχαν διάρκεια ισχύος αρχικά για τέσσερα (4) έτη, δηλαδή έως 1.2.2014. Ωστόσο, επειδή Α) στο άρθρο 29 του ν.4067 (ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012) και συγκεκριμένα στην παρ. 5α αναφέρεται ότι: «Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται κατά τρία (3) έτη» και Β) για το ίδιο

θέμα έχει εκδοθεί και η διευκρινιστική εγκύκλιος 45244/18-10-2012 από τη ΔΟΚΚ σύμφωνα με την οποία: «...με την παρ.5α του άρθρου 29 του Ν. 4067/12 για τις οικοδομικές άδειες οι οποίες δεν είχαν λήξει την 01.03.2011 παρατείνεται η ισχύς του κατά τρία (3) έτη από την ημερομηνία λήξης τους, χωρίς καμία περαιτέρω διαδικασία. Η ανωτέρω παράταση ισχύει είτε αφορά στην πρώτη τετραετία ισχύος της οικοδομικής άδειας, είτε στη δεύτερη τετραετία με την προϋπόθεση ότι είχε εκδοθεί αναθεώρηση για παράταση ισχύος» οι οικοδομικές άδειες ισχύουν έως 1.2.2017.

2. Σύμφωνα με το Ν. 4368/2016 και με την 11321/03-03-2016 εγκύκλιο του Υπ. Περιβάλλοντος όπου αναφέρεται ότι: «Η ισχύς των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν σύμφωνα με το από 08-07-1993 δ.δ. (Δ'795), ως και των αδειών δόμησης που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 και λήγουν από 01-03-2016 έως και 31-12-2017, παρατείνεται κατά τρία (3) έτη. Συνεπώς, με την διάταξη αυτή παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών και των αδειών δόμησης που λήγουν από 01-03-2016 έως και 31-12-2017, κατά τρία (3) έτη από την ημερομηνία λήξης τους, χωρίς να απαιτούνται ενέργειες των Υπηρεσιών Δόμησης» η ισχύς των οικοδομικών αδειών παρατείνεται για ακόμα τρία (3) έτη και ισχύουν έως 1.2.2020.
3. Πλέον, μετά την τροποποίηση του άρθρου 50 του Ν. 4495/2017 με τον Ν. 4612/2019 (ΦΕΚ Α` 77/23.05.2019), ισχύει ότι: « Η ισχύς των οικοδομικών αδειών και τυχόν αναθεωρήσεών τους, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011, καθώς και άδειες που εκδόθηκαν μετά την ανωτέρω ημερομηνία και έως την 1.3.2012 σύμφωνα με τις διατάξεις του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ 795/13.7.1993), παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως τις 31.12.2020». Συνεπώς, όλες οι παραπάνω οικοδομικές άδειες ισχύουν έως 31-12-2020.

### Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

#### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018	Μεταβολή 2019-2018	% Μεταβολή 2019-2018
Κύκλος εργασιών	259.000	42.000	217.000	516,67%
Κόστος πωληθέντων	(204.372)	(26.511)	177.861	-
<b>Μικτά Κέρδη</b>	<b>54.628</b>	<b>15.489</b>	<b>39.139</b>	<b>252,69%</b>
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	800	23.921	(23.121)	
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	85.318	9.230	76.088	824,36%
Εξοδα διοίκησης	(58.761)	(13.817)	44.944	325,28%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	(1.130)	(2.279)	(1.149)	-50,42%
<b>Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών Αποτελεσμάτων</b>	<b>80.855</b>	<b>32.544</b>	<b>48.311</b>	<b>148,45%</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(401)	(3.109)	(2.708)	-87,10%
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου προ φόρων</b>	<b>80.454</b>	<b>29.435</b>	<b>51.019</b>	<b>173,33%</b>
Φόρος Εισοδήματος	(2.687)	-	2.687	
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρων</b>	<b>77.767</b>	<b>29.435</b>	<b>48.332</b>	<b>164,20%</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
<b>Σύνολο συνολικών εισοδημάτων</b>	<b>77.767</b>	<b>29.435</b>	<b>48.332</b>	<b>164,20%</b>

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2019 ανήλθαν σε Ευρώ 259.000 έναντι Ευρώ 42.000 στη χρήση 2018, με το κόστος πωληθέντων να ανέρχεται σε Ευρώ 204.372.

Το κέρδος από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκε σε Ευρώ 85.318 για το 2019 έναντι Ευρώ 9.230 για το 2018. Η αύξηση της εύλογης αξίας οφείλεται αποκλειστικά σε παράγοντες της αγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα.

Τα έξοδα διοίκησης μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 58.761 στη χρήση 2019 έναντι Ευρώ 13.817 στη χρήση 2018.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν το 2019 σε 800 Ευρώ έναντι Ευρώ 23.921 για το 2018. Η μείωση οφείλεται στο γεγονός ότι στην προηγούμενη χρήση η Εταιρεία προχώρησε στη διαγραφή ορισμένων εμπορικών της υποχρεώσεων που είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση εσόδων.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης μειώθηκαν σε Ευρώ 1.130 για τη χρήση 2018 έναντι Ευρώ 2.279 το 2018.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 401 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 3.109 την προηγούμενη.

Τα συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδος Ευρώ 77.767, έναντι Ευρώ 29.435 για το 2018. Το κέρδος προήλθε κυρίως από την αύξηση των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας από την επιμέτρησή τους στην εύλογη αξία σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

#### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2019	31.12.2018	Μεταβολή 2019-2018	% Μεταβολή 2019-2018
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>				
<b>Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	781.774	696.455	85.319	12,25%
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>781.774</b>	<b>696.455</b>	<b>85.319</b>	
<b>Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>				
Αποθέματα	667.662	667.662	-	0,00%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	206.963	144.255	62.708	43,47%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	4.998	3.986	1.012	25,39%
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>879.623</b>	<b>815.903</b>	<b>63.720</b>	<b>7,81%</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>1.661.397</b>	<b>1.512.358</b>	<b>149.039</b>	<b>9,85%</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>				
Μετοχικό κεφάλαιο	222.070	220.000	2.070	0,94%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.644.930	1.440.000	204.930	14,23%
Αποτελέσματα εις νέον	(308.623)	(386.391)	(77.768)	-20,13%
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>1.558.377</b>	<b>1.273.609</b>	<b>284.768</b>	<b>22,36%</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2.687	-	2.687	
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>2.687</b>	<b>-</b>	<b>2.687</b>	
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	90.928	129.344	(38.416)	-29,70%
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.405	109.405	(100.000)	
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>100.333</b>	<b>238.749</b>	<b>(138.416)</b>	<b>-57,98%</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>103.020</b>	<b>238.749</b>	<b>(135.729)</b>	<b>-56,85%</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>1.661.397</b>	<b>1.512.358</b>	<b>149.039</b>	<b>9,85%</b>

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 206.963 το 2019 έναντι Ευρώ 144.255 το 2018.

Τα ταμειακά διαθέσιμα ανήλθαν σε Ευρώ 4.998 για το 2019 έναντι Ευρώ 3.986 για το 2018.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν σε Ευρώ 90.928 το 2019 από Ευρώ 129.344 το 2018.

## **Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων**

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

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

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

## **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

## **Εργασιακά θέματα**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε 9 άτομα προσωπικό (2018:7 άτομα). Δεν υπάρχουν εργασιακά θέματα, ενώ η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων.

## **Χρηματοοικονομικοί δείκτες**

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2019 με την προηγούμενη χρήση 2018, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης</u></b>		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>879.623</u>	<u>815.903</u>
<u>Σύνολο ενεργητικού</u>	<u>1.661.397</u> = 52,94%	<u>1.512.358</u> = 53,95%

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

**Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας**

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>1.558.377</u>	<u>1.273.609</u>
<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>103.020</u> = 1512,69%	<u>238.749</u> = 533,45%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>1.558.377</u>	<u>1.273.609</u>
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>781.774</u> = 199,34%	<u>696.455</u> = 182,87%

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>879.623</u>	<u>815.903</u>
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>100.333</u> = 876,70%	<u>238.749</u> = 341,74%

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

**Δείκτης μόχλευσης**

<u>Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις</u>	<u>9.405</u>	<u>109.405</u>
<u>Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις &amp; Ίδια κεφάλαια</u>	<u>1.567.782</u> = 0,60%	<u>1.383.014</u> = 7,91%

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

**Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων**

<u>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης</u>	<u>77.767</u>	<u>29.435</u>
<u>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</u>	<u>1.558.377</u> = 4,99%	<u>1.273.609</u> = 2,31%

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

## **Επιπλέον πληροφόρηση**

### **Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

Η Εταιρεία θα συνεχίσει την αναζήτηση επενδυτών για την εκπλήρωση του επενδυτικού σχεδιασμού της σχετικά με την κατασκευή και πώληση πολυτελών κατοικιών στον Άγιο Παντελεήμονα Αργολίδος καθώς και την προσπάθεια αδειοδότησης της υφιστάμενης γης της. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας. .

### **Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης**

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2019 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

### **Απόκτηση Ιδίων Μετοχών**

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

### **Ύπαρξη υποκαταστημάτων**

Η Εταιρεία δεν τηρεί υποκαταστήματα.

### **Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

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

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

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

### **Κίνδυνος αγοράς**

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

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

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

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

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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



### **Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων**

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

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

### **Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών**

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

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

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, επέφερε καθολική κατάρρευση στον τουριστικό κλάδο. Οι επιπτώσεις που έχει η πανδημία στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα και πιθανόν εγείρουν αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ομαλά τη δραστηριότητά της. Ο βαθμός στον οποίο το COVID-19 επηρεάζει την Εταιρεία θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν αυτήν τη στιγμή.

Με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης και προκειμένου να είναι σε θέση η Εταιρεία να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της υιοθέτησε όλα τα ανακοινωθέντα μέτρα της κυβέρνησης για την αποκατάσταση των συνεπειών του κορωνοϊού COVID-19 τα οποία συνέβαλαν στην ελάττωση του κόστους και τη χρηματική διευκόλυνση της λειτουργίας της. Αυτά τα προγράμματα περιλάμβαναν κάλυψη του κόστους μισθοδοσίας από τον κρατικό προϋπολογισμό και αναστολή πληρωμής φόρων και ασφαλιστικών εισφορών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις σχετικές ΠΝΠ. Επίσης υπέβαλε αίτημα και έλαβε κρατική ενίσχυση, με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, συνολικού ποσού Ευρώ 17.639 από τη συμμετοχή της στις ενισχύσεις της Επιστρεπτέας Προκαταβολής 1 και Επιστρεπτέας Προκαταβολής 2.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, τις ταμειακές ροές του προϋπολογισμού, όπως επίσης και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για το ορατό μέλλον βάσει των νέων συνθηκών της αγοράς, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν ομαλά οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την εκτίμηση της Διοίκησης δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Τον Ιούνιο του 2020 η εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» προχώρησε στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το αρ.69 του Ν. 4548/2018. Εκπρόσωπος καταβολών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε ανώτατο ποσό Ευρώ Πενήντα Πέντε Εκατομμύρια (55.000.000) Ομολογίες. Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων η Εταιρεία ως εγγυήτρια έχει εγγράψει υποθήκη επί του συνόλου των ακινήτων που βρίσκονται στην ιδιοκτησία της, ως υποθήκη τρίτης (Γ΄) τάξης, και εν συνεχεία αναβαθμιζόμενης σε πρώτης (Α΄) τάξης, υπέρ του εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για ασφαλιζόμενο ποσό Ευρώ Εξήντα Έξι Εκατομμυρίων (66.000.000), πλέον τόκων και εξόδων.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31/12/2019.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Έρως Μιλτιάδους

Άννα Οικονόμου

(εκπροσωπώντας την DCP Directors)



## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES (ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ) ΠΕΝΤΕ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων»

### **Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **Γνώμη με επιφύλαξη**

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES (ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ) ΠΕΝΤΕ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

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

#### **Βάση για γνώμη με επιφύλαξη**

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2019. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

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

---

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι  
Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόδρου, 15232 Χαλάνδρι, Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444

Philippos Business Center, Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου 16, 55535 Πυλαία Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 2310 488880, Φαξ: +30 2310 459487

## **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

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

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

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

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES (ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ) ΠΕΝΤΕ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Όπως περιγράφεται στο τμήμα «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη» ανωτέρω, δεν ήμασταν σε θέση να συγκεντρώσουμε επαρκή και κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την πρόβλεψη που τυχόν απαιτείται για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις. Ως εκ τούτου, δεν είμαστε σε θέση να συμπεράνουμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ή δεν είναι ουσιωδώς εσφαλμένη αναφορικά με το θέμα αυτό.

## **Άλλο Θέμα**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES (ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ) ΠΕΝΤΕ Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη με επιφύλαξη την 19 Δεκεμβρίου 2019 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

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

## **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

#### **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

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



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

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νίκος Κωμοδρόμος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 39821

### III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

#### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	781.774	696.455
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>781.774</b>	<b>696.455</b>
<b>Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>			
Αποθέματα	7	667.662	667.662
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	206.963	144.255
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	9	4.998	3.986
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>879.623</b>	<b>815.903</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>1.661.397</b>	<b>1.512.358</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	222.070	220.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	10	1.644.930	1.440.000
Αποτελέσματα εις νέον		(308.623)	(386.391)
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>1.558.377</b>	<b>1.273.609</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	2.687	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>2.687</b>	<b>-</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	90.928	129.344
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	9.405	109.405
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>100.333</b>	<b>238.749</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>103.020</b>	<b>238.749</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>1.661.397</b>	<b>1.512.358</b>

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	14	259.000	42.000
Κόστος πωληθέντων	15	(204.372)	(26.511)
<b>Μικτά Κέρδη</b>		<b>54.628</b>	<b>15.489</b>
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	800	23.921
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	85.318	9.230
Εξοδα διοίκησης	15	(58.761)	(13.817)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	17	(1.130)	(2.279)
<b>Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών Αποτελεσμάτων</b>		<b>80.855</b>	<b>32.544</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(401)	(3.109)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου προ φόρων</b>		<b>80.454</b>	<b>29.435</b>
Φόρος Εισοδήματος	19	(2.687)	-
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρων</b>		<b>77.767</b>	<b>29.435</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
<b>Σύνολο συνολικών εισοδημάτων</b>		<b>77.767</b>	<b>29.435</b>

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2018</b>	220.000	1.440.000	(415.827)	1.244.173
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Καθαρές Ζημιές περιόδου	-	-	29.435	29.435
<b>Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	220.000	1.440.000	(386.392)	1.273.608
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Καθαρές Ζημιές περιόδου	2.070	204.930	-	207.000
<b>Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	222.070	1.644.930	(308.623)	1.558.377

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημ.	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Λειτουργικές Δραστηριότητες (Ζημίες)/Κέρδη χρήσης</b>		<b>80.455</b>	<b>29.435</b>
<i>προσαρμογές για:</i>			
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	16	(85.319)	(9.230)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		401	3.109
<b>Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης</b>		<u><b>(4.463)</b></u>	<u><b>23.314</b></u>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
(Αύξηση)/ μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(62.708)	(9.439)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(38.817)	(13.890)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		-	-
<b>Καθαρές ταμειακές (εκροές)/ ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<u><b>(105.988)</b></u>	<u><b>(15)</b></u>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		107.000	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<u><b>107.000</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Καθαρή (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξη χρήσης</b>		<b>1.012</b>	<b>(15)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		3.986	4.001
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης</b>		<u><b>4.998</b></u>	<u><b>3.986</b></u>

*Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.*

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

### **1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η «DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES 5 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (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 «Dolphinci Thirty Nine Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 100% την «Dolphinci Fourteen Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 15% στην εταιρεία «Dolphin Capital Partners Ltd.» και κατά 85% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality ΑΕ».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 9 Σεπτεμβρίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

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

<b>Όνοματεπώνυμο</b>	<b>Θέση στο Δ.Σ.</b>
DCP Directors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρωα Μιλτιάδου	Πρόεδρος
Ιωάννης Ξυπόλυτος	Μέλος
Ιωάννης Μαζαράκος	Μέλος
Άννα Οικονόμου	Μέλος

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

Το απασχολούμενο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 9 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2018: 7 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 (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεργησιών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1/1/2019.

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2019 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

## **2.2 Χρήση εκτιμήσεων**

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

## **2.3 Βάση Σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ και όλα τα κονδύλια στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

### **2.3.1 Κίνδυνοι για την επάρκεια ταμειακών ροών και λογιστικών ζημιών.**

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων κατά Ευρώ 779 χιλ. Επίσης, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

(α) τη συνεχή οικονομική στήριξη από τους μετόχους της Εταιρείας

(β) τη συνολική θετική πορεία των εταιρειών του Ομίλου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία και τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, του έργου Amanzoe, με χαμηλό επιτόκιο από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος

(γ) την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας COVID-19, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στη σημείωση 26 Μεταγενέστερα Γεγονότα

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

## **3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές**

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 είναι οι ακόλουθες:

### **3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων**

#### (α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

#### (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

### **3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικοπέδα και κτίρια.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ' έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.

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

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

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

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

### **3.3 Μισθώσεις**

#### **3.3.1 Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις**

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

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

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

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μέρος σύμβασης που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

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

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2019 καθώς και στις προηγούμενες χρήσεις δεν είχε συνάψει τέτοιες συμβάσεις.

### **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 δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

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

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 *Εσοδα από συμβάσεις με πελάτες*), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημία απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών

ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Ο κίνδυνος αθέτησης των απαιτήσεων έναντι των συνδεδεμένων εταιρειών είναι χαμηλός μετά από την εξαγορά του Ομίλου από την Εταιρεία «Grivalia Hospitality ΑΕ», μέλος του Ομίλου Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.. Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν ΦΠΑ το οποίο θα ανακτηθεί μέσω μελλοντικών τιμολογήσεων.

### **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 ανταναικλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένου 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 Χρηματοοικονομικής Θέσης.

## **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.

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.



Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δε διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους 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.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2019 δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό.

### **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 υποχρεώσεων σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπόμενες 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 εκπιπόμενων 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 εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 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 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

### **3.9 Αναγνώριση εσόδων**

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

Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης έργου. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

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

### **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 Συνολικών Εισοδημάτων.

Ακίνητα που αφορούν εδαφικές εκτάσεις οι οποίες βρίσκονται στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα αλλά αποφασίζεται η κατασκευή ακινήτου με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στο κόστος κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Το βασικό κριτήριο για τη μεταφορά του ακινήτου από την κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα στην κατηγορία αποθέματα αφορά τη λήψη σχετικών οικοδομικών αδειών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους με βάση την εύλογη αξία τους, και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

### **3.11 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις**

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

### **3.12 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις**

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

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

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

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

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

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

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

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

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

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

**ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»**

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

**ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»**

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

**ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»**

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

**ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»**

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

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που

σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

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

## 4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

### 4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής :

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Ενεργητικό</b>		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	206.963	144.255
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	4.998	3.986
<b>Σύνολο</b>	<u>211.961</u>	<u>148.241</u>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	9.405	109.405
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	90.928	129.344
<b>Σύνολο</b>	<u>100.333</u>	<u>238.749</u>

#### 4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία σε τρέχουσες αξίες. Λόγω της φύσεως των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας το αναπόσβεστο κόστος προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

#### 4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από εταιρείες του Ομίλου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων του Ενεργητικού δεν είναι 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.

### 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.

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

<b>Κίνδυνος ρευστότητας</b>					
<b>Ληκτότητα υποχρεώσεων (μη προεξοφλημένων)</b>					
<b>31.12.2019</b>					
<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>					
	Λογιστικό υπόλοιπο	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	9.405	15.743	-	-	15.743
Λοιπές υποχρεώσεις	90.928	90.928	-	-	90.928
	<b>100.333</b>	<b>106.671</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106.671</b>

<b>Ληκτότητα υποχρεώσεων</b>					
<b>(μη προεξοφλημένων)</b>					
<b>31.12.2018</b>					
<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>					
	Λογιστικό υπόλοιπο	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	109.405	149.083	-	-	149.083
Λοιπές υποχρεώσεις	129.344	129.344	-	-	129.344
	<b>238.749</b>	<b>278.427</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>278.427</b>

### 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ομολογιακά Δάνεια - Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7% (Υψηλότερο συνολικό περιθώριο)	2.58%	2.60%
Ομολογιακά Δάνεια - Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7% (Χαμηλότερο συνολικό περιθώριο)	2.51%	2.51%

## 4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	2019	2018
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός (κεφάλαιο & τόκοι)	9.405	149.083
Μακροπρόθεσμος δανεισμός (κεφάλαιο & τόκοι)	-	-
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>9.405</b>	<b>149.083</b>
<b>Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών</b>	<b>4.998</b>	<b>3.986</b>
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>4.407</b>	<b>145.097</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας</b>	<b>1.558.377</b>	<b>1.273.609</b>
<b>Σύνολο κεφαλαίων</b>	<b>1.562.784</b>	<b>1.418.706</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 0% (2018:10%). 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 αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τη φύση και το επίπεδο των σχετικών συναλλαγών και γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των Χρηματοοικονομικών 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 επενδυτικών ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια 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. Όσον αφορά 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 ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική



εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

## 6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>696.455</b>	<b>687.226</b>
Προσθήκες χρήσεως	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	85.319	9.230
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>781.774</b>	<b>696.455</b>

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής.

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

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

Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά. Η γη χωρίστηκε σε κατηγορίες ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της σε υπέρτερη και υποδεέστερη. Τέτοια χαρακτηριστικά θεωρήθηκαν η καλή θέα, η απόσταση από τη θάλασσα, η ύπαρξη ή μη αρχιτεκτονικού σχεδίου και οικοδομικής άδειας. Με βάση τα παραπάνω, καθώς και παραδοχές για την αντιμετώπιση μεγάλων εκτάσεων συγκριτικά με αντίστοιχες μικρότερες, ο εκτιμητής κατέληξε σε δυο τιμές/ζώνες. Η τιμή των εκτάσεων που θεωρήθηκαν υπέρτερες εκτιμήθηκαν σε Ευρώ 34,80. Η τιμή των εκτάσεων για τις οποίες έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια εκτιμήθηκαν σε Ευρώ 157,55. Τα ακίνητα με οικοδομική άδεια έχουν καταταχθεί στα αποθέματα (βλέπε παρακάτω σημείωση 7).

Στη χρήση 2019 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε αύξηση συνολικού ποσού Ευρώ 85.319 (2018: αύξηση 9.230) η οποία καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας υφίστανται εμπράγματα βάρη. Έχει χορηγηθεί εμπράγματη ασφάλεια υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς που αφορά σε υποθήκη επί του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας για τη λήψη δανείου, για την αξιοποίηση των επενδυτικών του σχεδίων στην περιοχή της Αργολίδας.

## 7. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	667.662	667.662
<b>Σύνολο</b>	<b>667.662</b>	<b>667.662</b>

Τα ανωτέρω ακίνητα αναφέρονται σε εδαφικές εκτάσεις με άδεια οικοδομής για την κατασκευή τουριστικών καταλυμάτων. Η τρέχουσα αξία τους με βάση την έκθεση του οίκου εκτιμητών American Appraisal κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε Ευρώ 3,4 εκατομμύρια περίπου με βάση τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης εισοδημάτων με χρήση μελλοντικών ταμειακών ροών.

## 8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	206.929	137.769
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	-	6.486
Χρεώστες διάφοροι	34	-
<b>Σύνολο</b>	<b>206.963</b>	<b>144.255</b>

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

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

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	4.998	3.986
<b>Σύνολο</b>	<b>4.998</b>	<b>3.986</b>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια. Ισχύουν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων στην Ελλάδα.

## 10. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και οι μεταβολές της χρήσης:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>				
Υπόλοιπο 1.1.2018	22.000	10	220.000	1.440.000
Μεταβολές χρήσης 2018			-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	<b>22.000</b>	<b>10</b>	<b>220.000</b>	<b>1.440.000</b>
Μεταβολές χρήσης 2019	207	10	2.070	204.930
Υπόλοιπο 31.12.2019	<b>22.207</b>	<b>10</b>	<b>222.070</b>	<b>1.644.930</b>

## 11. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη	9.405	109.405
<b>Σύνολο</b>	<b>9.405</b>	<b>109.405</b>

Το λογιστικό υπόλοιπο του δανείου προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>109.405</b>	<b>109.405</b>
Προσθήκες	-	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(100.000)	-
Δουλευμένοι τόκοι δανείων	-	2.995
Πληρωθέντες τόκοι δανείων	-	-
Μεταφορά δουλευμένων τόκων περιόδου σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	(2.995)
<b>Σύνολο</b>	<b>9.405</b>	<b>109.405</b>

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Πληρωμές κεφαλαίου</b>		
Μέχρι 1 έτος	9.405	109.405
Από 1 έως 5 έτη	-	-
Άνω των 5 ετών	-	-
	<b>9.405</b>	<b>109.405</b>

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

<u>Ανάλυση δανεισμού</u>	<u>Ονομαστική αξία</u>	<u>Επιτόκιο</u>	<u>Λήξη</u>	<u>Υπόλοιπο</u>
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη	2.000.000	2,7% + 12M EURIBOR	21.1.2029	9.405

Η λήξη του ομολογιακού δανείου ήταν αρχικά τον Ιανουάριο του 2016, παρατάθηκε μέχρι τον Ιανουάριο του 2019, οπότε και παρατάθηκε εκ νέου για δέκα (10) έτη.

## 12. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τρέχων Φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος Φόρος	2.687	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.687</b>	<b>-</b>

	<b>Επενδύσεις σε ακίνητα</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2018</b>	-
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	-
Επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου	(2.687)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>(2.687)</b>

### 13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προμηθευτές	1.277	1.679
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	891	74.286
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	2.009	936
Δουλευμένοι τόκοι δανείων	6.338	39.678
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	15.168	9.281
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	8.500	2.900
Λοιπές υποχρεώσεις	56.745	584
<b>Σύνολο</b>	<b><u>90.928</u></b>	<b><u>129.343</u></b>

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες.

### 14. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	259.000	42.000
	<b><u>259.000</u></b>	<b><u>42.000</u></b>

### 15. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	204.372	26.511
	<b><u>204.372</u></b>	<b><u>26.511</u></b>

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	20.500	10.500
Παροχές τρίτων	1.345	1.355
Φόροι τέλη	7.399	892
Λοιπά έξοδα	29.517	1.069
<b>Σύνολο</b>	<b><u>58.761</u></b>	<b><u>13.817</u></b>

### 16. Κέρδη / (ζημιές) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων

Από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας στην εύλογη αξία προέκυψε:

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κέρδη / (ζημιές) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	85.318	9.230
	<b><u>85.318</u></b>	<b><u>9.230</u></b>

## 17. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	1.000	1.000
Διάφορα έξοδα	28	19
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	102	1.260
<b>Σύνολο</b>	<b>1.130</b>	<b>2.279</b>

## 18. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Τόκοι ομολογιακών δανείων	265	2.995
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	136	114
<b>Σύνολο</b>	<b>401</b>	<b>3.109</b>

## 19. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	(2.687)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(2.687)</b>	<b>-</b>

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

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) περιόδου προ φόρων	80.454	29.435
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	24%	29%
<b>Αναβαλλόμενος φόρος</b>	<b>(19.309)</b>	<b>(8.536)</b>
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από φορολογικές ζημίες	20.328	-
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(3.706)	-
Συμψηφισμός με μεταφερόμενη ζημιά	-	8.536
<b>Σύνολο</b>	<b>(2.687)</b>	<b>(0)</b>

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2013 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012 και 2013 ως οριστικά παραγραμμένες. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα πιθανού μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2010 έως 2019.

## 20. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Διάφορα έσοδα	800	23.921
<b>Σύνολο</b>	<b>800</b>	<b>23.921</b>

Στα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης περιλαμβάνονται διαγραφές υποχρεώσεων προς τρίτα μέρη, ποσού Ευρώ 22.921.

## 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 2019

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.	259.000	-	206.929	67
DolphinCI 39 Ltd	-	-	-	824
DolphinCI 39 Ltd Τόκοι / Δάνεια	-	265	-	15.743
ΕΤΑΝΑΚ Α.Ε.	-	-	-	-
	<b>259.000</b>	<b>265</b>	<b>206.929</b>	<b>16.634</b>

### Χρήση 2018

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Α.Ε.	42.000	-	137.769	67
DolphinCI 39 Ltd	-	-	-	74.219
DolphinCI 39 Ltd Τόκοι / Δάνεια	-	2.995	-	149.083
Ειδικού Σκοπού Δεκαπέντε Α.Ε.				
ΕΤΑΝΑΚ Α.Ε.	-	795	-	-
Dolphin Capital Partners Α.Ε.				
Ειδικού Σκοπού Είκοσιενα Α.Ε.				
	<b>42.000</b>	<b>3.790</b>	<b>137.769</b>	<b>223.369</b>

Δεν δόθηκαν αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στην τρέχουσα και προηγούμενη χρήση.

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 θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Κύπρο με προνομιακό επιτόκιο για την Εταιρεία.

## **22. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις**

### **22.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις**

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 είχε συνάψει συμβάσεις σχετικά με λειτουργικές μισθώσεις οι οποίες λήγουν τα επόμενα χρόνια.

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μέχρι ένα έτος	704	704
Από 1 μέχρι 5 έτη	1.207	0
Περισσότερο από 5 έτη	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.911</u></u>	<u><u>704</u></u>

### **22.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές**

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

### **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 έως και 2019 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2014 θεωρείται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ως εκ τούτου δεν έχει σχηματίσει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

## **23. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων**

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2018 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

## **24. Μεταγενέστερα γεγονότα**

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, επέφερε καθολική κατάρρευση στον τουριστικό κλάδο. Οι επιπτώσεις που έχει η πανδημία στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα και πιθανόν εγείρουν αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ομαλά τη δραστηριότητά της. Ο βαθμός στον οποίο το COVID-19 επηρεάζει την Εταιρεία θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές εξελίξεις, οι οποίες είναι εξαιρετικά αβέβαιες και δεν μπορούν να προβλεφθούν αυτήν τη στιγμή.

Με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης και προκειμένου να είναι σε θέση η Εταιρεία να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της υιοθέτησε όλα τα ανακοινωθέντα μέτρα της κυβέρνησης για την αποκατάσταση των συνεπειών του κορωνοϊού COVID-19 τα οποία συνέβαλαν στην ελάττωση του κόστους και τη χρηματική διευκόλυνση της λειτουργίας της. Αυτά τα προγράμματα περιλάμβαναν κάλυψη του κόστους μισθοδοσίας από τον κρατικό προϋπολογισμό και αναστολή πληρωμής φόρων και ασφαλιστικών εισφορών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις σχετικές ΠΝΠ. Επίσης υπέβαλε αίτημα και έλαβε κρατική ενίσχυση, με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, συνολικού ποσού Ευρώ 17.639 από τη συμμετοχή της στις ενισχύσεις της Επιστρεπτέας Προκαταβολής 1 και Επιστρεπτέας Προκαταβολής 2.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, τις ταμειακές ροές του προϋπολογισμού, όπως επίσης και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για το ορατό μέλλον βάσει των νέων συνθηκών της αγοράς, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν ομαλά οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την εκτίμηση της Διοίκησης δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Τον Ιούνιο του 2020 η εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Δεκατέσσερα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» προχώρησε στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το αρ.69 του Ν. 4548/2018. Εκπρόσωπος καταβολών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε ανώτατο ποσό Ευρώ Πενήντα Πέντε Εκατομμύρια (55.000.000) Ομολογίες. Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων η Εταιρεία ως εγγυήτρια έχει εγγράψει υποθήκη επί του συνόλου των ακινήτων που βρίσκονται στην ιδιοκτησία της, ως υποθήκη τρίτης (Γ') τάξης, και εν συνεχεία αναβαθμιζόμενη σε πρώτη (Α') τάξης, υπέρ του εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για ασφαλιζόμενο ποσό Ευρώ Εξήντα Έξι Εκατομμυρίων (66.000.000), πλέον τόκων και εξόδων.

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



Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Για την «DOLPHIN CAPITAL PROPERTIES (ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ) ΠΕΝΤΕ Α.Ε.»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Το μέλος του Δ.Σ.

Η Λογίστρια

Έρωσ Μιλτιάδους  
(εκπροσωπώντας DCP  
Directors)

Άννα Οικονόμου

Νίκη Παπάζογλου

ΔΙΑΒ.Ε413660

ΑΔΤΑΖ047611

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172

