

**DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
Γ.Ε.ΜΗ 139876501000  
Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

## Περιεχόμενα

1.	Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.	Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου .....	6
3.	Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.....	7
	Κατάσταση συνολικού εισοδήματος .....	8
	Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	9
	Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	10
4.	Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2018 .....	11
4.1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία .....	11
4.2	Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	11
4.3	Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	11
4.4	Λογιστικές πολιτικές.....	14
5.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	19
6.	Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών .....	20
7.	Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών .....	21
7.1	Ενσώματα πάγια.....	21
7.2	Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	22
7.3	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	22
7.4	Λοιπές απαιτήσεις.....	24
7.5	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα .....	24
7.6	Μετοχικό κεφάλαιο.....	24
7.7	Αποτελέσματα εις νέον .....	25
7.8	Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.....	25
7.9	Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις.....	25
7.10	Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις .....	26
7.11	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας.....	26
7.12	Λοιπά Έξοδα .....	26
7.13	Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	26
7.14	Φόροι .....	26
7.15	Αποτελέσματα ανά μετοχή .....	27
7.16	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις.....	27
7.17	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	27
7.18	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	28
8.	Διεταιρικές Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρίες.....	29
9.	Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	30



## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας "DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ"**

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **"DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ"** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **"DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ"** κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### **Άλλες πληροφορίες**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιαδήποτε μορφή συμπέρασμα 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 τις γνώσεις



που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

#### **Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

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

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο 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, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης 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 στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

#### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχο μας, για την εταιρεία **"DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ"** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα , 9 Σεπτεμβρίου 2019

#### **Σωτήριος Γερ. Βαρδαράματος**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12851

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global  
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

**1. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου**

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της **"DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ"**:

**Ανδριόπουλος Δημήτριος**, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος.

**Παναγιωτίδης Παναγιώτης**, Αντιπρόεδρος

**Δήμτσας Νικόλαος - Ιωάννης**, Μέλος και

**Δαγτζή Δέσποινα**, Μέλος

υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ για τη χρήση 01/01/2018 – 31/12/2018, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

**Μαρούσι, 20 Αυγούστου 2019**

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΔΑΓΤΣΗ

2. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

## Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

<b>DPN A.E.</b>			
<b>Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις</b>			
<b>για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018</b>			
<b>(Ποσά σε Ευρώ)</b>			
		<u><b>31.12.2018</b></u>	<u><b>31.12.2017</b></u>
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>Σημείωση</b>		
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Ενσώματα πάγια	<b>7.1</b>	4.734.506,09	783.686,67
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	<b>7.2</b>	834,28	355,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	<b>7.3</b>	166.464,32	98.903,92
		<u><b>4.901.804,69</b></u>	<u><b>882.945,59</b></u>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Λοιπές απαιτήσεις	<b>7.4</b>	518.774,81	198.120,65
Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	<b>7.5</b>	289.118,73	109.695,16
		<u><b>807.893,54</b></u>	<u><b>307.815,81</b></u>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<u><b>5.709.698,23</b></u>	<u><b>1.190.761,40</b></u>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ιδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	<b>7.6</b>	1.490.000,00	850.000,00
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο		1.271.935,39	
Αποτελέσματα εις νέον	<b>7.7</b>	-675.674,19	-388.932,74
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<u><b>2.086.261,20</b></u>	<u><b>461.067,26</b></u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	<b>7.8</b>	2.000.000,00	
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	<b>7.9</b>	1.616.397,03	725.375,54
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση			
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	<b>7.10</b>	7.040,00	4.318,60
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρέωσεων</b>		<u><b>3.623.437,03</b></u>	<u><b>729.694,14</b></u>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<u><b>3.623.437,03</b></u>	<u><b>729.694,14</b></u>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<u><b>5.709.698,23</b></u>	<u><b>1.190.761,40</b></u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

<b>DPN A.E.</b>			
<b>Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις</b>			
<b>για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018</b>			
<b>(Ποσά σε Ευρώ)</b>			
	<b>Σημείωση</b>	<b>1.1 - 31.12.2018</b>	<b>1.1 - 31.12.2017</b>
Κύκλος εργασιών			
<b>Μικτά κέρδη/(ζημίες)</b>			
Λοιπά έσοδα		4.318,60	0,00
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	7.11	-349.764,23	-467.597,39
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως			
Λοιπά έξοδα	7.12	-2.246,59	-15,76
<b>Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων , χρημ/κων και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>-347.692,22</b>	<b>-467.613,15</b>
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7.13	-3.315,64	-1.081,50
Αποτελέσματα από συγγενείς επιχειρήσεις			
<b>Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων</b>		<b>-351.007,86</b>	<b>-468.694,65</b>
Μείον: φόροι	7.14	-64.266,41	-96.268,98
<b>Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων</b>		<b>-286.741,45</b>	<b>-372.425,67</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-286.741,45</b>	<b>-372.425,67</b>
<b>Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή σε ευρώ</b>	7.15	<b><u>-3,17</u></b>	<b><u>-64,08</u></b>
<b>Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>		<b><u>-347.692,22</u></b>	<b><u>-467.613,15</u></b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

D.P.N. ΑΕ					
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις					
για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018					
(Ποσά σε Ευρώ)					
		Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα 01.01.2017</b>		<b>24.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-10.056,01</b>	<b>13.943,99</b>
<b>Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2017</b>					
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	6. 5	826.000,00	0,00	0,00	<b>826.000,00</b>
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00		-6.451,06	<b>-6.451,06</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	6. 6	0,00	0,00	-372.425,67	<b>-372.425,67</b>
<b>Υπόλοιπα 31.12.2016</b>		<b>850.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-388.932,74</b>	<b>461.067,26</b>
<b>Υπόλοιπα 01.01.2017</b>		<b>850.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-388.932,74</b>	<b>461.067,26</b>
<b>Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2018</b>					
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	6. 5	640.000,00		0,00	<b>640.000,00</b>
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο			1.280.000,00		<b>1.280.000,00</b>
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	8.064,61		<b>8.064,61</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	6. 6	0,00	0,00	-286.741,45	<b>-286.741,45</b>
<b>Υπόλοιπα 31.12.2017</b>		<b>1.490.000,00</b>	<b>1.271.935,39</b>	<b>-675.674,19</b>	<b>2.086.261,20</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<b>DPN A.E.</b>		
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018		
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ</b>		
<b>(Ποσά σε ευρώ)</b>		
	<b>1.1 - 31.12.2018</b>	<b>1.1 - 31.12.2017</b>
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Αποτελέσματα προ φόρων	-351.007,86	-468.694,65
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.315,64	1.081,50
<b>Πλέον/μείον προσαρμ. για μεταβ. λ/σμών κεφ. κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργ. δραστηριότητες:</b>		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-320.654,16	-196.473,83
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	893.742,89	726.421,82
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-3.315,64	-1.081,50
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>222.080,87</b>	<b>61.253,34</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	-3.951.298,70	-783.686,67
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>-3.951.298,70</b>	<b>-783.686,67</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.908.641,40	816.914,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα/ αναληφθέντα δάνεια	2.000.000,00	
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>3.908.641,40</b>	<b>816.914,00</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>179.423,57</b>	<b>94.480,67</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>109.695,16</b>	<b>15.214,49</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>289.118,73</b>	<b>109.695,16</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

#### **4. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2018**

##### **4.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο DPN A.E. που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και η επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων, όπως και η αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων κυριότητας τρίτων. Επίσης την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και η επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση ξενώνων φιλοξενίας νέων, όπως και η αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενώνων φιλοξενίας νέων κυριότητας τρίτων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας στις 05 Σεπτεμβρίου 2016 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 139876501000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιώτισσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20/08/2019 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

##### **4.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

##### **4.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Κανένα από αυτά τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες δεν είχε ή δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εκτός από αυτά που παρατίθενται παρακάτω.

**Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018****• ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Το ΔΠΧΑ 9 έχει εφαρμογή σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 και αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 σχετικά με την αναγνώριση, ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και την λογιστική αντιστάθμισης. Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά στην τρέχουσα χρήση το ΔΠΧΑ 9, χωρίς να αναπροσαρμόσει την συγκριτική περίοδο, όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9.

**• ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές Επενδύσεων σε ακίνητα»**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 διευκρινίζει ότι προκειμένου μια οικονομική οντότητα να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στην χρήση του ακινήτου. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν επαρκεί για την μεταφορά. Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά στην τρέχουσα χρήση την τροποποίηση στο ΔΛΠ 40. Η Εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης στην ταξινόμηση των υπάρχοντων ακινήτων την 1 Ιανουαρίου 2018 και κατέληξε πως δεν απαιτούνται επαναταξινομήσεις με την εφαρμογή της τροποποίησης.

**Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019****• ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

- Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και αντικαθιστά την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει του ΔΛΠ 17 και των σχετικών Διερμηνειών. Το ΔΠΧΑ 16 παρέχει ένα ενιαίο μοντέλο για τον προσδιορισμό των μισθώσεων και τον λογιστικό χειρισμό τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις τόσο των εκμισθωτών όσο και των μισθωτών. Το ΔΠΧΑ 16 θα έχει σημαντική επίδραση στους μισθωτές, καθώς καταργείται η διάκριση μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων για τους μισθωτές και σχεδόν όλες οι μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό των μισθωτών. Με βάση το νέο πρότυπο, για κάθε μίσθωση θα αναγνωρίζεται ένα περιουσιακό στοιχείο ("περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης") και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση καταβολής ενοικίων ("υποχρέωση από την μίσθωση"). Οι μόνες εξαιρέσεις αναγνώρισης είναι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και οι μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Σε αντίθεση με την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ουσιαστικά μεταφέρει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του εκμισθωτή.
- Η εταιρία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 από την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του, την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019. Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία, η εταιρία θα επιλέξει να αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την σταθερή μέθοδο, όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 16.

- Η εταιρία επέλεξε να εφαρμόσει την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν θα επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά στοιχεία του προηγούμενου έτους. Επιπλέον, η εταιρία αποφάσισε να επιμετρήσει κατά την μετάβαση τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε ποσό ίσο με την υποχρέωση από την μίσθωση, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση. Για τις μισθώσεις της εταιρίας που είναι σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2019 και που ήταν ταξινομημένες ως χρηματοδοτικές με βάση το ΔΛΠ 17, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και της υποχρέωσης από την μίσθωση κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 θα ισούται με την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και της υποχρέωσης που είχαν αναγνωρισθεί την 31 Δεκεμβρίου 2018 με βάση το ΔΛΠ 17.
- Η Εταιρεία βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16.
- Η Εταιρεία εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει υποχρεώσεις από μισθώσεις, που με βάση το ΔΛΠ 17 είναι ταξινομημένες ως λειτουργικές μισθώσεις, περίπου μεταξύ €4,2 εκ. και €4,3 εκ., περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περίπου μεταξύ €4,07 εκ. και €4,12 εκ. .Οι σχετικές μισθώσεις αφορούν τους χώρους του Ξενοδοχείου καθώς και μίσθωση ακινήτου, το οποίο ο Όμιλος θα ανακατασκευάσει με σκοπό να χρησιμοποιήσει σαν Ξενοδοχείο.

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

Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και παρέχει επεξηγήσεις ως προς την λογιστικοποίηση του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η Διερμηνεία απαιτεί όπως μία οικονομική οντότητα:

α) καθορίζει εάν οι όποιοι αβέβαιοι χειρισμοί φορολογικών θεμάτων αξιολογούνται συλλογικά ή μεμονωμένα και

β) αξιολογεί εάν είναι πιθανό η αρμόδια φορολογική αρχή να αποδεχθεί την υιοθετημένη ή προτεινόμενη από την οντότητα λογιστική μεταχείριση του φορολογικού θέματος στη δήλωση φόρου εισοδήματος:

- εάν ναι, η οντότητα πρέπει να προσδιορίσει τη φορολογική της θέση σε συνάρτηση με τον εν λόγω λογιστικό χειρισμό,

- εάν όχι, η οντότητα πρέπει να παρουσιάσει το αντίκτυπο του αβέβαιου λογιστικού χειρισμού στην φορολογική της θέση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει πως η εφαρμογή της Διερμηνείας δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### 4.4 Λογιστικές πολιτικές

##### 4.4.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων αυτών που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτικές μισθώσεις, επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων, καθώς επίσης με το κόστος δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο αν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Η γη και τα πάγια που βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται.

Η διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει τις εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός της γης και των παγίων υπό κατασκευή). Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

Τα ενσώματα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτικές μισθώσεις αποσβένονται κατά την διάρκεια τη εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους στην ίδια βάση με τα ιδιόκτητα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Όταν δεν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, τα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται στο μικρότερο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση από την διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

##### 4.4.2 Συναλλαγματικές μετατροπές

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

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

###### (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

#### 4.4.3 Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

##### α) Η Εταιρία ως μισθωτής σε Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Μισθώσεις ενσωμάτων παγίων όπου η Εταιρεία έχει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές της ιδιοκτησίας, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται κατά τη σύναψη της μίσθωσης, με τη χαμηλότερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας των μισθωμένων ενσωμάτων παγίων και της παρούσης αξίας των ελαχίστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται στην υποχρέωση και στο χρηματοοικονομικό έξοδο, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο πάνω στην ανεξόφλητη υποχρέωση. Η υποχρέωση για τα πληρωτέα μισθώματα καθαρή από το χρηματοοικονομικό κόστος, περιλαμβάνεται στις άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι τόκοι καταχωρούνται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης έτσι ώστε να υπάρχει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο για το υπόλοιπο της υποχρέωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Τα ενσώματα πάγια που αποκτώνται με χρηματοδοτικές μισθώσεις, αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο όπως αυτή καθορίζεται από την ωφέλιμη ζωή και το χρόνο της μίσθωσης.

##### β) Η Εταιρία ως μισθωτής σε Λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής μεταβιβάζει το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου του ενεργητικού για μία συμφωνημένη χρονική περίοδο, αλλά ουσιαστικά οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση.

#### 4.4.4 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ρών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν. Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντिलογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο

ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

#### **4.4.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

##### **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της σε δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

##### **(α) Δάνεια και απαιτήσεις**

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

##### **(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται σε αυτή την κατηγορία εάν αρχικώς αποκτήθηκε με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν έχουν χαρακτηριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, αλλιώς ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

##### **Αναγνώριση και επιμέτρηση**

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αποτιμούνται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

##### **Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

##### **(i) Περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος:**

Εφόσον υφίστανται αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης δανείων και απαιτήσεων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, το ποσό της ζημίας απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (μη συμπεριλαμβανομένων πιστωτικών ζημιών που δεν έχουν πραγματοποιηθεί). Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου (το

επιτόκιο που είχε υπολογιστεί κατά την αρχική τους αναγνώριση). Το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### 4.4.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

#### 4.4.7 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος, καθώς και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστή φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής τους βάσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει φορολογικών συντελεστών που αναμένεται ότι θα ισχύουν στο χρόνο που το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωρισθεί ή η υποχρέωση θα διακανονισθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνεται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εν όλω ή εν μέρει.

#### 4.4.8 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

#### 4.4.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος

και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως κόστος δανεισμού. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

#### **4.4.10 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η επιμέτρηση στο αποσβέσιμο κόστος έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, αναγνωρίζονται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών. Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

#### **4.4.11 Προμηθευτές**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

#### **4.4.12 Αναγνώριση εξόδων**

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τις αρχές του δεδουλευμένου. (accrual basis).

#### **4.4.13 Διανομή μερίσματος**

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

#### **4.4.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων**

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

## **5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

### **5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς και ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται κατωτέρω

#### **α) Κίνδυνος αγοράς**

*ι) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2018 είναι κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 7.9 Ως εκ τούτου η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Ο δανεισμός της Εταιρείας είναι βραχυπρόθεσμος και ο σχετικός κίνδυνος επιτοκίου δεν θεωρείται σημαντικός.

*ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος εφόσον οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά της διαθέσιμα τηρούνται σε ευρώ.

#### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Δεν υπάρχουν σημαντικοί πιστωτικοί κίνδυνοι εφόσον η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί πωλήσεις.

#### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της , μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

### **5.2 Διαχείριση κεφαλαίου**

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση. Η διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

Η διοίκηση της εταιρείας εξαιτίας του γεγονότος της ύπαρξης αρνητικού κεφαλαίου κίνησης έχει αποσπάσει έγγραφη δήλωση των μετόχων της για την πρόθεση του να παρέχει οικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, προκειμένου να συνεχίσει την επιχειρηματική της δραστηριότητα τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

### **5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού**

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

**Επίπεδο 1:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

**Επίπεδο 2:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

**Επίπεδο 3:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

## **6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών**

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, την υιοθέτηση παραδοχών και την άσκηση κρίσης από πλευράς της διοίκησης στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

### **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιοδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον

καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

## 7. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών

### 7.1 Ενσώματα πάγια

#### ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία την <b>01.01.2017</b>	0,00	0,00
μείον:Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	0,00
<b>Λογιστική αξία την 31.12.2017</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Προσθήκες	783.686,67	783.686,67
Πωλήσεις-Μειώσεις-Διαγραφές	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	0,00
Αποσβέσεις πωληθέντων-διαγραφέντων	0,00	0,00
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία την <b>31.12.2017</b>	783.686,67	783.686,67
μείον:Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	0,00
<b>Λογιστική αξία την 31.12.2017</b>	<b>783.686,67</b>	<b>783.686,67</b>
Προσθήκες	3.950.819,42	3.950.819,42
Πωλήσεις-Μειώσεις-Διαγραφές	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	0,00
Αποσβέσεις πωληθέντων-διαγραφέντων	0,00	0,00
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία την <b>31.12.2018</b>	4.734.506,09	4.734.506,09
μείον:Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	0,00
<b>Λογιστική αξία την 31.12.2018</b>	<b>4.734.506,09</b>	<b>4.734.506,09</b>

Πρόκειται για προσθήκες και βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων τα οποία εκμισθώνει η εταιρεία βάσει των από 21/12/2016 Συμβάσεων Επαγγελματικών Μισθώσεων. Η εταιρεία προβαίνει με δικά της έξοδα και ευθύνη στην πλήρη ανακατασκευή/αναμόρφωση δύο (2) ακινήτων στο Δήμο Πατρών προκειμένου να λειτουργήσουν ως ξενοδοχειακά καταλύματα τριών κατ' ελάχιστων αστέρων.

Στη 2017 υπογράφηκε σύμβαση δικαιόχρησης (franchise agreement) με την Marriott International για την εκμετάλλευση του ενός ξενοδοχείου με την εμπορική επωνυμία «Moxxy Hotel Patra by Marriott».

Για την επένδυση στα ως άνω ακίνητα η εταιρεία έχει υποβάλλει αίτηση υπαγωγής στο καθεστώς των Νέων Ανεξάρτητων ΜΜΕ του Αναπτυξιακού Νόμου 4399/2016 .

Οι τόκοι τις κατασκευαστικής περιόδου οι οποίοι επιβάρυναν το κόστος κατασκευής ανέρχονται στο ποσό των 19.139,28 ευρώ.

**7.2 Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

	31.12.2018	31.12.2017
Δοσμένες Εγγυήσεις	834,28	355,00
<b>Σύνολο</b>	<b>834,28</b>	<b>355,00</b>

**7.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων της Εταιρείας επανεξετάζεται σε κάθε χρήση, προκειμένου το υπόλοιπο που εμφανίζεται στον ισολογισμό να απεικονίζει τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είχε ορισθεί στο 29% για το έτος 2018, αλλά με βάση το άρθρο 23 του Ν.4579/2018 που ισχύει από την 3.12.2018, σταδιακά θα μειώνεται κατά 1% ετησίως, ως εξής:

- 28% για το έτος 2019
- 27% για το έτος 2020
- 26% για το έτος 2021
- 25% για το έτος 2022 και εφεξής

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	Εταιρείας			
	31.12.2018		31.12.2017	
<b>Αναβαλλόμενες απαιτήσεις &amp; υποχρεώσεις</b>	<b>Απαίτηση</b>	<b>Υποχρέωση</b>	<b>Απαίτηση</b>	<b>Υποχρέωση</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	166.464,32	0,00	98.903,92	0,00
<b>Μερικό σύνολο</b>	<b>166.464,32</b>	<b>0,00</b>	<b>98.903,92</b>	<b>0,00</b>
<b>Συμψηφισμός</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>166.464,32</b>	<b>0,00</b>	<b>98.903,92</b>	<b>0,00</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	Εταιρίας	
	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
<b>01/01/2017</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	98.903,92	<b>98.903,92</b>
<b>31/12/2017</b>	<b>98.903,92</b>	<b>98.903,92</b>
<b>01/01/2018</b>	<b>98.903,92</b>	<b>98.903,92</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	67.560,40	<b>67.560,40</b>
<b>31/12/2018</b>	<b>166.464,32</b>	<b>166.464,32</b>

Η ανάκτηση του αναβαλλόμενου φόρου αναμένεται ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	Εταιρίας	
	31/12/2018	31/12/2017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	166.464,32	98.903,92
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	0,00
	<b>166.464,32</b>	<b>98.903,92</b>

## 7.4 Λοιπές απαιτήσεις

<b>ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	514.956,54	186.389,30
Εξοδα επόμενων χρήσεων	1.881,95	5.112,68
Λοιποί χρεώστες	1.936,32	1.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>518.774,81</b>	<b>198.120,65</b>

## 7.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

<b>ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ &amp; ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	518,34	133,18
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	288.600,39	109.561,98
<b>Σύνολο</b>	<b>289.118,73</b>	<b>109.695,16</b>

## 7.6 Μετοχικό κεφάλαιο

<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Μετοχικό Κεφάλαιο (149.000 μετοχές των 10,00 €)	1.490.000,00	850.000,00
Καταβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.271.935,39	
<b>Σύνολο</b>	<b>2.761.935,39</b>	<b>850.000,00</b>

Με τη 28/12/2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η συνολική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό 640.000,00 ευρώ με την έκδοση εξήντα τεσσάρων χιλιάδων (64.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (€ 10,00) εκάστης και σε τιμή διάθεσης δέκα ευρώ (10€) και σε τιμή διάθεσης τριάντα ευρώ (€ 30) εκάστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των ευρώ ενός εκατομμυρίου διακοσίων ογδόντα χιλιάδων (€20x64.000=€1.280.000,00), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου καταχωρήθηκαν ελεύθερα φόρου αφαιρετικά της διαφοράς υπέρ το άρτιο.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων ενενήντα χιλιάδων (€1.490.000,00), διαιρούμενο σε εκατόν σαράντα εννέα χιλιάδες (149.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) Ευρώ εκάστης.

**7.7 Αποτελέσματα εις νέον**

<b>Υπόλοιπο Εις Νέον</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο προηγούμενης χρήσεως	-388.932,74	-10.056,01
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρων)		-6.451,06
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσεως (μετά από φόρους)	-286.741,45	-372.425,67
<b>Σύνολο</b>	<b>-675.674,19</b>	<b>-388.932,74</b>

**7.8 Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις**

<b>ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	2.000.000,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>0,00</b>

Για εξασφαλίσεις προς τις Τράπεζες οι μέτοχοι έχουν δώσει προσωπικές εγγυήσεις και έχει γίνει ενεχυρίαση των μετοχών τους.

**7.9 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις**

<b>ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ &amp; ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	672.384,43	189.147,98
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	665.936,00	341.048,00
Επιταγές πληρωτέες		117.021,40
Πιστωτές Διάφοροι	243,22	25,10
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	165.000,00	
Ασφαλιστικές Πληρωμές	7.520,15	4.329,31
Δεδουλευμένα Έξοδα	47.068,45	61.128,89
Λοιποί φόροι και τέλη	58.244,78	12.674,86
<b>Σύνολο</b>	<b>1.616.397,03</b>	<b>725.375,54</b>

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 αφορούν σε κίνητρα μίσθωσης βάσει των μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις προς την εταιρία DAMEN LTD.

### 7.10 Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις

	31.12.2018	31.12.2017
Προβλέψεις για έξοδα επομένων χρήσεων	7.040,00	4.318,60
<b>Σύνολο</b>	<b>7.040,00</b>	<b>4.318,60</b>

### 7.11 Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

#### ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	18.785,40	115.570,27
Παροχές Τρίτων	328.146,84	343.942,06
Φόροι - Τέλη	1.162,65	711,56
Διάφορα έξοδα	1.669,34	7.373,50
<b>Σύνολο</b>	<b>349.764,23</b>	<b>467.597,39</b>

Στο κονδύλι Παροχές Τρίτων περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 324.888,00 που αφορά τις δαπάνες μισθωμάτων για τα ως άνω ακίνητα όπως αυτές υπολογίστηκαν βάσει των κινήτρων που περιγράφονται στις συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων.

### 7.12 Λοιπά Έξοδα

	31.12.2018	31.12.2017
Λοιπά εκτακτα έξοδα	2.246,59	15,76
<b>Σύνολο</b>	<b>2.246,59</b>	<b>15,76</b>

### 7.13 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	31.12.2018	31.12.2017
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	0,00	-14,89
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	3.315,64	1.096,39
<b>Σύνολο</b>	<b>3.315,64</b>	<b>1.081,50</b>

### 7.14 Φόροι

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

<b>ΦΟΡΟΙ</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Τρέχων Φόρος	3.293,99	2.634,94
Αναβαλλόμενη Φορολογία	-67.560,40	-98.903,92
<b>Σύνολο</b>	<b>-64.266,41</b>	<b>-96.268,98</b>

### 7.15 Αποτελέσματα ανά μετοχή

<b>ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ</b>		
	31.12.2018	31.12.2017
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	-286.741,45	-372.425,67
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	90.333,33	5.811,67
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)</b>	<b>-3,17</b>	<b>-64,08</b>

### 7.16 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η εταιρεία για την χρήση 2016 και 2017 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2018 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

### 7.17 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας.

**Λειτουργικές Μισθώσεις**

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση που αφορά στην ενοικίαση χώρου γραφείων η οποία λήγει στις 09/12/2027. Το ελάχιστο ετήσιο ενοίκιο ανέρχεται σε 2.820,00 Ευρώ.

Επίσης η εταιρεία στις 21 Δεκεμβρίου 2016 προχώρησε στην υπογραφή μίσθωσης δύο ακινήτων στην περιοχή της Πάτρας όπου η εταιρεία προτίθεται να τα εκμεταλλευτεί ως ξενοδοχειακά καταλύματα αφού προηγουμένως πραγματοποιηθούν από αυτήν οι απαραίτητες εργασίες προκειμένου να μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως ξενοδοχεία. Οι ανωτέρω μισθώσεις ταξινομήθηκαν στην κατηγορία των λειτουργικών μισθώσεων.

Σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων, η περίοδος μισθώσεων ορίζεται σε 25 έτη με έναρξη την 21 Δεκεμβρίου 2016, με δυνατότητα μονομερούς παράτασης της διάρκειας της μίσθωσης για 20 έτη επιπλέον. Η υποχρέωση της εταιρείας προς καταβολή μισθώματος αρχίζει ταυτόχρονα με την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας των μισθίων ως ξενοδοχεία πόλης και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα από την 1 Ιουλίου 2018 για το ένα μίσθιο και 1 Σεπτεμβρίου 2018 για το δεύτερο μίσθιο.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα μη ακυρώσιμα μισθώματα πληρωτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

**Λειτουργικές Μισθώσεις**

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	332.968,00	341.048,00
Από 2 έως 5 έτη	1.331.874,00	1.364.192,00
Πάνω από 5 έτη	6.326.390,00	6.479.912,00
<b>Σύνολο</b>	<b>7.991.232,00</b>	<b>8.185.152,00</b>

Από την 1η Ιανουαρίου 2022 και εντεύθεν το Βασικό μηνιαίο Μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΚΤ) του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους.

Πέραν του βασικού μηνιαίου μισθώματος η εταιρεία θα καταβάλει στην εκμισθώτρια επιπροσθέτως ποσοστιαίο μίσθωμα 2% επί των ακαθάριστων ετησίων εσόδων της όπως τα ακαθάριστα ετήσια έσοδα καθορίζονται στο Συμφωνητικό Μίσθωσης.

**7.18 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Μέσα στο 2019 αυξήθηκε το όριο της σύμβασης τραπεζικού δανείου που υπέγραψε η εταιρεία στις 25 Ιουνίου 2018 από 2.000.000,00 € σε 4.900.000,00 € με διάρκεια ένα έτος.

Στης 11/04/2019 υπογράφηκε τροποποίηση της μίσθωσης του ακινήτου επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58, με την οποία ορίζετε να αρχίσει η καταβολή μισθωμάτων από της 01/05/2019 και επιπλέον μειώνει τα συνολικά μισθώματα.

Πέραν του ανωτέρω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

8. Διεταιρικές Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρίες**Διεταιρικές Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρίες**

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Αγορές Υπηρεσιών</b>		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	15.210,48	14.894,06
<b>Σύνολα</b>	<b>15.210,48</b>	<b>14.894,06</b>

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Αγορές Παγίων</b>		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	79.501,81	43.743,34
<b>Σύνολα</b>	<b>79.501,81</b>	<b>43.743,34</b>

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	281.788,29	72.119,99
<b>Σύνολα</b>	<b>281.788,29</b>	<b>72.119,99</b>

Μαρούσι, 20 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.  
& Διευθύνων Σύμβουλος

Το μέλος του Δ.Σ.

Ο Λογιστής

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΑΔΤ ΑΜ 120773ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ  
ΑΔΤ ΑΚ121574ΦΕΡΔΕΡΙΓΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ  
ΑΔΤ ΑΜ529742 10276 Α ΤΑΞΗΣ

**9. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου**

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1<sup>ης</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2018 - 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ  
«DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ  
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01/01/2018-31/12/2018, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

**α. Εξέλιξη των Εργασιών της Εταιρείας**

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την τρίτη εταιρική χρήση της εταιρείας. Η εταιρεία στην παρούσα χρήση προχώρησε στην έναρξη των εργασιών της πλήρους ανακατασκευής/αναμόρφωσης των δύο (2) ακινήτων στο Δήμο Πατρών που εκμισθώνει προκειμένου αυτά να καταστούν λειτουργικά ως ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα εν γένει.

Βάσει των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 31/12/2018 οι οποίες συνετάχθησαν σύμφωνα τα ΔΠΧΑ οι λογιστικές ζημίες της εταιρείας ανέρχονται στο ποσό των 286.741,45 ευρώ. Το μεγαλύτερο μέρος της ζημίας της χρήσης προέρχεται από την εφαρμογή των διερμηνειών των ΔΠΧΑ που απαιτούν την ισοκατανομή επιβάρυνσης των αποτελεσμάτων λόγω των μισθωμάτων των λειτουργικών μισθώσεων προκειμένου να συμπεριλάβουν και τα κίνητρα μίσθωσης των συμβάσεων. Το ποσό αυτό ανέρχεται για το 2018 σε ευρώ 324.888,00

**β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας με σαφήνεια απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2018. Την ίδια ημερομηνία τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε € 2.081.724,72 .

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1.1 – 31.12.2018 έχουν ως εξής:

<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>	<b>1/1/2018 - 31/12/2018</b>	<b>01/01/2017 - 31/12/2017</b>	<b>Δ (%)</b>
Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA)	-347.692,22	-467.613,15	-25,6%
Κέρδη προ φόρων	-351.007,86	-468.694,65	-25,1%
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	-286.741,45	-372.425,67	-23,0%

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε :

**ΔΕΙΚΤΕΣ**

<b>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</b>	<b>1/1 - 31/12/2018</b>	<b>01/01 - 31/12/2017</b>
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	14,15%	25,85%
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	85,85%	74,15%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	57,58%	63,19%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		
<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	63,46%	61,28%
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	36,54%	38,72%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό ενεργητικό</i>	42,56%	52,22%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	22,30%	42,18%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.		
<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	-348,50%	-137,06%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		
<b>Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας</b>	<b>1/1 - 31/12/2018</b>	<b>01/01 - 31/12/2017</b>
<i>Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	-16,82%	-101,65%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.		
<i>Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις αποθεμάτων &amp; υπηρεσιών</i>		
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρείας.		

**γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

<b>Κίνδυνος</b>	<b>Προβλέψεις της εταιρείας</b>
1. Πιστωτικός Κίνδυνος (Κίνδυνος επισφάλειας πελατών)	Η εταιρεία δεν πραγματοποιεί πωλήσεις και ως εκ τούτου δεν είναι εκτεθειμένη σε πιστωτικό κίνδυνο λόγω επισφαλειών.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζει τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση των μετόχων της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
3. Συναλλαγματικός κίνδυνος	Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.

**δ. Διαχείριση κεφαλαίου**

Στόχος της εταιρίας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

Η διοίκηση της εταιρείας εξαιτίας του γεγονότος της ύπαρξης αρνητικού κεφαλαίου κίνησης έχει αποσπάσει έγγραφη δήλωση των μετόχων της για την πρόθεση του να παρέχει οικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, προκειμένου να συνεχίσει την επιχειρηματική της δραστηριότητα τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

**ε. Εργασιακά Ζητήματα**

Η εταιρεία στην παρούσα φάση λειτουργίας της δεν απασχολεί προσωπικό.

**στ. Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

Η εταιρεία στην παρούσα φάση , λόγω ότι ακόμα δεν έχει ξεκινήσει η λειτουργία της , δεν έχει λάβει σαφείς πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος.

**ζ. Ακίνητα**

Η εταιρεία δεν έχει στην κυριότητά της ακίνητα.

**η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα**

Την 31.12.2018 η εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

**θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115 ΤΚ 15124 Μαρούσι.  
Η εταιρία διαθέτει δύο υποκαταστήματα επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58 ΤΚ 26441 Πάτρα και επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου (πρώη Καρόλου) 4, ΤΚ 26223.

**ι. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

**ια. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά το κλείσιμο του Ισολογισμού**

Μέσα στο 2019 αυξήθηκε το όριο της σύμβασης τραπεζικού δανείου που υπέγραψε η εταιρεία στις 25 Ιουνίου 2018 από 2.000.000,00 € σε 4.900.000,00 € με διάρκεια ένα έτος.

Στης 11/04/2019 υπογράφηκε τροποποίηση της μίσθωσης του ακινήτου επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58, με την οποία ορίζετε να αρχίσει η καταβολή μισθωμάτων από της 01/05/2019 και επιπλέον μειώνει τα συνολικά μισθώματα.

Πέραν του ανωτέρω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**ιβ. Προβλεπόμενη πορεία**

Στην κλειόμενη χρήση συνεχίστηκαν οι εργασίες της πλήρους ανακατασκευής/αναμόρφωσης των δύο (2) ακινήτων στο Δήμο Πατρών προκειμένου να τα λειτουργήσει ως ξενοδοχειακά καταλύματα. Οι εργασίες για το ακίνητο επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58 ολοκληρώθηκαν και το Ξενοδοχείο ξεκίνησε να λειτουργεί με τον τίτλο MOXY PATRA MARINA από 15/04/2019.

Μαρούσι, 20 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ  
και Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ