Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.11.19 14:37:14 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/11/2020
Αριθ. Πρωτ.:2264215

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **Τ.Ε.ΜΕΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **122431301000**.

Την **19/11/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2381558 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2381559 η από 30/10/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής

Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΧΙΛΛΕΑΣ Β. ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ Β. ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	ΔΗΜΗΤΡΗΣ Μ. ΦΡΥΔΑΣ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΚΟΝΤΟΣΤΕΡΓΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Φ137148	Α.Δ.Τ. ΑΜ 106658	Α.Δ.Τ. ΑΖ 104205	Α.Δ.Τ. ΑΚ 750727

Γ.Ε.ΜΗ: 122431301000
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 39060/01ΝΤ/Β/97/184
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο 17564 Αθήνα, Ελλάδα

Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων **Σελίδα**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου....4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή....12
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019....15
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2019....16
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019....17
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019....18
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019....19
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019....20
1. Γενικές πληροφορίες....20
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων....20
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων....20
2.2 Βάση παρουσίασης....20
2.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις....20
2.3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές....21
2.3.2 Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών....22
2.4 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων....22
2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα....24
3. Σημαντικές λογιστικές αρχές....25
3.1 Βάση ενοποίησης....25
3.1.1 Θυγατρικές εταιρείες....25
3.1.2 Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης....26
3.1.3 Από κοινού συμφωνίες....26
3.2 Πληροφόρηση κατά τομέα....26
3.3 Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων....26
3.4 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων....27
3.5 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες....27
3.6 Κρατικές επιχορηγήσεις....28
3.7 Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος....28
3.8 Μετατροπή ξένων νομισμάτων....29
3.8.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης....29
3.8.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα....29
3.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες....29
3.10 Διανομή μερισμάτων....29
3.11 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία....30
3.12 Μισθώσεις....30
3.13 Κόστος δανεισμού....31
3.14 Επενδύσεις σε ακίνητα....31
3.15 Άυλα περιουσιακά στοιχεία....31
3.16 Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση....31
3.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων....35
3.18 Αποθέματα....36
3.19 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων....36
3.20 Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις....36
3.21 Μετοχικό κεφάλαιο....36
3.22 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις....37
3.23 Παροχές στο προσωπικό....37
3.24 Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή....37
4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων....38
5. Πληροφόρηση κατά τομέα....38
6. Διαχείριση κεφαλαίων....40
7. Πληροφορίες ομίλου....40
8. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών....43
9. Συμμετοχή σε κοινοπραξία (Ιονική)....44
10. Συμμετοχή σε Κοινοπραξία (Πανόραμα)....47
11. Λειτουργικά έξοδα....48
12. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού....48
13. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων....48

14. Λοιπά έσοδα / έξοδα 49
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα 49
16. Διακοπείσες δραστηριότητες 50
17. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία 51
18. Κέρδη ανά μετοχή 54
19. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 55
20. Επενδύσεις σε ακίνητα 57
21. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 57
22. Μισθώσεις 58
23. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες 60
24. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 61
25. Αποθέματα 61
26. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 62
27. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 63
28. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 63
29. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 63
30. Μετοχικό κεφάλαιο 64
31. Αποθεματικά 65
32. Μερίσματα 65
33. Μακροπρόθεσμα δάνεια 66
34. Βραχυπροθέσμα δάνεια 69
35. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 69
36. Προβλέψεις 69
37. Αναβαλλόμενο έσοδο 70
38. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία 70
39. Εμπορικές υποχρεώσεις 71
40. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα 71
41. Κρατικές επιχορηγήσεις 72
42. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 73
43. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 75
44. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων 76
45. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 78
46. Χρηματοοικονομικά μέσα 78
47. Μερίσματα ανά μετοχή 79
48. Μεταγενέστερα γεγονότα 79

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας «Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» Τουριστικές Επιχειρήσεις

Μεσσηνίας Α.Ε.

για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019

Προς την

Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της

«Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **«Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε** (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1.1.2019-31.12.2019).

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας «Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει και περιλαμβάνει, τις ενοποιημένες και τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επίσης, εμπεριέχει κατά τρόπο σύντομο πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ο Όμιλος - Εταιρεία

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον τομέα επενδύσεων, ανάπτυξης και λειτουργίας στους τομείς της πολυτελούς φιλοξενίας και αναψυχής και δευτερεύουσας κατοικίας στην Ελλάδα. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του, περιλαμβάνει κυρίως (α) τη λειτουργία των ολοκληρωμένων θέρετρων της στη Costa Navarino·(β) το Χίλτον Αθηνών, το οποίο ο Όμιλος αποσκοπεί να μετατρέψει σε πολυτελή «προορισμό πόλης» μικτής χρήσης (γ) την ανάπτυξη του αποθέματος γης του Ομίλου που βρίσκεται στην περιοχή της Μεσσηνίας στη νοτιοδυτική Πελοπόννησο στην Ελλάδα· και (δ) την εξαγορά και ανάπτυξη νέων περιουσιακών στοιχείων φιλοξενίας και αναψυχής, είτε από την ίδια είτε σε συνεργασία με τρίτους.

Ο Όμιλος κατά κύριο λόγο λειτουργεί και πραγματοποιεί τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες σε δύο περιοχές στην Ελλάδα, στην περιοχή της Μεσσηνίας και την Αθήνα, με την πρόθεση να επεκταθεί και σε άλλες περιοχές στην Ελλάδα στο μέλλον. Το εκτεταμένο και απαράμιλλης ομορφιάς απόθεμα γης του Ομίλου, περιλαμβάνει ακίνητα σε περίοπτες τοποθεσίες στην περιοχή της Μεσσηνίας. Στο επίκεντρο της φιλοσοφίας μας είναι η προσπάθειά μας να προστατεύσουμε και να διατηρήσουμε τη φυσική ομορφιά και την κληρονομιά των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε μέσω μιας ισχυρής δέσμευσης για περιβαλλοντική βιωσιμότητα και σεβασμό στις τοπικές παραδόσεις και κοινότητες.

Η Costa Navarino, το εμβληματικό έργο ανάπτυξης του Ομίλου, αποτελεί σημαντική τουριστική επένδυση στη Μεσόγειο, όπου ο Όμιλος έχει αρχίσει να αναπτύσσει πέντε ολοκληρωμένα θέρετρα, αποτελούμενα από τα «Navarino Dunes», «Navarino Bay», «Navarino Waterfront», «Navarino Hills» και «Navarino Blue». Η ιδέα των ολοκληρωμένων θέρετρων του Ομίλου συνδυάζει τρία βασικά στοιχεία, (α) φιλοξενία και αναψυχή, (β) γήπεδα γκολφ επωνύμων σχεδιαστών και (γ) πωλήσεις τουριστικών – παραθεριστικών κατοικιών. Ο Όμιλος καταρτίζει προσεκτικά γενικά σχέδια δόμησης και προβαίνει στην ανάπτυξη καθενός από τα ολοκληρωμένα θέρετρά της ώστε να επωφελείται από τις συνέργειες που προκύπτουν, παρέχοντας στους επισκέπτες και τους ιδιοκτήτες κατοικιών μία ολοκληρωμένη και μοναδική εμπειρία μέσα σε κάθε θέρετρο και σε όλη την έκταση του ευρύτερου προορισμού της Costa Navarino.

Καθένα από αυτά τα ολοκληρωμένα τουριστικά θέρετρα βρίσκεται επί του παρόντος σε διαφορετικό στάδιο της διαδικασίας ανάπτυξης του, με το Navarino Dunes να είναι σε λειτουργία. Τα βασικά λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου στη Costa Navarino περιλαμβάνουν δύο πολυτελή ξενοδοχειακά θέρετρα στο Navarino Dunes (με συνολικά 766 κλειδιά) και δύο γήπεδα γκολφ επώνυμου σχεδιαστή, το The Dunes Course και το The Bay Course. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχει ξεκινήσει τις πωλήσεις των κατοικιών του στο Navarino Dunes.

Οι υπό κατασκευή ξενοδοχειακές μονάδες, «Navarino Waterfront» που θα διαθέτει παραθαλάσσια αγορά, κατά το πρότυπο παράκτιας κωμόπολης, προσφέροντας πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής και εστίασης και «Navarino Bay» όπου βρίσκεται το 18 οπών γήπεδο γκολφ "The Bay Course" αναμένεται να ολοκληρωθούν από το 2021 και ύστερα.

Στις 31 Ιουλίου 2019 ολοκληρώθηκε η απόσχιση του κλάδου γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf) με εισφορά της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.Δ.1297/1972, βάσει Ισολογισμού μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2018 και δόθηκε άδεια σύστασης της Α.Ε. με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Στη συνέχεια σύμφωνα με τη συμφωνία πλαίσιο με την "ConsilTech", στις 16 Αυγούστου 2019 ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% της νεοσυσταθείσας εταιρείας με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από την Εταιρεία προς την εταιρεία Πανόραμα (συγγενής εταιρεία 50% ΤΕΜΕΣ – 50% Consiltech, βάση της συμφωνίας πλάισιο με την ConsilTech) η οποία απέκτησε το 100% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της.

Εντός του 2019, ο Όμιλος προχώρησε στην αγορά επιπλέον 1% της Ιονικής Ξενοδοχειακής και απέκτησε τον έλεγχο. Πλέον, η ξενοδοχειακή μονάδα, μετά την ολοκλήρωση των προγραμματισμένων εργασιών εκτεταμένης ανακαίνισης αναμένεται ότι θα συμβάλει σημαντικά στην ενίσχυση της ζήτησης για καταλύματα και υπηρεσίες υψηλού επιπέδου στην Αθήνα.

Ο Όμιλος αποσκοπεί στη μετατροπή του Χίλτον σε μικτής χρήσης ξενοδοχείο, ενώ τα υφιστάμενα δωμάτια θα μετατραπούν σε μίγμα πολυτελών κατοικιών και δωματίων υψηλών προδιαγραφών. Επίσης, θα υπάρχουν ιδιωτικά clubs με εστιατόρια διακεκριμένων brands, clubs υγείας και ευεξίας, χώροι γυμναστηρίου, spa και πισίνα. Ακόμα, σε μέρος των δημόσιων και συνεδριακών χώρων θα αναπτυχθούν εμπορικοί χώροι (λιανικής) και εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής.

Στις 24 Απριλίου 2019 κατακυρώθηκε στην θυγατρική εταιρεία «Athens Beach Club» μέσω πλειοδοτικής δημοπρασίας η υπομίσθωση των τριών τμημάτων (Ζώνες 1, 2 και 3) της έκτασης της Ακτής Β΄ Βούλας, Κεντρικός πυρήνας της ανάπτυξης που προγραμματίζει ο Όμιλος είναι η ανάπλαση της Ακτής με όρους ήπιας και βιώσιμης ανάπτυξης και με τρόπο που θα σέβεται τις ανάγκες και επιθυμίες της τοπικής κοινωνίας, ενώ παράλληλα, θα δημιουργηθεί και ένας παραθαλάσσιος χώρος για τους ενοίκους του ξενοδοχείου και των μελλοντικών κατοικιών του νέου προορισμού στο κέντρο της Αθήνας, στις εγκαταστάσεις της Ιονικής Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις. Σύμφωνα με τη σχετική Μελέτη Διαμόρφωσης, η αξιοποίηση των Ζωνών 1, 2 και 3 της Ακτής Β' Βούλας που υπομισθώνονται στην Athens Beach Club προϋποθέτει συνολική επένδυση που αναμένεται να ξεπεράσει τα €7.000.000 και η οποία θα συμβάλει στη συνολική αναβάθμιση της περιοχής, μέσω και της προσέλκυσης υψηλού προφίλ επισκεπτών.

Αρχές διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο ("Δ.Σ.") Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και για την τροποποίηση των διατάξεων του Καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Συγκεκριμένα το άρθρο 19 του Καταστατικού ορίζει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση. Η τροποποίηση των διατάξεών του Καταστατικού είναι αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως όπως προβλέπεται στο άρθρο 9. Για την επίτευξη των εταιρικών στόχων και την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας, το Δ.Σ. μπορεί να εκχωρεί μέρος των αρμοδιοτήτων του και εξουσίες σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού της. Η Εταιρεία τηρεί οργανωμένο σχήμα διοίκησης με συγκεκριμένο οργανόγραμμα το οποίο διακρίνεται σε επιμέρους τμήματα.

Κύριοι τομείς δραστηριότητας

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στους εξής τομείς:

Υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας:
Περιλαμβάνουν τις ολοκληρωμένες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις στην περιοχή της Μεσσηνίας στην Π.Ο.Τ.Α. ΡΩΜΑΝΟΥ - COSTA NAVARINO / NAVARINO DUNES που αποτελούνται από 2 Ξενοδοχεία 5* με την εμπορική ονομασία "The Westin Resort" και "The Romanos Resort" καθώς και τις παρακείμενες σε αυτά εγκαταστάσεις όπως Κέντρο Θαλασσοθεραπείας και Συνεδριακό Κέντρο αλλά και τις δραστηριότητες γηπέδων γκολφ (το "The Dunes Course" που βρίσκεται στο COSTA NAVARINO / NAVARINO DUNES και το "The Bay Course" που βρίσκεται στο COSTA NAVARINO / NAVARINO BAY), τα οποία βρίσκονται στην περιοχή της Μεσσηνίας. Επίσης περιλαμβάνουν τις ολοκληρωμένες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις στην περιοχή της Αθήνας που αποτελούνται από το ξενοδοχείο Χίλτον.

Κατοικίες και ακίνητα:
Περιλαμβάνουν την κατασκευή προς πώληση, μίσθωση (απλή ή χρονομεριστική) και γενικά την εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών ως και την αγορά, πώληση ή εκμίσθωση οικοπέδων για την δημιουργία και εγκατάσταση σε αυτά παραθεριστικών κατοικιών ή άλλων τουριστικών εκμεταλλεύσεων. Επίσης την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών τεχνικών συμβουλών συναφών με υπηρεσίες κατασκευής και συντήρησης κατοικιών και εν γένει πάσης φύσεως ακινήτων.

Λοιπές δραστηριότητες / θυγατρικές:
Περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο τις εταιρείες Greka Icons, η οποία παράγει αυθεντικά προϊόντα διατροφής και αναμνηστικά, Αμπελώνες Ναβαρίνο η οποία δραστηριοποιείται στην παραγωγή αγροτικών προϊόντων και την Onoyki η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα της εστίασης.

Στρατηγική και στόχοι

Η στρατηγική του Ομίλου και της Εταιρείας έχει διαμορφωθεί με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη εστιάζοντας στους παρακάτω βασικούς άξονες:

- τις αρχές της ασφαλούς και όσο το δυνατόν φιλικότερης προς το περιβάλλον λειτουργίας των μονάδων και προδιαγραφών των προϊόντων,
- την εταιρική κοινωνική ευθύνη και την καλή συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες, και
- την προσθήκη αξίας για τους μετόχους.

Με βάση τους παραπάνω άξονες, ο κάθε τομέας δραστηριότητας του Ομίλου έχει ορίσει τους κύριους στόχους του για το έτος 2020.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιδιώκουν να επεκτείνουν οργανικά τις υφιστάμενες επιχειρηματικές τους δραστηριότητες με την υλοποίηση του σχεδιασμού ανάπτυξης, την αύξηση των ποσοστών πληρότητας και της μέσης τιμής δωματίου στα ξενοδοχεία της εν λειτουργία και την αύξηση των πωλήσεων κατοικιών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία πιστεύει ότι αυτή η οργανική ανάπτυξη θα τους επιτρέψει (α) να αναπτύξουν σημαντικά το χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων φιλοξενίας και αναψυχής με συμπληρωματικά ολοκληρωμένα θέρετρα που θα λειτουργούν όλα υπό το καθιερωμένο σήμα της Costa Navarino, (β) να επεκτείνουν την περίοδο λειτουργίας των γηπέδων γκολφ, εστιατορίων και λοιπών εγκαταστάσεων στα θέρετρα του Ομίλου και της Εταιρείας, για τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένουν ότι τελικά θα λειτουργούν, τουλάχιστον εν μέρει, όλο το έτος, προκειμένου να ενισχύσουν περαιτέρω την αύξηση των εσόδων και (γ) θα δημιουργήσουν ευκαιρίες διασταυρούμενων πωλήσεων υφιστάμενων και μελλοντικών αναπτυξιακών έργων δευτερευουσών κατοικιών.

Η Εταιρεία εντός του 2019 ολοκλήρωσε το υπόλοιπο 50% του Golf Bay και προτίθεται να καταθέσει στο Υπουργείο το αίτημα ελέγχου ολοκλήρωσης της επένδυσης.

Οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2019

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν και λειτουργούν ένα χαρτοφυλάκιο με υψηλής ποιότητας περιουσιακά στοιχεία που παράγουν έσοδα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποκόμισε Συνολικά Έσοδα (τα οποία Ο Όμιλος και η Εταιρεία ορίζουν ως τα έσοδα τους πλέον του ανταλλάγματος της διάθεσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογη αξία) €99,8 εκατομμυρίων το 2019 έναντι €71,4 εκατομμυρίων το 2018 για τον Όμιλο (αύξηση 40%), και €69,5 εκατομμυρίων το 2019 έναντι €60,1 εκατομμυρίων το 2018 για την Εταιρεία (αύξηση 16%).

Τα περιουσιακά στοιχεία του Όμιλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν το ολοκληρωμένο θέρετρο στο Navarino Dunes (το οποίο περιλαμβάνει δύο πολυτελή ξενοδοχειακά θέρετρα και ένα γήπεδο γκολφ επώνυμου σχεδιαστή), ένα δεύτερο γήπεδο γκολφ επώνυμου σχεδιαστή στο Navarino Bay και τη συμμετοχή του Όμιλου και της Εταιρείας κατά 51% στο Χίλτον Αθηνών.

Τα ξενοδοχειακά θέρετρα του Όμιλου και της Εταιρείας στο Navarino Dunes υπήρξαν βασικοί συντελεστές της αύξησης των εσόδων κατά την υπό εξέταση περίοδο και οι οικονομικές τους επιδόσεις βελτιώνονται σταθερά.

Το 2019, πραγματοποιήθηκε αύξηση του αριθμού των επισκεπτών και των διανυκτερεύσεών στα ως άνω ξενοδοχεία, με αποτέλεσμα την αύξηση τόσο της πληρότητας όσο και των Μέσων Ημερήσιων Τιμών και στα δύο μας ξενοδοχεία στο Navarino Dunes.

Επιπλέον, η επιχειρηματική δραστηριότητα γκολφ του Ομίλου και της Εταιρείας συνέχισε να αναπτύσσεται σταθερά και το 2019.Το γκολφ είναι ζωτικής σημασίας συστατικό της προσπάθειας του Ομίλου και της Εταιρείας να επεκτείνει την περίοδο λειτουργίας των ξενοδοχειακών θέρετρων της και προσθέτει σημαντική επιπλέον αξία στις κατοικίες του Ομίλου και της Εταιρείας στη Costa Navarino.

Όσον αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα πώλησης κατοικιών (επενδυτικών ακινήτων), επί του παρόντος είναι διαθέσιμα προς πώληση οικόπεδα σε ορισμένες γειτονιές στο Navarino Dunes και μονάδες κατοικιών εντός του The Westin. Η επιχειρηματική αυτή δραστηριότητα θα συνεχίσει να αποφέρει έσοδα όχι μόνο από την πώληση ολοκληρωμένων, ετοιμοπαράδοτων κατοικιών, οικοπέδων και ξενοδοχειακών κατοικιών, αλλά και από την διαχείριση της διαδικασίας κατασκευής κατοικιών και την διαχείριση και παροχή υπηρεσιών προς τις πωλημένες κατοικίες. Για το έτος 2019 ο Όμιλος και η Εταιρεία είχαν έσοδα από την διάθεση επενδυτικών ακινήτων, €20,9 εκατομμύρια και € 15,9 εκατομμύρια αντίστοιχα.

Στον τομέα των εξόδων καταβλήθηκαν επίσης σημαντικές προσπάθειες για τη συγκράτηση των λειτουργικών δαπανών και τη βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας των Ξενοδοχείων στο Navarino Dunes.

Τα έξοδα διοικήσεως και το κόστος πωληθέντων από την πώληση επενδυτικών ακινήτων ωστόσο αυξήθηκαν σημαντικά έναντι του 2018 ως αποτέλεσμα της προσπάθειας της Διοίκησης για ανάπτυξη/επιτάχυνση των στρατηγικών της σχεδίων, και του μίγματος πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων (κατοικίες εντός του Westin) που επιφέρουν υψηλότερα κόστη (κτήσης) αντίστοιχα.

Τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 27,6 εκ. το 2019, έναντι Ευρώ 20,3 εκ. το 2018 για τον Όμιλο (αύξηση 36,00%) και αντανακλά την συντονισμένη προσπάθεια για την αποτελεσματική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και τη συνεχή βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας σε όλους τους τομείς δραστηριότητας του.

Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα ενοποιημένα και εταιρικά χρηματοοικονομικά μεγέθη ιστορικής χρηματοοικονομικής απόδοσης, χρηματοοικονομικής θέσης ή ταμειακών ροών, τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Δ.Π.Χ.Α. ("Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" / "IFRS"). Ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρούν ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των Δ.Π.Χ.Α.

Συνολικά έσοδα
Τα συνολικά έσοδα ορίζονται ως το άθροισμα των εσόδων συν το συμβατικό αντάλλαγμα, σε εύλογη αξία, για τη διάθεση των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως προκύπτει από τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις μας.

EBITDA
Το EBITDA ορίζεται ως τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων όπως εμφανίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και υπολογίζονται επαναπροσθέτοντας τις αποσβέσεις στα λειτουργικά κέρδη (ζημίες).

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA (Adjusted EBITDA)
Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA ορίζεται ως το EBITDA, εξαιρούμενης της υπεραξίας από εισφορά ακινήτων στην εύλογη αξία όπως και των μη επαναλαμβανόμενων Εσόδων/Εξόδων (πέραν της συνήθους δραστηριότητας. Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA ως δείκτη της ικανότητας δημιουργίας ταμειακών ροών της Εταιρείας και του προσδιορισμού της επίδοσης κερδοφορίας της Εταιρείας τόσο για σκοπούς σχεδιασμού όσο και για την αξιολόγηση παρελθούσας απόδοσης.

Περιθώριο Κερδοφορίας (Adjusted EBITDA margin)
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA κατά Δ.Π.Χ.Α. διαιρούμενος με τα συνολικά έσοδα.

Καθαρός δανεισμός (Net debt)
Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων των «βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων» όπως παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης των σχετικών ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εξαιρουμένου του χρέους από συγγενείς επιχειρήσεις), μείον των «Ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων μετρητών» και μείον τα «Διαθέσιμα χρεόγραφα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προς πώληση», όπως φαίνεται στις σχετικές ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Απασχολούμενο κεφάλαιο (Capital employed)
Απασχολούμενο κεφάλαιο υπολογίζεται ως το «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης των σχετικών ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων πλέον του «Καθαρού Δανεισμού» όπως υπολογίζεται παραπάνω.

Συμφωνία εναλλακτικών μέτρων απόδοσης με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας
Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο εναρμόνισης των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της αντίστοιχης περιόδου που συμφωνούν λογιστικά με τον πιο άμεσο τρόπο.

Σημειώνεται ότι από 1η Ιανουαρίου 2019 ο Όμιλος εφάρμοσε το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 («Δ.Π.Χ.Α. 16»), το οποίο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις μισθώσεις. Η εν λόγω εφαρμογή του προτύπου επηρεάζει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών του Ομίλου. Συγκεκριμένα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος η εφαρμογή επηρεάζει τα κονδύλια με μείωση των λειτουργικών μισθώσεων, αύξηση των αποσβέσεων, αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων και μείωση του κέρδους από την πώληση των επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζοντας τη συναλλαγή αυτή ως sale and leaseback. Για την συναλλαγή αυτή σύμφωνα με το πρότυπο η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδος μειωμένο κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον

αγοραστή. Στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης αναγνωρίζονται τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Right of Use Assets) στο ενεργητικό και αντίστοιχα οι υποχρεώσεις των λειτουργικών μισθώσεων στο παθητικό. Τέλος στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών η εφαρμογή επιφέρει ανακατανομές κονδυλίων στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.

Λόγω της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 το 2019, τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων αποσβέσεων και απομειώσεων (EBITDA) δεν είναι συγκρίσιμα με το 2018. Στον παρακάτω πίνακα το κονδύλι "Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων" είναι προ επίδρασης του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Υπολογισμός συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κύκλος εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	78.874.419	52.551.407	51.428.303	47.566.704
Κύκλος εργασιών από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	2.179.010	3.315.876
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων (προ επίδρασης Δ.Π.Χ.Α. 16)	20.943.494	18.840.976	15.881.494	9.236.577
Συνολικά Έσοδα	**99.817.913**	**71.392.383**	**69.488.807**	**60.119.157**

Υπολογισμός EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κέρδη μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	24.165.795	8.772.809	1.342.129	20.170.266
Προσαρμογές :				
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα)	5.049.994	2.214.082	2.093.216	2.261.648
Φόρος εισοδήματος	5.545.261	1.057.374	2.443.511	3.758.060
Αποσβέσεις	10.243.812	8.243.301	7.064.328	7.400.865
EBITDA	45.004.862	20.287.566	12.943.184	33.590.839
Κέρδος που προέκυψε από την μετατροπή συγγενούς σε θυγατρική	13.651.987	-	-	-
Κέρδος που προέκυψε από απώλεια ελέγχου θυγατρικής	2.637.889			
Κέρδη από πώληση κλάδου	1.129.448	-	1.129.448	
Υπεραξία από εισφορά ακινήτων στην εύλογη αξία	-	-	-	22.734.856
Προσαρμοσμένο EBITDA	**27.585.538**	**20.287.566**	**11.813.736**	**10.855.983**
EBITDA Margin (%)	**27,64%**	**28,42%**	**17,55%**	**19,11%**

Υπολογισμός καθαρού δανεισμού. απασχολουμένων κεφαλαίων και συντελεστή μόχλευσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Δάνεια (Σημ.33)	221.070.629	117.500.895	124.020.629	114.108.490
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.22)	8.639.085		4.946.227	
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.39)	7.864.521	8.568.168	5.533.301	6.631.896
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έσοδα (Σημ.40)	17.022.160	11.178.944	6.959.882	5.824.189
(Μείον) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (Σημ.28)	(35.326)	(15.706.577)	(35.326)	(15.706.577)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.29)	(70.300.037)	(8.892.037)	(50.923.942)	(5.369.809)
Καθαρές υποχρεώσεις	184.261.032	112.649.393	90.500.771	105.488.189
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	392.780.190	371.147.972	407.521.171	407.852.738
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	392.780.190	371.147.972	407.521.171	407.852.738
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**577.041.222**	**483.797.365**	**498.021.942**	**513.340.927**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**31,93%**	**23,28%**	**18,17%**	**20,55%**

Μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Κίνδυνος πανδημίας του κορωνοϊού COVID -19 - επιπτώσεις - λήψη μέτρων αντιμετώπισης

Κίνδυνοι και επιπτώσεις

Στις αρχές Ιανουαρίου 2020, η έξαρση μιας αναπνευστικής πανδημίας που προκλήθηκε από τον κορονοϊό (Covid-19) εξαπλώθηκε σε όλο τον κόσμο με αποτέλεσμα στις περισσότερες χώρες να έχουν επιβληθεί μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης μεγάλης κλίμακας,

διαταράσσοντας την παγκόσμια οικονομία και οδηγώντας σε μεγάλη μείωση της ζήτησης. Πολλές χώρες σε όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένης και της Ελληνικής Δημοκρατίας, έχουν υιοθετήσει έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού.
Η ραγδαία εξάπλωση της πανδημίας του Covid-19 και η κλιμακούμενη κατάστασή της από τις αρχές του έτους 2020, έχουν σοβαρές επιπτώσεις στον τουριστικό κλάδο καθώς μεταξύ άλλων επιβλήθηκαν περιορισμοί στα αεροπορικά ταξίδια, απαγορεύσεις ταξιδιών και μέτρων καραντίνας σε συγκεκριμένες χώρες, παύση λειτουργιών αεροπορικών εταιρειών, με σοβαρή επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Τα έσοδα από υπηρεσίες φιλοξενίας για το 2020 αναμένεται να μειωθούν περίπου κατά 55% έναντι του 2019.

Στο πλαίσιο της προστασίας της δημόσιας υγείας, πολλές χώρες υιοθέτησαν έκτακτα, προσωρινά μέτρα περιορισμού μεταξύ των οποίων και η αναστολή λειτουργίας στις συνήθεις επιχειρηματικές δραστηριότητας κάποιων εταιρειών. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Ελληνικής, εφάρμοσαν περιορισμούς στην κυκλοφορία, στα ταξίδια και αυστηρά μέτρα καραντίνας.

Δράσεις της Διοίκησης για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων του Covid-19 και τη διασφάλιση της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία με γνώμονα πάντα τη διασφάλιση της υγείας των εργαζομένων και των πελατών, την προστασία της δημόσιας υγείας αξιολογούν την επίδραση της πανδημίας του COVID-19 σε κάθε στάδιο, πραγματοποιώντας εναλλακτικά προϋπολογιστικά σενάρια των ταμειακών της ροών για το 2020, η οποία μεταξύ άλλων περιλαμβάνει σενάριο σταδιακής επιστροφής στην ομαλότητα καθώς και σενάριο δεύτερου κύματος πανδημίας από το φθινόπωρο.

Προκειμένου να εκτιμηθεί ο πιθανός αντίκτυπος στη ρευστότητα και τις χρηματοοικονομικές της επιδόσεις, ό Όμιλος και η Εταιρεία έχουν προετοιμάσει μια αξιολόγηση των κινδύνων που μπορεί να αντιμετωπιστούν υπό συνθήκες ακραίας πίεσης και έχουν πραγματοποιήσει προσομοίωση ταμειακών ροών υπό αυτές τις συνθήκες ακραίας πίεσης για τα έτη 2021-2025,

Με βάση την ανωτέρω διαδικασία αξιολόγησης και εντοπισμού των περιοχών κινδύνου και τη συνέχιση της δραστηριότητας του Ομίλου, η Διοίκηση προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

- Δαπάνη σε εξοπλισμό που απαιτείται για την επαναλειτουργία των ξενοδοχείων εφαρμόζοντας όλα τα απαραίτητα πρωτόκολλα υγιεινής για τους πελάτες και το προσωπικό Έχουν ληφθεί προληπτικά μέτρα, με κυριότερα τις διαρκείς ανακοινώσεις/ενημερώσεις των εργαζομένων σχετικά με τα μέτρα προφύλαξης, τις επανειλημμένες απολυμάνσεις όλων των εγκαταστάσεων του Ομίλου, τον περιορισμό των ταξιδιών αλλά και την υιοθέτηση εργασίας από το σπίτι ενώ παράλληλα έχει ήδη θεσπισθεί πρωτόκολλο ενεργειών το οποίο θα ακολουθηθεί σε περίπτωση εντοπισμού κρούσματος εντός των εργαζομένων των πελατών ή των συνεργατών του Ομίλου.
- Η Εταιρεία συμμετέχει στα προγράμματα επιδότησης εργασίας εργαζομένων που έχει υλοποιήσει η κυβέρνηση (αναστολή, «συνεργασία» κλπ). Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται μείωση του μισθολογικού κόστους για την περίοδο που τα ξενοδοχεία είναι κλειστά ή λειτουργούν με χαμηλή πληρότητα.
- Έγινε χρήση μέτρων στήριξης που ανακοίνωσε η πολιτεία σχετικά με τη μείωση του κόστους μισθωμάτων για τις πληττόμενες επιχειρήσεις με στόχο να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα του Ομίλου της Εταιρείας
- Ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεωλυσίων που ήταν καταβλητέα το 2020, στη λήξη των δανείων, η οποία είναι μετά το 2024. Συγκεκριμένα κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης του Ομίλου, διασφαλίστηκε η μεταφορά δόσεων κεφαλαίου συνολικού ύψους €9.666.250 για τον Όμιλο και €8.166.250 για την Εταιρεία, πληρωτέων κατά το διάστημα 17 Μαρτίου 2020 έως 28 Δεκεμβρίου 2020, , στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID-19.
- Η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε αποστολή πιστωτικών vouchers, σε πελάτες που έχουν προπληρώσει την μελλοντική τους κράτηση, προκειμένου να αποφύγει άμεση εκροή χρημάτων με επιστροφή προκαταβολών, ενώ για τις υπόλοιπες προκαταβολές έχει ήδη προχωρήσει σε συμφωνίες αναβολής προγραμματισμένων επισκέψεων και πραγματοποίησής τους τη χρήση 2021.

Προοπτικές

Οι δύο πρώτοι μήνες του 2020 ξεκίνησαν με σαφείς ενδείξεις για θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης για τον Όμιλο σε ότι αφορά τις πωλήσεις κατοικιών και την κίνηση των κρατήσεων του στον ξενοδοχειακό τομέα. Αποτελεί ωστόσο γεγονός ότι η ραγδαία εξάπλωση του COVID-19 σε αρκετές από τις σημαντικότερες χώρες προέλευσης των επισκεπτών (Γαλλία, Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο, ΗΠΑ, Ιταλία), άρχισε να δημιουργεί σημαντικά αρνητικές συνθήκες, με τις πρώτες επιπτώσεις να διαφαίνονται στην πτώση του αριθμού των νέων κρατήσεων. Είναι προφανές ότι ο κλάδος του τουρισμού είναι άμεσα επηρεαζόμενος από την πρόσφατη πρωτόγνωρη κρίση λόγω των αποφάσεων όλο και περισσότερων χωρών για επιβολή περιορισμών στις μετακινήσεις ακόμα και κλεισίματος των συνόρων στην έναρξη της τουριστικής περιόδου με αποτέλεσμα το σημαντικό περιορισμό των ταξιδιών.

Η συρρίκνωση της τουριστικής περιόδου το 2020 είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των εσοδών περίπου 55% από τις τουριστικές δραστηριότητες της Εταιρείας (Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής). Σε ότι αφορά τις πωλήσεις κατοικιών (πώληση επενδυτικών ακινήτων) εντός του 2020 δεν υπήρξε σημαντική επίπτωση από την πρόσφατη πανδημία και πιο συγκεκριμένα στο τομέα αυτό αναμένεται το 2020 αύξηση των εσόδων της Εταιρείας σχέση με τα αντίστοιχα έσοδα του 2019. Οι εξελίξεις αυτές συνδυαστικά εξασφαλίζουν και διατηρούν την ισχυρή ταμειακή ρευστότητα του Ομίλου, όπως αυτή αποτυπώνεται στις Ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις του 2019.

Η διοίκηση εκτιμά ότι ο Όμιλος έχει ήδη δημιουργήσει στέρεες βάσεις οργάνωσης και δομής ούτως ώστε να ανταπεξέρχεται στις προκλήσεις ενώ παράλληλα η υγιής διάρθρωση του ισολογισμού του και τα υψηλά ταμειακά διαθέσιμα που διαθέτει αποτελούν επιπλέον παράγοντες θωράκισης στο πλαίσιο του ως άνου περιβάλλοντος. Η ισχυρή κεφαλαιακή βάση του Ομίλου επιτρέπει την απορρόφηση οποιανδήποτε επιπτώσεων από την διαφαινόμενη κρίση και η διοίκηση εκτιμά ότι παρόλο που η πρόσφατη πανδημία ενδέχεται να έχει σημαντικό αντίκτυπο στις δραστηριότητες της Εταιρείας το 2020 αυτή η επίπτωση θα είναι απορροφήσιμη και δεν θέτει σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα της Εταιρείας και του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο Όμιλος διαθέτει τους κατάλληλους πόρους για να συνεχίσει να λειτουργεί στο εγγύς μέλλον και την ικανότητα να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του και καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει καμία αβεβαιότητα σχετικά με τη βάση της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, όπως αναφέρεται και στη Σημείωση 2.

Εργασιακά θέματα και σεβασμός ανθρωπίνων δικαιωμάτων
Στο πλαίσιο της προσέγγισής μας στην εταιρική υπευθυνότητα, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα θέματα που σχετίζονται με την εργασία και τα ανθρώπινα δικαιώματα και συνδέονται με τις δραστηριότητες μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.

Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα σημαντικά θέματα που σχετίζονται με τα εργασιακά και τα ανθρώπινα δικαιώματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από τη μη ορθή διαχείριση τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους προς τα ενδιαφερόμενά μέρη.
Από συστάσεώς του, ο Όμιλος και η Εταιρεία διακρίνονται για την επαγγελματική ηθική και τις διαχρονικές αξίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν κάθε έκφανση της δραστηριότητάς του, οπουδήποτε και αν αυτή πραγματώνεται και δίνει το στίγμα του Ομίλου και της Εταιρείας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.

Η συνεχής εκπαίδευση αποτελεί βασικό πυλώνα ανάπτυξης του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας μας. Στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι διάχυτη η αντίληψη πως το όραμα για σταθερή βελτίωση των επιχειρηματικών και εργασιακών επιδόσεων συνδέεται άμεσα με τη συνεχή αναβάθμιση των ικανοτήτων και των δεξιοτήτων. Με στόχο την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας, το 2019 υλοποιήθηκαν πολλά εκπαιδευτικά προγράμματα που κάλυψαν θέματα σε διάφορους τομείς όπως: Εξυπηρέτηση πελατών, Υγιεινή και ασφάλεια (πρώτες βοήθειες, εργονομία, πυρασφάλεια, εκκένωση κτιρίου), HACCP, Αρχές της Διεκπεραίωσης, Επικοινωνία.

Προαγωγές
Το προσωπικό αξιολογείται συνεχώς από τους αρμόδιους διευθυντές και όλες οι αναφορές αξιολογούνται από τη Διοίκηση.

Οι σχέσεις μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων καθώς και οι παροχές προς τους τελευταίους διέπονται από τις ισχύουσες Συλλογικές Συμβάσεις Εργασίας (ΣΣΕ). Επιπλέον ο Όμιλος επενδύει στη διαρκή εκπαίδευση των εργαζομένων καθώς και της συμμετοχής στελεχών της σε εξειδικευμένα προγράμματα σεμιναρίων.

Ποιότητα, Υγιεινή και Ασφάλεια
Ο Όμιλος και η Εταιρεία εργάζονται συνεχώς προκειμένου να βελτιώνουν την επίδοσή τους σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας εξαλείφοντας απειλές, μειώνοντας κινδύνους, επιβλέποντας συνεχώς και εκπαιδεύοντας το προσωπικό της και ελέγχοντας τις εσωτερικές της διαδικασίες και πολιτικές. Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας είναι να προωθούν μία κουλτούρα στην οποία η υγιεινή και η ασφάλεια στην εργασία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα οποιουδήποτε τομέα της επιχείρησής της.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούν ιατρό εργασίας και τεχνικούς ασφαλείας ενώ παράλληλα εφαρμόζει όλες τις απαιτούμενες προδιαγραφές σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας των εργαζομένων.

Εφοδιαστική αλυσίδα
Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικυρώνουν γραπτώς τις συμφωνίες συνεργασίας και δεν εμφανίζει εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές. Οι κανόνες συνεργασίας με τους προμηθευτές εξασφαλίζουν στον Όμιλο και στην Εταιρεία ανταγωνιστικές τιμές, εναλλακτικές επιλογές, ευελιξία και ποιότητα αγαθών.

Περιβάλλον
Στη καρδιά της φιλοσοφίας του Ομίλου και της Εταιρεία είναι η προσπάθειά της να προστατεύσει και να διατηρήσει την φυσική ομορφιά και κληρονομιά των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται μέσω ισχυρής δέσμευσης στην περιβαλλοντική αειφορία και σεβασμού προς τις τοπικές κοινότητες και παραδόσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιδιώκουν να διατηρούν αυστηρές προδιαγραφές και αρχές διαχείρισης προστασίας του περιβάλλοντος, αναγνωρίζοντας την σημαντική συνεισφορά του φυσικού περιβάλλοντος στην ανάπτυξη ενός αειφόρου τουριστικού προϊόντος. Σε σχέση με τα έργα ανάπτυξης του Ομίλου και της Εταιρείας μέχρι σήμερα, ποσό ίσο με 10% της συνολικής της επένδυσης έχει διατεθεί στην εφαρμογή πρακτικών περιβαλλοντικής αειφορίας, συμπεριλαμβανομένων πρακτικών βιώσιμης διαχείρισης υδάτων και ενέργειας, ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένου ενός εκτενούς προγράμματος ανακύκλωσης και μίας σειράς περιβαλλοντικών προγραμμάτων για την διατήρηση της βιοποικιλότητας και την προστασία οικολογικά σημαντικών βιοτόπων σε εγγύτητα με το Costa Navarino.

Οι βασικές πρωτοβουλίες περιβαλλοντικής αειφορίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- σημαντική μείωση στην κατανάλωση ενέργειας και την εκπομπή αερίων του θερμοκηπίου μέσω της εγκατάστασης του μεγαλύτερου γεωθερμικού συστήματος του είδους του στην Ευρώπη (με 123 χιλιόμετρα μεγάλων υπόγειων αγωγών για θέρμανση και ψύξη) και του πρώτου παγκόσμιου σε τέτοια κλίμακα τοποθετημένου υπογείως κάτω από γήπεδο γκολφ.
- δύο δεξαμενές ύδατος συνολικής χωρητικότητας περίπου 700.000 κυβικών μέτρων προκειμένου να καλυφθούν οι παρούσες ανάγκες άρδευσης του Costa Navarino (με σχέδια για μία περαιτέρω δεξαμενή ύδατος για τα The Hills Courses), οι οποίες είναι πλήρως ενσωματωμένες στο περιβάλλον τοπίο και γεμίζουν χρησιμοποιώντας μόνο ένα μικρό ποσοστό απορροής από τα τοπικά ποτάμια.
- τον στόχο του Ομίλου πάνω από το 80% της συνολικής γης που της ανήκει στη Costa Navarino να αφοσιωθεί στην φυσική και φυτεμένη χλωρίδα (έχουν φυτευτεί μέχρι σήμερα πάνω από 800.000 ενδημικοί θάμνοι διαφόρων ειδών), εξασφαλίζοντας την διατήρηση της φυσικής ομορφιάς της περιοχής.
- προηγμένα υλικά και συστήματα εγκαταστημένα στα κτίρια του Costa Navarino προκειμένου να μειωθεί η κατανάλωση ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων υαλοπινάκων ενεργειακής απόδοσης, φωτισμού τεχνολογίας χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, ένα Κεντρικό Σύστημα Διαχείρισης Κτιρίων, και πάνω από 5.000 τετραγωνικά μέτρα φυτεμένες στέγες στο Navarino Dunes.
- προκειμένου να διατηρηθεί η βιοποικιλότητα και τα χαρακτηριστικά του Μεσσηνιακού τοπίου, η μεταφύτευση των ευρισκόμενων στην περιοχή ελαιόδεντρων σε μία νέα τοποθεσία κατά την διαδικασία κατασκευής των έργων του Ομίλου (μέχρι σήμερα περίπου 6.500 ελαιόδεντρα έχουν μεταφυτευτεί, το πιο εκτενές πρόγραμμα μεταφύτευσης ελαιόδεντρων στην Ευρώπη).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν επίσης αναπτύξει μία σειρά από περιβαλλοντικά προγράμματα σε συνεργασία με διάφορους μη-κυβερνητικούς περιβαλλοντικούς οργανισμούς. Επί παραδείγματι, το 2010 ίδρυσε τον σταθμό έρευνας του Περιβαλλοντικού Παρατηρητηρίου Navarino στο Navarino Dunes, ένα κοινό πρόγραμμα με το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης και την Ακαδημία Αθηνών αφοσιωμένο στην έρευνα και την εκπαίδευση σχετικά με το κλίμα και το περιβάλλον την περιοχής της Μεσογείου. Ο σταθμός έρευνας του Περιβαλλοντικού Παρατηρητηρίου Navarino καθίσταται γρήγορα ένα δυναμικό κέντρο για την σύγχρονη περιβαλλοντική και κλιματική έρευνα, όπου επιστήμονες από όλο τον κόσμο μπορούν να διενεργούν έρευνα πρώτης γραμμής και να αναπτύσσουν νέα εργαλεία και μεθόδους.

Η Costa Navarino έχει αναγνωριστεί από διάφορα διεθνή ιδρύματα και οργανισμούς με πολλαπλά βραβεία για την αειφόρο ανάπτυξή του. Για παράδειγμα, η Costa Navarino έχει ονομαστεί «Καλύτερος Προορισμός» διεθνώς στα Βραβεία Τουρισμός για το Αύριο 2014 του Παγκόσμιου Συμβουλίου Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC). Το 2017, η Costa Navarino έλαβε επίσης το «Ευρωπαϊκό Βραβείο Υπεύθυνου Τουρισμού» στα Παγκόσμια Ταξιδιωτικά Βραβεία. Το σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης του Ομίλου είναι πιστοποιημένο κατά ISO 14001:2015.

Η αφοσίωση του Ομίλου και της Εταιρείας στην τοπική κοινότητα και οικονομία αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι 70% των εργαζόμενών της προσλαμβάνονται τοπικά.

Ηθική και διαφάνεια - Κώδικας δεοντολογίας

Ο Κώδικας Δεοντολογίας συνοψίζει τις αρχές που διέπουν την εσωτερική λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας, οι οποίες καθορίζουν τον τρόπο λειτουργίας του για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων. Έτσι υπηρετούνται με τον καλύτερο τρόπο τα συμφέροντα των ενδιαφερομένων μερών, ελαχιστοποιώντας επιπλέον κινδύνους αναφορικά με συμμόρφωση αλλά και της καλής φήμης του Ομίλου και της Εταιρείας. Στον κώδικα συνοψίζονται οι αρχές, σύμφωνα με τις οποίες κάθε άτομο, είτε εργαζόμενος που συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία του Ομίλου και της Εταιρείας και όλων των συλλογικών οργάνων, πρέπει να ενεργεί και να πράττει εντός του πλαισίου των καθηκόντων του, αποτελώντας οδηγό για όλους, είτε τρίτων που συνεργάζονται με τον Όμιλο και την Εταιρεία. Η διαδικασία αποδοχής και επαναβεβαίωσης της δέσμευσης γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα από τη Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού & Διοικητικών Υπηρεσιών του Ομίλου και της Εταιρείας και ο κώδικας είναι μεταφρασμένος στα αγγλικά.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για την επόμενη χρήση

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές του Ομίλου και της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες παρουσιάζουν μεγάλη διασπορά και συνεπώς περιορίζεται σημαντικά ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επενδύσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία περιορίζει την έκθεση της σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και σε άμεσα ρευστοποιήσιμες προθεσμιακές καταθέσεις. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει φαινόμενο αθέτησης πληρωμών για τις επενδύσεις αυτές.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα του Ομίλου να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, προθεσμιακές καταθέσεις, στις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών, να επηρεάζουν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχει την έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και οι τιμολογήσεις της γίνονται σχεδόν αποκλειστικά σε Ευρώ. Υπάρχουν περιορισμένες, σε σχέση με τις συνολικές, εισαγωγές αποθεμάτων από τρίτες χώρες, ενώ η αγοραπωλησία συναλλάγματος για τις ταμειακές ανάγκες των πελατών γίνεται σε καθημερινή βάση και δεν αφορούν μεγάλα ποσά.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, ενώ χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για να μειώσει τον κίνδυνο από τις διακυμάνσεις του επιτοκίου των ομολογιακών δανείων το οποίο είναι κυμαινόμενο.

Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η πολιτική του Ομίλου και της Εταιρείας συνίστανται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρούν την εμπιστοσύνη έναντι των πιστωτών της και να επιτρέπει την μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της. Δεν συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο και την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και της σταδιακής αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεών της. Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος και η Εταιρεία σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

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

Στις 16 Απριλίου 2020 η θυγατρική εταιρεία CNNP υπέγραψε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου ύψους €7.500.000 με την Alpha Bank Ελλάδας με εγγύηση περιουσιακά στοιχεία της.

Στις 5 Μαΐου 2020 η θυγατρική εταιρεία CNSP υπέγραψε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου ύψους €7.500.000 με την Alpha Bank Ελλάδας με εγγύηση περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

Στις αρχές Ιανουαρίου 2020, η έξαρση μιας αναπνευστικής πανδημίας που προκλήθηκε από τον κορονοϊό (Covid-19) εξαπλώθηκε σε όλο τον κόσμο με αποτέλεσμα στις περισσότερες χώρες να έχουν επιβληθεί μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης μεγάλης κλίμακας, διαταράσσοντας την παγκόσμια οικονομία και οδηγώντας σε μεγάλη μείωση της ζήτησης. Πολλές χώρες σε όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένης και της Ελληνικής Δημοκρατίας, έχουν υιοθετήσει έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού.

Η ραγδαία εξάπλωση της πανδημίας του Covid-19 και η κλιμακούμενη κατάστασή της από τις αρχές του έτους 2020, έχουν σοβαρές επιπτώσεις στον τουριστικό κλάδο καθώς μεταξύ άλλων επιβλήθηκαν περιορισμοί στα αεροπορικά ταξίδια, απαγορεύσεις ταξιδιών και μέτρων καραντίνας σε συγκεκριμένες χώρες, παύση λειτουργιών αεροπορικών εταιρειών.
Οι κίνδυνοι, οι δράσεις της διοίκησης και οι επιπτώσεις από την πανδημία περιγράφονται αναλυτικά παραπάνω στην ενότητα **Μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση - Κίνδυνος πανδημίας του κορωνοϊού COVID -19 - επιπτώσεις - λήψη μέτρων αντιμετώπισης** στις σελίδες 7 & 8 της παρούσας έκθεσης.

Αθήνα, 27/10/2020

Ο Πρόεδρος
Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές–Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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.

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 ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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.

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές–Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

- 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 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 και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Building a better working world

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές–Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

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

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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 των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Χρήστος Πελεντρίδης

Α.Μ. ΣΟΕΛ 17831
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2019	Χρήση που έληξε την 31/12/2018	Χρήση που έληξε την 31/12/2019	Χρήση που έληξε την 31/12/2018
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	4	78.874.419	52.551.407	51.428.303	47.566.704
Κόστος πωληθέντων	11	(58.118.030)	(42.250.080)	(38.080.691)	(37.304.052)
Μικτό αποτέλεσμα		**20.756.389**	**10.301.327**	**13.347.612**	**10.262.652**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	4	18.426.531	18.840.976	13.364.531	9.236.577
Κόστος πωληθέντων	20	(4.369.156)	(1.807.170)	(4.176.723)	(1.670.934)
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	11	(2.113.245)	-	(2.113.245)	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		**11.944.130**	17.033.806	7.074.563	7.565.643
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	14	8.723.040	3.501.479	4.811.121	26.289.422
Έξοδα διάθεσης	11	(7.281.101)	(5.391.994)	(6.185.607)	(5.142.217)
Έξοδα διοίκησης	11	(14.092.045)	(12.851.858)	(12.378.295)	(12.629.271)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(856.007)	(272.570)	(790.538)	(156.255)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		**19.194.406**	**12.320.190**	**5.878.856**	**26.189.974**
Απομείωση συμμετοχών		-	-		-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	633.238	399.247	343.346	286.362
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(5.683.232)	(2.613.329)	(2.436.562)	(2.548.010)
Κέρδος που προέκυψε από εξαγορά θυγατρικής	8	13.651.987	-	-	-
Κέρδος που προέκυψε από μετατροπή θυγατρικής σε κοινοπραξία	10	2.637.889	-	-	-
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	9, 10	(723.232)	(275.925)	-	-
Κέρδη χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**29.711.056**	**9.830.183**	**3.785.640**	**23.928.326**
Φόρος εισοδήματος	17	(5.545.261)	(1.057.374)	(2.443.511)	(3.758.060)
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**24.165.795**	**8.772.809**	**1.342.129**	**20.170.266**
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη/ (Ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες		-	-	63.845	(512.400)
Κέρδη χρήσεως		**24.165.795**	**8.772.809**	**1.405.974**	**19.657.866**
Αποδίδονται σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		23.464.890	8.743.563	1.405.974	19.657.866
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		700.905	29.246	-	-
		24.165.795	**8.772.809**	**1.405.974**	**19.657.866**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας		**1,77**	**0,66**	**0,11**	**1,48**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Κίνηση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	28	13.251	(83.501)	13.251	(83.501)
Φόρος εισοδήματος		(25.643)	21.694	(25.643)	21.694
Μεταβολή κόστους αντιστάθμισης	46	(1.420.103)	(1.175.416)	(1.420.103)	(1.175.416)
Φόρος εισοδήματος		329.071	293.854	329.071	293.854
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/ (Ζημιές) που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**(1.103.424)**	**(943.369)**	**(1.103.424)**	**(943.369)**
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) προγράμματος καθορισμένων παροχών	38	110.819	147.878	(98.663)	142.725
Φόρος εισοδήματος		(33.530)	(49.658)	21.972	(48.218)
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα ζημίες από κοινοπραξία	9, 10	(31.747)	(95.340)	-	-
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/(ζημίες) που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**45.542**	**2.880**	**(76.691)**	**94.507**
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για την περίοδο		**(1.057.882)**	**(940.489)**	**(1.180.115)**	**(848.862)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**23.107.913**	**7.832.320**	**225.859**	**18.809.004**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδιδόμενα σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		22.331.630	7.802.146	225.859	18.809.004
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		776.283	30.174	-	-
		23.107.913	**7.832.320**	**225.859**	**18.809.004**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2019

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ		31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ	
	Σημ.	2019	2018	2019	2018
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19	560.052.479	461.520.549	373.790.788	366.511.575
Επενδύσεις σε ακίνητα	20	53.599.645	52.016.782	51.048.170	49.091.183
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	21	1.413.655	236.315	187.184	211.172
Δικαίωμα χρήσης παγίων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	22	5.330.953	-	1.665.084	-
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	23	-	-	94.114.166	116.285.436
Συμμετοχές σε Συγγενείς και κοινοπραξίες	9,10,2 3	38.144.250	32.639.534	34.270.019	23.000.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	24	10.959.636	4.554.642	10.950.125	4.224.308
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	17	11.690.014	-	-	-
		681.190.632	**550.967.822**	**566.025.536**	**559.323.674**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	25	1.790.008	1.626.510	1.262.074	1.071.999
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	26	18.460.764	16.764.200	13.269.503	7.706.811
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	27	5.934.098	4.580.752	4.976.662	3.395.478
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	28	35.326	15.706.577	35.326	15.706.577
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	29	70.300.037	8.892.037	50.923.942	5.369.809
		96.520.233	**47.570.076**	**70.467.507**	**33.250.674**
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση		-	-	-	42.212.924
		96.520.233	**47.570.076**	**70.467.507**	**75.463.598**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**777.710.865**	**598.537.898**	**636.493.043**	**634.787.272**
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	30	417.450.000	417.450.000	417.450.000	417.450.000
Υπέρ το άρτιο	30	15.080.265	15.080.265	15.080.265	15.080.265
Τακτικό αποθεματικό	31	32.996	20.540	758	758
Εισφορές μετόχων	31	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά	31	18.595.917	18.595.917	18.595.917	18.595.917
Αποτελέσματα εις νέο		(83.837.805)	(106.510.147)	(69.073.827)	(69.841.695)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες)		(2.175.783)	(1.123.203)	(2.166.542)	(1.067.107)
		392.780.190	**371.147.972**	**407.521.171**	**407.852.738**
Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές		45.607.641	120.715	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**438.387.831**	**371.268.687**	**407.521.171**	**407.852.738**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	33	210.372.438	103.082.049	114.822.438	99.972.344
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	46	4.113.568	1.175.416	2.595.519	1.175.416
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	22	7.662.562	-	4.089.428	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	35	95.046	121.582	95.046	101.582
Προβλέψεις	36	1.178.000	1.178.000	1.178.000	1.178.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	41	67.935.014	78.529.243	67.900.639	70.957.929
Αναβαλλόμενο έσοδο	37	4.379.996	4.813.013	4.379.996	4.813.013
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	38	4.065.450	1.192.228	1.321.123	1.120.894
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	-	358.390	7.662.474	5.745.869
		299.802.074	**190.449.921**	**204.044.663**	**185.065.047**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	39	7.864.521	8.568.168	5.533.301	6.631.896
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	33	10.698.191	14.418.846	9.198.191	14.136.146
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	22	976.523	-	856.799	-
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	17	559.807	45.757	-	-
Κρατικές επιχορηγήσεις	41	1.966.741	2.174.558	1.946.019	1.946.020
Αναβαλλόμενο έσοδο	37	433.017	433.017	433.017	433.017
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	40	17.022.160	11.178.944	6.959.882	5.824.189
		39.520.960	**36.819.290**	**24.927.209**	**28.971.268**
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση		-	-	-	12.898.219
		39.520.960	**36.819.290**	**24.927.209**	**41.869.487**
Σύνολο υποχρεώσεων		**339.323.034**	**227.269.211**	**228.971.872**	**226.934.534**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**777.710.865**	**598.537.898**	**636.493.043**	**634.787.272**

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

	Όμιλος									
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.30)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.30)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.31)	Εισφορές μετόχων (Σημ.31)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.31)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2018	**394.980.240**	**-**	**17.114**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(114.987.766)**	**(181.786)**	**326.058.319**	**203.904**	**326.262.223**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-		8.743.563		8.743.563	29.246	8.772.809
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-		(941.417)	(941.417)	928	(940.489)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.743.563**	**(941.417)**	**7.802.146**	**30.174**	**7.832.320**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	22.469.760	15.080.265		-	-	-	-	37.550.025	-	37.550.025
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(248.817)	-	(248.817)	-	(248.817)
Απόκτηση μη ελέγχουσων συμμετοχών	-	-	-	-	-	(13.701)	-	(13.701)	(107.669)	(121.370)
Μερίσματα	-		-	-	-	-	-		(5.694)	(5.694)
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	-	3.426	-	-	(3.426)	-			
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**417.450.000**	**15.080.265**	**20.540**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(106.510.147)**	**(1.123.203)**	**371.147.972**	**120.715**	**371.268.687**
Αναδρομική εφαρμογή ΔΠΧΑ 16						(638.106)		(638.106)		(638.106)
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	-	23.464.890	-	23.464.890	700.905	24.165.795
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(1.133.260)	(1.133.260)	75.378	(1.057.882)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**22.826.784**	**(1.133.260)**	**21.693.524**	**776.283**	**22.469.807**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(141.986)	-	(141.986)	-	(141.986)
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	-	-	44.719.971	44.719.971
Μεταβολή μεθόδου ενοποίησης	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εύλογης αξίας (Σημ.15)	-	-	-	-	-	-	80.680	80.680	-	80.680
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.328)	(9.328)
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	-	12.456	-	-	(12.456)	-	-	-	-
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**417.450.000**	**15.080.265**	**32.996**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(83.837.805)**	**(2.175.783)**	**392.780.190**	**45.607.641**	**438.387.831**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

	Εταιρεία							
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.30)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.30)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.31)	Εισφορές μετόχων (Σημ.31)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.31)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2018	**394.980.240**	**-**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(89.252.393)**	**(218.245)**	**351.740.877**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	-	19.657.866		19.657.866
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(848.862)	(848.862)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**19.657.866**	**(848.862)**	**18.809.004**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	22.469.760	15.080.265	-	-	-	-	-	37.550.025
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(247.168)	-	(247.168)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(69.841.695)**	**(1.067.107)**	**407.852.738**
Αναδρομική εφαρμογή ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	-	**(638.106)**	-	**(638.106)**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	-	1.405.974	-	1.405.974
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(1.180.115)	(1.180.115)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**767.868**	**(1.180.116)**	**(412.247)**
Μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εύλογης αξίας (Σημ.15)		-	-	-	-	-	80.680	80.680
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(69.073.827)**	**(2.166.542)**	**407.521.171**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2019	Χρήση που έληξε την 31/12/2018	Χρήση που έληξε την 31/12/2019	Χρήση που έληξε την 31/12/2018
Ταμειακές ροές από/(προς) λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		29.711.056	9.830.183	3.785.640	23.928.326
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	16	-	-	189.298	(580.660)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως		29.711.056	9.830.183	3.974.938	23.347.666
Προσαρμογές συμφωνίας κερδών/(ζημιών) προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές					
Μη χρηματικά στοιχεία:					
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	13.446.505	10.839.955	10.732.038	10.796.437
Ζημιές από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		123.973	28.932	120.393	28.932
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(431)	(2.319)	(431)	(22.737.175)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(14.057.375)	(17.033.806)	(9.187.808)	(7.565.643)
Κέρδη από πώληση συμμετοχών	14	(1.129.448)	-	(1.129.448)	-
(Κέρδη)/ Ζημιές από πώληση συμμετοχών		(3.156.055)	-	34.918	-
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων. καθαρές	14,41	(3.202.693)	(2.596.654)	(3.190.606)	(2.596.654)
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου	37	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Κέρδος από εξαγορά θυγατρικής	10	(13.651.987)	-	-	-
Κέρδος που προέκυψε από μετατροπή θυγατρικής σε κοινοπραξία		(2.637.889)	-	-	-
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	12,38	234.946	94.913	153.606	93.728
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	9,10	723.232	275.925	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	5.652.135	2.506.660	2.438.609	2.503.367
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	(546.464)	(388.832)	(228.651)	(258.941)
Προβλέψεις	36	-	(456.000)	-	(456.000)
(Κέρδη)/ζημίες από αποτίμηση παραγώγων		(247.302)	191.255	-	191.255
(Κέρδη)/ζημίες από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία	15	(68.383)	54.382	(68.383)	54.382
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		(233.452)	181.835	(319.861)	130.612
(Αύξηση)/μείωση εμπορικών απαιτήσεων		132.182	34.135	(105.892)	152.047
(Αύξηση)/μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		(172.346)	(2.213.082)	683.269	(2.082.499)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων			670.000	-	670.000
(Αύξηση)/μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων		(13.091)	(6.364)	(17.187)	(6.364)
Αύξηση/(μείωση) εμπορικών υποχρεώσεων		(2.622.617)	4.109.844	(1.168.728)	4.364.446
Αύξηση/(μείωση) δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.091.288	443.755	1.182.206	122.588
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		(26.536)	15.689	(6.536)	(4.311)
Τόκοι καταβληθέντες		(4.615.573)	(2.486.265)	(2.421.149)	(2.483.190)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(131.887)	(10.259)	-	-
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	38	(83.734)	(37.144)	(69.501)	(37.144)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) λειτουργικές δραστηριότητες		**6.085.039**	**3.613.721**	**972.779**	**3.794.522**
Ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	19	(25.367.977)	(12.796.917)	(23.661.269)	(12.789.418)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	20	(153.711)	(816.757)	(113.127)	(779.035)
Αγορές άϋλων περιουσιακών στοιχείων	21	(64.926)	(120.261)	(42.486)	(120.261)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων		24.942	6.173	17.314	6.173
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		25.126.250	11.977.215	14.532.500	9.104.215
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	28	15.833.566	5.947.657	15.833.566	5.947.657
Εισπράξεις από πώληση συμμετοχών		22.207.541	-	22.207.541	-
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	28	-	(1.090.000)	-	(1.090.000)
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		359.287	142.656	57.075	120.382
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής		-	-	9.230.000	3.000.000
Επενδύσεις σε θυγατρικές	16,23	(197.804)	-	(2.676.554)	(150.020)
Ταμειακά διαθέσιμα από απόκτηση θυγατρικής		12.595.959	1.560.624		-
Απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών	8,23	(2.365.000)	(121.370)	(300.000)	-
Ταμειακά διαθέσιμα από πώληση θυγατρικών		(1.113.065)	-	(22.355)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες		**46.885.062**	**4.689.020**	**35.062.205**	**3.249.693**
Ταμειακές ροές από/(προς) χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα και εισφορές		(141.987)	(248.792)		(247.142)
Μακροπρόθεσμα δάνεια αναληφθέντα	33	22.393.358	1.601.748	22.393.358	1.601.748
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού	33	(13.372.569)	(10.688.650)	(12.622.569)	(10.688.650)
Πληρωμή του κύριου τμήματος των υποχρεώσεων μίσθωσης	22	(431.575)		(255.055)	
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της μειοψηφίας		(9.328)	(5.694)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**8.437.900**	**(9.341.388)**	**9.515.734**	**(9.334.044)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**61.408.000**	**(1.038.647)**	**45.550.718**	**(2.289.829)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου		8.892.037	9.930.684	5.373.224	7.663.053
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		**70.300.037**	**8.892.037**	**50.923.942**	**5.373.224**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία» ή «ΤΕΜΕΣ») ιδρύθηκε στην Ελλάδα στις 13 Οκτωβρίου 1997 από την οικογένεια Κωνσταντακόπουλου. Η Εταιρεία είναι η μητρική Εταιρεία του Ομίλου «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.» (που θα αποκαλείται «Όμιλος»). Η δομή του Ομίλου και οι θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται στην Σημείωση 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της (εφεξής "Όμιλος") είναι φορείς επένδυσης, ανάπτυξης και διαχείρισης στον κλάδο των δραστηριοτήτων πολυτελούς αναψυχής και της φιλοξενίας και στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Οι δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως (i) την ανάπτυξη και διαχείριση τουριστικών συγκροτημάτων, τα οποία συνδυάζουν φιλοξενία και αναψυχή, γήπεδα γκολφ υψηλών προδιαγραφών και πολυτελείς ιδιόκτητες κατοικίες μέσα σε ένα ενιαίο, κλειστό θέρετρο, παρέχοντας ολοκληρωμένα πακέτα διακοπών, (ii) τη συγκυριότητα του Hilton της Αθήνας, (iii) την κυριότητα γης στην περιοχή της Μεσσηνίας, στην Ελλάδα που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη και πωλήσεις και, (iv) την αναγνώριση και εκτέλεση νέων ευκαιριών είτε για την απόκτηση νέων περιουσιακών στοιχείων, είτε για την ανάπτυξη των ήδη υπάρχοντων περιουσιακών στοιχείων σε συνεργασία με άλλους ή μόνοι τους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται κυρίως σε δυο περιοχές στην Ελλάδα, στην περιοχή της Μεσσηνίας και της Αθήνας.

Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) καθώς και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμούς 39060/01NT/B/97/184 και 122431301000, αντίστοιχα. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, ανέρχεται σε πενήντα τρία (53) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της, με δυνατότητα επέκτασης της διάρκειας μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της

Εντός του 2019, ολοκληρώθηκε η απόσχιση του κλάδου γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.Δ.1297/1972, βάσει Ισολογισμού μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2018 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ Αριθ.Πρωτ.8146-1/8/2019). Η απόσχιση ολοκληρώθηκε την 31η Ιουλίου 2019 και καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1808127 η υπ' αριθμόν 4859-31/7/2019 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών με την οποία δόθηκε η άδεια σύστασης της Α.Ε. με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Περαιτέρω πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημείωση 16.

Οι συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Οκτωβρίου 2020 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της μητρικής Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός των κατωτέρω:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και,
- Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών- περιουσιακά στοιχεία του προγράμματος που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

2.2 Βάση παρουσίασης

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία.

2.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις προκειμένου να εφαρμόσουν τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο / όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

(α) Φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις τοπικές φορολογικές αρχές, η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Σε περίπτωση που φορολογικά θέματα δεν έχουν διευθετηθεί με τις τοπικές αρχές, η διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας λαμβάνει υπόψιν την εμπειρία του παρελθόντος και τη συμβουλή ειδικών σε φορολογικά και νομικά θέματα προκειμένου να αναλύσει τα συγκεκριμένα γεγονότα και συνθήκες, να ερμηνεύσει τη σχετική φορολογική νομοθεσία, να εκτιμήσει τη θέση των φορολογικών αρχών σε αντίστοιχες υποθέσεις και να αποφασίσει εάν χρειάζεται να αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις ή να γνωστοποιήσει ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / υποχρέωση κατά την περίοδο οριστικοποίησης του αποτελέσματος.

(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά που αφορούν φορολογικές ζημιές προηγουμένων ετών. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αναλόγως της αιτίας λόγω της οποίας προκύπτουν, τέτοιες φορολογικές ζημιές είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό για περιορισμένο χρονικό διάστημα από τη χρονική στιγμή κατά την οποία πραγματοποιούνται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κάνουν παραδοχές σχετικά με το εάν αυτές οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις δύνανται να ανακτηθούν, χρησιμοποιώντας το εκτιμώμενο μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα σύμφωνα με το εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και τον προϋπολογισμό της εκάστοτε εταιρείας.

(γ) Εύλογη αξία παραγώγων και άλλων χρηματοοικονομικών μέσων / Λογιστική αντιστάθμισης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση των κινδύνων που σχετίζονται με μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία τεκμηριώνουν κατά την έναρξη της συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς και τους στόχους διαχείρισης κινδύνων και τη στρατηγική για την πραγματοποίηση των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Ο Όμιλος και η Εταιρεία τεκμηριώνουν επίσης την εκτίμησή του τόσο κατά την αρχή της αντιστάθμισης όσο και σε συνεχή βάση σχετικά με το κατά πόσο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε συναλλαγές αντιστάθμισης κινδύνου είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά για την αντιστάθμιση των μεταβολών των ταμειακών ροών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων. Όταν ένα μέσο αντιστάθμισης δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου, το μέσο αντιστάθμισης αποχαρακτηρίζεται. Η εύλογη αξία των παραγώγων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μοντέλα αποτίμησης από ανεξάρτητες βάσεις δεδομένων που ενσωματώνουν παραδοχές βασισμένες στις συνθήκες της αγοράς και επιβεβαιώνονται από ανεξάρτητες πηγές.

(δ) Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμούν τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων βασιζόμενη σε συγκεκριμένες επισκοπήσεις στο ανοιχτό υπόλοιπο των πελατών της. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με το ύψος των επισφαλών απαιτήσεων βάσει της πιστωτικής πολιτικής και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

(ε) Προγράμματα συγκεκριμένων παροχών

Η παρούσα αξία των συνταξιοδοτικών παροχών των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας, βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται με τη χρήση αναλογιστικών μεθόδων και παραδοχών. Μία τέτοια αναλογιστική παραδοχή είναι και το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους της παροχής. Οι τυχόν αλλαγές στις παραδοχές αυτές θα επηρεάσουν το υπόλοιπο των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καθορίζουν το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης στο τέλος κάθε χρήσης. Αυτό ορίζεται ως το επιτόκιο το οποίο θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ώστε να προσδιοριστεί η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να απαιτηθούν για την κάλυψη των υποχρεώσεων των συνταξιοδοτικών προγραμμάτων. Για τον καθορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το επιτόκιο των χαμηλού ρίσκου εταιρικών ομολογιών, τα οποία μετατρέπονται στο νόμισμα στο οποίο η υποχρέωση θα πληρωθεί, και των οποίων η ημερομηνία λήξης πλησιάζει εκείνη της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Άλλες σημαντικές παραδοχές των υποχρεώσεων συνταξιοδοτικών παροχών βασίζονται μερικώς στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς. Περαιτέρω πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημείωση 38.

(στ) Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί την κρίση της καθώς και τις διαθέσιμες πληροφορίες από την νομική υπηρεσία του Ομίλου και της Εταιρείας προκειμένου να εκτιμήσει το πιθανό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων και να αξιολογήσει το πιθανό χρηματοοικονομικό άνοιγμα.

Εάν υπάρχει πιθανότητα αρνητικής έκβασης, και αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τότε ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν στο σχηματισμό των απαραίτητων προβλέψεων. Οι προβλέψεις, όπου απαιτούνται, υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της διοίκησης για τη δαπάνη που θα χρειαστεί για την διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(ζ) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρεία αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να εκτιμηθεί κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

(η) Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωριστεί κάποια πρόβλεψη για ταμειακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 43 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(θ) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

Η διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας πραγματοποιούν την αξιολόγησή της αναφορικά με την ικανότητά της να συνεχίσει να εφαρμόζει ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την αρχή της «Συνεχιζόμενης Δραστηριότητας», σύμφωνα με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια του Ομίλου και της Εταιρείας που καλύπτουν μια περίοδο δύο ετών. Οι εκτιμήσεις και οι συναφείς παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση τέτοιων επιχειρηματικών σχεδίων, βασίζονται στην εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται λογικοί υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες, και επανεξετάζονται σε συνεχή βάση λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και τις αναμενόμενες μελλοντικές συνθήκες της αγοράς. Η προετοιμασία των επιχειρηματικών σχεδίων συνεπάγεται επίσης μακροπρόθεσμες υποθέσεις για σημαντικούς οικονομικούς παράγοντες και προϋποθέτει επίσης την χρήση υψηλού βαθμού εύλογης κρίσης για τον καθορισμό αυτών των παραδοχών. Εάν αυτές οι κρίσεις αποδειχθούν με την πάροδο του χρόνου να είναι εσφαλμένες η εκτίμηση της διοίκησης για την χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μπορεί να επηρεαστεί.

(ι) Προεξοφλητικό επιτόκιο

Για την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων, η Εταιρεία και ο Όμιλος χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της (incremental borrowing rate). Το επιτόκιο υπολογίζεται χωριστά για συμβάσεις που πληρούν παρεμφερή κριτήρια, όπως διάρκεια μίσθωσης και νόμισμα συναλλαγής, αξιολογώντας τους τρέχοντες και ιστορικούς οικονομικούς δείκτες της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη εκδόσεις κοινών ομολογιακών τίτλων από εταιρείες με παρεμφερή πιστοληπτική ικανότητα. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις επαναμετράται, με την χρησιμοποίηση ανανεωμένου προεξοφλητικού επιτοκίου, εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

2.3.2 Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

(α) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ακολουθούν τις οδηγίες των ΔΠΧΑ προκειμένου να καθορίσουν πότε μία χρηματοοικονομική επένδυση διαθέσιμη προς πώληση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν, μεταξύ άλλων, τη διάρκεια και το βαθμό κατά τον οποίο η εύλογη αξία της επένδυσης είναι μικρότερη από το κόστος της, καθώς και τη χρηματοοικονομική «υγεία» και το βραχυπρόθεσμο επιχειρηματικό μέλλον της, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων όπως οι επιδόσεις του κλάδου που δραστηριοποιείται, οι αλλαγές στην τεχνολογία και οι λειτουργικές και χρηματοδοτικές ταμειακές ροές της.

(β) Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία, τις επενδύσεις του σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις και κοινοπραξίες. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν την ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων τους. Για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις αλλά και για να καθοριστούν οι μονάδες παραγωγής ταμειακών ροών απαιτείται η άσκηση κρίσης.

(γ) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καθορίζουν εάν ένα ακίνητο ταξινομείται ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, απόθεμα ή επένδυση σε ακίνητα ως εξής:

(i) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία: Τα οικόπεδα και τα κτίρια που χρησιμοποιούνται κυρίως από ή για τις δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας, ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.
(ii) Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια, που δε χρησιμοποιούνται ουσιαστικά από ή για τις δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας, αλλά κατέχονται κυρίως για μακροπρόθεσμες μισθώσεις, αύξηση κεφαλαίου ή για μελλοντική πώληση. Τα ακίνητα που κατέχονται επί του παρόντος με απροσδιόριστη χρήση, καθώς η διοίκηση δεν έχει αποφασίσει εάν το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από τον Όμιλο / Εταιρεία ή θα πωληθεί βραχυπρόθεσμα, θεωρούνται ότι κατέχονται για αύξηση κεφαλαίου και ταξινομούνται επίσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.
(iii) Απόθεμα: Τα επενδυτικά ακίνητα μεταφέρονται στα αποθέματα όταν αρχίζει η ανάπτυξη τους με σκοπό την πώληση τους.

(δ) Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, η Διοίκηση εκτιμά τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές από τα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία ή τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών και επιλέγει ένα κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο για να υπολογίσει την παρούσα αξία αυτών των ταμειακών ροών.

2.4 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις
Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν την τρέχουσα χρήση υποχρεώσεις μίσθωσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Οι υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν στην Εταιρεία προέρχονται κυρίως από συμβάσεις μίσθωσης επαγγελματικών κτιρίων οι οποίες συνιστούν πώληση και επαναμίσθωση (sale and leaseback) και μεταφορικών μέσων για διάρκεια πέραν των 12 μηνών. Ενώ στον Όμιλο προέρχονται από την νεοϊδρυθείσα θυγατρική εταιρεία ATHENS BEACH CLAUB A.E. η οποία υπέγραψε συμβάσεις υπομίσθωσης των τριών τμημάτων (Ζώνες 1, 2 και 3) της έκτασης της Ακτής Β΄ Βούλας. Οι μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων οι οποίες θα εξαρτώνται από το κύκλο εργασιών δεν περιλαμβάνονται στις ελάχιστες μελλοντικές πληρωμές που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης του στοιχείου του ενεργητικού και της υποχρέωσης μίσθωσης

Οι υποχρεώσεις για την κατηγορία μεταφορικά μέσα αποτιμήθηκαν στην παρούσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (“incremental borrowing rate”) κατά την 1η Ιανουαρίου 2019. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποτιμήθηκαν σε ποσό ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης ενώ για τις συμβάσεις επαναμίσθωσης αναγνωρίστηκε

ένα περιουσιακό στοιχείο με βάση τις διατάξεις του προτύπου και αναγνωρίστηκε κέρδος ή ζημιά από την συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή.

Προεξοφλητικό επιτόκιο Η μέθοδος υπολογισμού του διαφορικού επιτοκίου δανεισμού αναλύεται στην ενότητα «Σημαντικές κρίσεις, λογιστικές εκτιμήσεις και υποθέσεις».

Επιπτώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η επίπτωση από τις αναπροσαρμογές που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου στις συμβάσεις επαναμίσθωσης των ξενοδοχειακών κατοικιών, αναγνωρίστηκαν απευθείας στα αποτελέσματα εις νέον την 1η Ιανουαρίου 2019 κατά το ποσό των € (638.106) στον Όμιλο καθώς και κατά το ποσό των € (638.106) στην Εταιρεία. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις αναπροσαρμογές που έγιναν για κάθε ξεχωριστή γραμμή του Ισολογισμού. Τυχόν γραμμές οι οποίες δεν επηρεάστηκαν από τις αλλαγές που επέφερε το καινούργιο πρότυπο δεν περιλαμβάνονται στον πίνακα. Οι αναπροσαρμογές αναλύονται με περισσότερη λεπτομέρεια παρακάτω.

	Όμιλος		
Απόσπασμα από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**31/12/2018 όπως δημοσιεύθηκε**	**ΔΠΧΑ 16**	**1/1/ 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Δικαίωμα χρήσης παγίων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-	457.017	457.017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Αποτελέσματα εις Νέον	(69.841.695)	(638.106)	(70.479.801)
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-	1.296.630	1.296.630
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	5.745.869	(201.507)	5.544.362
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-	110.253	110.253
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-	1.186.377	1.186.377

	Εταιρεία		
Απόσπασμα από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**31/12/2018 όπως δημοσιεύθηκε**	**ΔΠΧΑ 16**	**1/1/ 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Δικαίωμα χρήσης παγίων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-	457.017	457.017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Αποτελέσματα εις Νέον	(69.841.695)	(638.106)	(70.479.801)
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-	1.296.630	1.296.630
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	5.745.869	(201.507)	5.544.362
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-	110.253	110.253
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		1.186.377	1.186.377

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα
Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)
Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και δεν επηρέασε τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Η Διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23 Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος
Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών

θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η Διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση της διερμηνείας και δεν επηρέασε τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Η Διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 -2017**, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η Διοίκηση αξιολόγησε την επίδρασης των αναβαθμίσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:** οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.

- **ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωριστεί.

- **ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

2.5 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του
Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)
Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, με τις οποίες ολοκληρώνεται η πρώτη φάση των εργασιών του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Οι τροποποιήσεις αναφέρονται σε θέματα που προκύπτουν στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε περιόδους που προηγούνται της αντικατάστασης ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο, και αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση». Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις εφαρμόσιμες σε υφιστάμενες σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς, επιτρέποντας τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κατά την περίοδο της αβεβαιότητας πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις γύρω από την αβεβαιότητα που προκύπτει από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

3. Σημαντικές λογιστικές αρχές

3.1 Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιέχουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΤΕΜΕΣ και όλων των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα άσκησης ελέγχου.

3.1.1 Θυγατρικές εταιρείες

Όλες οι θυγατρικές του Ομίλου (εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος έχει άμεση ή έμμεση κυριότητα τουλάχιστον του 50% των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη να ασκεί έλεγχο στο Συμβούλιο των επενδυτών) έχουν ενοποιηθεί. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος επανεξετάζει εάν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο επί των επενδύσεων, σε περίπτωση που υπάρχουν γεγονότα ή καταστάσεις, τα οποία υποδεικνύουν κάποια αλλαγή στις ενδείξεις του αποτελεσματικού ελέγχου. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε υπολογιζόμενο κατά την ημερομηνία της απόκτησης στην εύλογη αξία και του ποσού των τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών (προηγουμένως δικαιωμάτων μειοψηφίας) στον αποκτώμενο. Για κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών υπολογίζει τις μη ελέγχουσες συμμετοχές επί του αποκτώμενου σε αναλογία επί των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Τα έξοδα κατά την απόκτηση καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ο Όμιλος θα εκτιμήσει τα αποκτώμενα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις προκειμένου για τη κατάλληλη ταξινόμησή τους και προσδιορισμό τους σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, τις οικονομικές περιστάσεις και τις σχετικές συνθήκες κατά την ημερομηνία απόκτησης. αυτό περιλαμβάνει τον διαχωρισμό των ενσωματωμένων παραγώγων στις συμβάσεις υποδοχής από τον αποκτώμενο. Σε συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σταδιακά, ο Όμιλος θα επιμετρήσει εκ νέου τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως στον αποκτώμενο στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης με τη διαφορά να μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα θα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιεσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που κρίνεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή παθητικού, θα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης, δεν θα επιμετράται εκ νέου έως ότου ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιηθεί στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, επιμετράται σύμφωνα με τα κατάλληλα ΔΠΧΑ.

Η υπεραξία αρχικά αποτιμάται στο κόστος ως το υπερβάλλον του ανταλλάγματος που μεταβιβάζεται συν το ποσό που αναγνωρίζεται ως μη ελέγχουσα συμμετοχή επί των καθαρών αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων που αποκτώνται και των αναληφθέντων υποχρεώσεων. Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία απόκτησης μίας εταιρείας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε η διαφορά καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η υπεραξία επιμετράται στο κόστος μείον τυχόν συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Για σκοπούς ελέγχου απομείωσης, το ποσό της υπεραξίας που αποκτάται σε μία συνένωση επιχειρήσεων, από την ημερομηνία απόκτησης, κατανέμεται σε καθεμία από τις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να επωφεληθούν από τη συνένωση, ανεξαρτήτως από το εάν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις του αποκτώμενου έχουν ανατεθεί στις μονάδες αυτές.

Όταν η υπεραξία αποτελεί μέρος μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών και μέρος της δραστηριότητας της μονάδας αυτής πωλείται, η υπεραξία που σχετίζεται με τη δραστηριότητα που πωλήθηκε περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της δραστηριότητας για τον προσδιορισμό του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση της εν λόγω δραστηριότητας. Η υπεραξία που πωλήθηκε στη περίπτωση αυτήν επιμετράται βάση των σχετικών αξιών της δραστηριότητας που πωλήθηκε και του ποσοστού της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών που διατηρήθηκε.

Συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη/ζημίες που σχετίζονται με συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο. Μία μεταβολή στην κυριότητα μίας θυγατρικής, χωρίς απώλεια του ελέγχου, λογίζεται ως συναλλαγή ιδίων κεφαλαίων. Κέρδη ή ζημίες από συναλλαγές μεταξύ θυγατρικών, και λοιπά έσοδα, αποδίδονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμη και αν αυτό οδηγεί σε έλλειμα.

3.1.2 Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε άλλες οντότητες στις οποίες έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο, το οποίο γενικά ισχύει όταν τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ 20% και 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά, με μεταβολές στο μερίδιο του επενδυτή στις λοιπές μεταβολές στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας, με μερίσματα που ελήφθησαν και με τυχόν απομείωση της αξία της.

Όταν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημίες μετά την εξαγορά ισούται με ή υπερβεί το κόστος απόκτησης ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες εκτός αν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της συγγενούς επιχείρησης.

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις. Εάν κάποια συμμετοχή πρέπει να απαξιωθεί, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απαξίωσης ως τη διαφορά μεταξύ του ανακτήσιμου ποσού της συμμετοχής και του υπολοίπου στα βιβλία του Ομίλου.

Οι ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων απεικονίζουν την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς επιχείρησης. Οι ενοποιημένες καταστάσεις λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών) απεικονίζουν την αναλογία του Ομίλου στα λοιπά εισοδήματα της επιχείρησης. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες, τα οποία προέρχονται από συναλλαγές του Ομίλου και της συγγενούς επιχείρησης απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στη συγγενή επιχείρηση. Οι λογιστικές πολιτικές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί κατάλληλα όπου ήταν απαραίτητο έτσι ώστε να αντανακλούν τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

3.1.3 Από κοινού συμφωνίες

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 11 σε όλες τις από κοινού συμφωνίες στις οποίες μετέχει. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, οι από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως κοινές δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες, ανάλογα με τα συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών ισούται ή υπερβεί την αξία της επένδυσης, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σχετιζόμενα με συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στην κοινοπραξία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται εκτός αν η συναλλαγή αποτελεί ένδειξη απαξίωσης του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάζεται. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπρακτικών οντοτήτων έχουν τροποποιηθεί όπου ήταν αναγκαίο για να εξασφαλιστεί συνέπεια με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Οι κοινές δραστηριότητες προκύπτουν όπου ο Όμιλος έχει δικαιώματα στα περιουσιακά στοιχεία και στις υποχρεώσεις των κοινών δραστηριοτήτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει το μερίδιο του στα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τα έσοδα και τα έξοδα της κοινής δραστηριότητας συμπεριλαμβανομένης της αναλογίας εκείνων που κατέχονται ή αποκτήθηκαν από κοινού, στα αντίστοιχα κονδύλια των χρηματοοικονομικών του καταστάσεων.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, ο Όμιλος προσδιορίζει εάν είναι αναγκαίο να αναγνωρίσει ζημιά απομείωσης στην επένδυσή του στη συγγενή επιχείρηση ή την κοινοπραξία. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο Όμιλος εκτιμά εάν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία που υποδεικνύουν ότι η επένδυση στη συγγενή επιχείρηση ή την κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση που υπάρχουν τέτοια στοιχεία, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απομείωσης ως τη διαφορά ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία της επένδυσης και τη λογιστική της αξία και μετά αναγνωρίζει τη ζημιά στη γραμμή «Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης» στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς καθορίζονται και παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση την εσωτερική πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων καθώς και για τις στρατηγικές αποφάσεις του Ομίλου.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρέχουν κυρίως υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας, ενώ δραστηριοποιείται και στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Ο τομέας φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας παρουσιάζεται ως ένας ενιαίος τομέας, καθώς οργανώνεται και παρακολουθείται από κοινού και θεωρείται ως μία ενιαία υπηρεσία που παρέχεται από τον Όμιλο στους πελάτες του. Οι επιχειρησιακοί τομείς που δεν πληρούν τα κριτήρια που ορίζονται στο ΔΠΧΠ 8 ομαδοποιούνται και παρουσιάζονται ως ένας ενιαίος τομέας.

3.3 Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρουσιάζουν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, ως ξεχωριστές κατατάξεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης με τη χρήση της κατάταξης κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων. Ένα περιουσιακό στοιχείο κατατάσσεται ως κυκλοφορούν όταν:

- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο ή σκοπεύει να το πωλήσει ή να το αναλώσει κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσής της,
- κατέχει το περιουσιακό στοιχείο κυρίως για εμπορικούς σκοπούς
- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- το περιουσιακό στοιχείο αποτελείται από μετρητά ή ταμειακά ισοδύναμα) εκτός αν υπάρχει περιορισμός ανταλλαγής ή χρήσης του για τον διακανονισμό υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν όλα τα λοιπά στοιχεία ως μη κυκλοφορούντα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν μια υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη όταν:

- αναμένει να διακανονίσει την υποχρέωση κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της,
- κατέχει την υποχρέωση κυρίως για εμπορικούς σκοπούς,
- η υποχρέωση αναμένεται να διακανονιστεί εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- η οικονομική οντότητα δεν κατέχει ανεπιφύλακτο δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μακροπρόθεσμες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατατάσσονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

3.4 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην παραδοχή ότι η συναλλαγή πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου ή μεταβίβαση μια υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

- στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση
- ελλείψει κύρια αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύρια ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στον Όμιλο και στην Εταιρεία.

Η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράτε χρησιμοποιώντας τις παραδοχές που θα χρησιμοποιούσαν οι συμμετέχοντες στην αγορά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης, υποθέτοντας ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν προς το βέλτιστο οικονομικό συμφέρον τους.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός συμμετέχοντα στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου σε υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του.

Ό Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν τεχνικές αποτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή δεδομένα διαθέσιμα για τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων δεδομένων και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων στοιχείων.

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για τα οποία η εύλογη αξία επιμετράτε ή γνωστοποιείται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιείται εντός της ιεραρχίας εύλογης αξίας. Αυτό περιγράφεται, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της, ως εξής:

- Επίπεδο 1 - Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές αγοράς σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - Τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμο.
- Επίπεδο 3 - Τεχνικές αποτίμησης, για τα οποία το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμο.

Για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σε επαναλαμβανόμενη βάση, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν κατά πόσον έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με την επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησης (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ως σύνολο) στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει την φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

3.5 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρους Προστιθέμενης Αξίας, τέλη, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα έσοδα από πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος των αγαθών ή των υπηρεσιών που παρέχονται έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Η μεταφορά του ελέγχου στον πελάτη γίνεται κατά το χρόνο παράδοσης των αγαθών ή παροχής των υπηρεσιών αντίστοιχα. Το ύψος του εσόδου που αναγνωρίζεται, είναι το ποσό που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένει πως θα λάβει ως αντάλλαγμα για την παροχή αυτών των αγαθών ή υπηρεσιών. Οι όροι πληρωμής συνήθως διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος της πώλησης και εξαρτώνται κατά κύριο λόγο από τη φύση των προϊόντων ή των υπηρεσιών, τα κανάλια διανομής αλλά και τα χαρακτηριστικά κάθε πελάτη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν επιπλέον εάν έχει ρόλο εντολέα ή εκπροσώπου σε κάθε σχετική συμφωνία. Η εκτίμηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι πως στο σύνολο των συναλλαγών πώλησης στις οποίες προβαίνει έχει ρόλο εντολέα.

Οι ανταλλαγές προϊόντων για άλλα αντίστοιχης φύσης και αξίας δεν θεωρούνται πωλήσεις και συνεπώς δεν αναγνωρίζονται στα έσοδα από συμβόλαια με πελάτες. Το καθαρό αποτέλεσμα αυτό των συναλλαγών καταχωρείται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στη γραμμή κόστος πωληθέντων.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται πιο συγκεκριμένα ως εξής:

Υπηρεσίες φιλοξενίας και ψυχαγωγίας: Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο εκείνη όπου παρέχεται η υπηρεσία, κατά τη διάρκεια της παροχής της υπηρεσίας στον πελάτη, σε σχέση πάντα και με το βαθμό ολοκλήρωσης της παροχής της υπηρεσίας ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που έχουν συμφωνηθεί.

Πώληση αγαθών: Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν εκπληρώνει μια συμβατική υποχρέωση προς τον εκάστοτε πελάτη με την παράδοση αγαθού (που ταυτίζεται με το χρόνο που ο έλεγχος επί του αγαθού περνάει στον πελάτη). Εάν μία σύμβαση περιλαμβάνει περισσότερες από μια συμβατικές υποχρεώσεις η συνολική αξία της σύμβασης επιμερίζεται στις επιμέρους υποχρεώσεις με βάση τις επιμέρους αξίες πώλησης. Το ποσό του εσόδου που αναγνωρίζεται είναι το ποσό που έχει επιμεριστεί στην αντίστοιχη συμβατική υποχρέωση που εκπληρώθηκε, με βάση το αντίτιμο που αναμένει να λάβει ο Όμιλος σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία: Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Συμβατικές υποχρεώσεις: Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Πώληση ακινήτων: Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν έχει υπογραφεί η τελική σύμβαση και ο τίτλος μεταφέρεται στον δικαιούχο. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα έσοδα αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που το συμβατικό κόστος που θα προκύψει θα είναι πιθανότατα ανακτήσιμο. Τα έξοδα της σύμβασης αναγνωρίζονται όταν προκύπτουν.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο όπου η έκπτωση κατανέμεται σαν έσοδο από τόκους.

Μερίσματα: Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσης εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων αναγνωρίζονται όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.

Υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών: Τα έσοδα από τις υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχεται η υπηρεσία.

Έσοδα ενοικίων: Τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από λειτουργικά μισθώματα σε επενδύσεις ακινήτων λογιστικοποιούνται με την μέθοδο σταθερής απόσβεσης, σε σχέση με τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός από ενδεχόμενα έσοδα ενοικίων που αναγνωρίζονται όταν προκύπτουν. Τα αρχικά άμεσα κόστη, που προκύπτουν από τη διαπραγμάτευση και την σύναψη της λειτουργικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, στην ίδια βάση με το έσοδο μίσθωσης. Η διάρκειά της είναι η μη ακυρώσιμη περίοδος της μίσθωσης, με οποιαδήποτε περεταίρω διάρκεια για την οποία ο μισθωτής έχει την επιλογή να συνεχίσει τη μίσθωση, όπου στην αρχή της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι βέβαιοι ότι θα ασκήσει αυτή την επιλογή. Τα ποσά που εισπράττονται από τους μισθωτές για την λύση των μισθώσεων ή ως αποζημιώσεις για φθορές αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος, όταν προκύπτει το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.6 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες σχετίζονται με την επιδότηση των ενσώματων παγίων στοιχείων αναγνωρίζονται όταν υπάρχει εύλογη εξασφάλιση ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία θα συμμορφωθούν με τους όρους και τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί για την καταβολή τους. Όταν οι κρατικές επιχορηγήσεις σχετίζονται με ένα περιουσιακό στοιχείο, η εύλογη αξία πιστώνεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σαν αναβαλλόμενα έσοδα και μεταφέρεται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων με ισόποσες ετήσιες δόσεις με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Όταν η επιχορήγηση σχετίζεται με δαπάνη, αναγνωρίζεται σαν έσοδο στην διάρκεια της χρήσεως που απαιτείται για την αντιστοίχιση της επιχορήγησης σε συστηματική βάση στις δαπάνες για τις οποίες προορίζεται να αποζημιώσει. Οι αποσβέσεις επιχορηγήσεων εμφανίζονται στα «Λοιπά Έσοδα» στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

3.7 Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος

Οι φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τους φόρους εισοδήματος της τρέχουσα χρήσης με βάση τα κέρδη κάθε εταιρείας, όπως προσαρμόζονται στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς ελέγχους των φορολογικών αρχών και τους αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος βάσει των θεσμοθετημένων φορολογικών συντελεστών.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, και τις λογιστικές τους αξίες για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές:

- Εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την απόσβεση της υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία και
- Αναφορικά με τις προσωρινές φορολογικές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς εταιρείες και συμμετοχές σε κοινοπραξίες εκτός όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

- Εκτός της περίπτωσης όπου η απαίτηση για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές 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; και
- Αναφορικά με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναγνωρίζεται απαίτηση από αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών 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 την χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί ή ουσιαστικά θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια και όχι στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.8 Μετατροπή ξένων νομισμάτων

3.8.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Εταιρείας και κάθε μίας θυγατρικής αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο λειτουργούν (λειτουργικό νόμισμα). Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου.

3.8.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μετατρέπονται με τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια.

3.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν ένα μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα εκποίησης) ως κατεχόμενο προς πώληση αν η λογιστική αξία του ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι από τη συνεχόμενη χρήση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε ένα μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα εκποίησης) ως κατεχόμενο προς πώληση στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησής τους. Το κόστος πώλησης είναι το πρόσθετο κόστος που αποδίδεται άμεσα στη διάθεση ενός περιουσιακού στοιχείου (ομάδα διάθεσης), εξαιρουμένων των εξόδων χρηματοδότησης και του φόρου εισοδήματος.

Τα κριτήρια για την ταξινόμηση διακρατούμενων προς πώληση θεωρούνται ότι πληρούνται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο ή ο όμιλος διάθεσης είναι διαθέσιμος για άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση. Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης πρέπει να υποδεικνύουν ότι είναι απίθανο να πραγματοποιηθούν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή να αποσυρθεί η απόφαση πώλησης. Η διοίκηση πρέπει να δεσμεύεται για το σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και την πώληση που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αποσβένουν μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο ενόσω κατατάσσεται ως κατεχόμενο προς πώληση ή ενόσω αποτελεί μέρος μιας ομάδας εκποίησης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Οι τόκοι και τα λοιπά έξοδα που αποδίδονται στις υποχρεώσεις μιας ομάδας εκποίησης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση συνεχίζουν να αναγνωρίζονται

Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί συστατικό μέρος μιας οικονομικής οντότητας που έχει είτε διατεθεί είτε καταταχθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και:

- αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων
- αποτελεί μέρος ενός ενιαίου, συντονισμένου προγράμματος εκποίησης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων

ή

- είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.

Οι διακοπτόμενες δραστηριότητες εξαιρούνται από τα αποτελέσματα των συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων και παρουσιάζονται ως ενιαίο ποσό ως κέρδη ή ζημιές μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Πρόσθετες γνωστοποιήσεις παρέχονται στη Σημείωση 16. Όλες οι άλλες σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν ποσά για συνεχιζόμενες δραστηριότητες, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

3.10 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας παρουσιάζεται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως υποχρέωση κατά τη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του μερίσματος από τη ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.11 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα, κτίρια, μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και έπιπλα. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, που κατέχονται με σκοπό τη λειτουργική χρήση τους ή για διοικητικούς σκοπούς, απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην αξία κτήσεως τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες, καταχωρούνται ως επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ή ως ξεχωριστό πάγιο, όπου θεωρείται πιθανόν ότι οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου στοιχείου. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση είναι πάγια που βρίσκονται υπό κατασκευή και αναγράφονται στο κόστος. Το κόστος περιλαμβάνει το κόστος κατασκευής, επαγγελματικές αμοιβές και άλλες άμεσες δαπάνες. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται, καθώς το πάγιο που αφορούν δεν είναι διαθέσιμο για χρήση.

Τα οικόπεδα δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Οι αποσβέσεις των άλλων ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

Κτίρια και τεχνικά έργα	50 έτη
Μηχανήματα – τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα επιβατικά	7 έως 10 έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων	15 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης και αναπροσαρμόζονται ανάλογα εάν κριθεί απαραίτητο.

Εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό του, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.
Κέρδη ή ζημίες από την πώληση ενσωμάτων παγίων, καθορίζονται από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος και της λογιστικής τους καθαρής αξίας. Τα κέρδη ή οι ζημίες αυτές αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.12 Μισθώσεις

Ο Όμιλος – Εταιρεία ως μισθωτής: Μέχρι το 2018, οι μισθώσεις ταξινομούνταν ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που λαμβάνει ο μισθωτής) αναγνωρίζονταν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Από την 1η Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου την 1η Ιανουαρίου 2019 περιγράφεται στη σημείωση 3.12.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου
- τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επέλεξαν να χρησιμοποιούν τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών που δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς, καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Για τις παραπάνω μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τέλος, η Εταιρεία, επέλεξε να μη διαχωρίσει τα μη μισθωτικά από τα μισθωτικά στοιχεία και, αντιθέτως, να αντιμετωπίσει λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο για όλες τις κατηγορίες παγίων, στις οποίες αναφέρονται τα δικαιώματα χρήσης.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί

- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αρχικά επιμετρούνται στο κόστος τους, και στη συνέχεια μειώνονται κατά το ποσό της συσσωρευμένης απόσβεσης και της απομείωσης. Η απόσβεση διενεργείται με τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης. Τέλος, τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων προσαρμόζονται σε συγκεκριμένες επαναμετρήσεις της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης. Όταν τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων, υπολογίζονται αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους, σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της Εταιρείας.

Ο Όμιλος - Εταιρεία ως εκμισθωτής: Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος και Εταιρεία δεν μεταβιβάζουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το έσοδο καταχωρείται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.13 Κόστος δανεισμού

Κόστος δανεισμού είναι το σύνολο των τόκων και άλλων δαπανών που πραγματοποιεί μια οικονομική οντότητα σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων. Κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου ενεργητικού κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και μέχρι τα πάγια να καταστούν έτοιμα προς χρήση.

Έξοδα δανεισμού κεφαλαιοποιούνται αν τα κεφάλαια που αντλήθηκαν χρησιμοποιήθηκαν ειδικά για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων. Αν τα κεφάλαια αντλήθηκαν γενικά και χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων, το μέρος των εξόδων δανεισμού που κεφαλαιοποιείται καθορίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης επί του κόστους απόκτησης του παγίου. Τα υπόλοιπα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.14 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Ακίνητα τα οποία διακρατούνται προς το παρόν με απροσδιόριστη μελλοντική χρήση, καθώς η διοίκηση δεν έχει ακόμα αποφασίσει αν τα ακίνητα αυτά θα χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο και την Εταιρεία ή θα πωληθούν βραχυπρόθεσμα, θεωρούνται ότι χρησιμοποιούνται για επένδυση κεφαλαίου και κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και όπου είναι εφαρμόσιμο και των εξόδων δανεισμού. Τα έξοδα δανεισμού κεφαλοποιούνται όταν είναι σε εξέλιξη η απόκτηση ή η κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου και παύουν όταν το ακίνητο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλονται εάν η ανάπτυξη του ακινήτου ανασταλεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν επιλέξει να συνεχίζουν να επιμετρούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος μείον σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν σωρευμένων ζημιών απομείωσης.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τα επενδυτικά ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στη χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως: α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για τη μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση για τη μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα, γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου για τη μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα και δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος για τη μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

3.15 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε άδειες και δικαιώματα λογισμικών προγραμμάτων ηλεκτρονικών υπολογιστών καθώς και σε κόστος αγοράς λογισμικού συμπεριλαμβανομένης κάθε δαπάνης που έχει πραγματοποιηθεί κατά την ανάπτυξη λογισμικού προκειμένου αυτό να τεθεί σε λειτουργική κατάσταση. Οι δαπάνες αυτές αποσβένονται βάσει της σταθερής μεθόδου κατά τη διάρκεια των εκτιμώμενων ωφέλιμων ζωών οι οποίες κυμαίνονται μεταξύ 5 με 10 έτη.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζουν σε ετήσια βάση τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για να διαπιστώσουν εάν υπάρχουν πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Όταν προσδιορίζεται ότι η ανακτήσιμη αξία τους είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία τους, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης

Δαπάνες που απαιτούνται για την συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους ως έξοδα στις ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων.

3.16 Χρηματοοικονομικά μέσα - αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή έναν συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας κατατάσσονται κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και του επιχειρηματικού μοντέλου του Ομίλου και της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Με εξαίρεση τις εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εφαρμόσει την πρακτική λύση, ο Όμιλος και η Εταιρεία αρχικά επιμετράνε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του πλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράτε στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Οι εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εφαρμόσει την πρακτική λύση, επιμετρούνται στην τιμή συναλλαγής όπως προσδιορίζεται από το ΔΠΧΑ 15. Αναφέρεται στις λογιστικές πολιτικές περίπτωση 3.5 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο να καταταχθεί και να επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων πρέπει οι συμβατικοί όροι που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, να δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή η οποία αναφέρεται σαν δοκιμή «αποκλειστικών πληρωμών κεφαλαίου και τόκων» εκτελείται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Το επιχειρηματικό μοντέλο το Ομίλου και της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να δημιουργήσουν ταμειακές ροές. Το επιχειρηματικό μοντέλο καθορίζει εάν οι ταμειακές ροές θα προκύψουν από την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο.

Οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση περιουσιακών στοιχείων εντός χρονικού πλαισίου που καθορίζεται με κανονισμό ή σύμβαση στην αγορά (συνήθεις συναλλαγές) αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πουλήσουν το περιουσιακό στοιχείο.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Για σκοπούς επιμέτρησης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται στις ακόλουθες τέσσερις κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων με ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών (χρεωστικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων χωρίς ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών κατά την παύση αναγνώρισης (συμμετοχικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)

Αυτή η κατηγορία είναι η πιο συνηθισμένη στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών

  Και

- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις εμπορικές απαιτήσεις.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι)

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

  Και

- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι), τα έσοδα από τόκους, η αναπροσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών και οι ζημιές ή η αντιστροφή ζημιών απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και είναι ίδια με τα ποσά που θα είχαν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα εάν τα

χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είχαν επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος. Οι υπόλοιπες μεταβολές της εύλογης αξίας αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν γίνει παύση αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, το σωρευτικό κέρδος ή ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα ανακατατάσσεται από την καθαρή θέση στα λοιπά συνολικά έσοδα ως προσαρμογή από ανακατάταξη.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι)

Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να επιλέξουν αμετάκλητα να παρουσιάζουν στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο όταν πληροί τον ορισμό του συμμετοχικού τίτλου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ο οποίος δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση. Η ταξινόμηση προσδιορίζεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Κέρδη και ζημίες στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) ποτέ δεν ανακατατάσσονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος (αποτελέσματα). Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στα λοιπά λειτουργικά έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν έχει εδραιωθεί το δικαίωμα του Ομίλου ή της Εταιρείας να εισπράξει το μέρισμα· εκτός εάν το μέρισμα αντιπροσωπεύει σαφώς ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης. Σε αυτή την περίπτωση το μέρισμα αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) δεν υπόκεινται σε απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποχρεωτικά πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση εάν αποκτώνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά τους στο εγγύς μέλλον. Τα παράγωγα, περιλαμβανομένων των διαχωρισμένων ενσωματωμένων παραγώγων, ταξινομούνται επίσης ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση, εκτός εάν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά για τα οποία δεν δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου ταξινομούνται και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο.

Ανεξάρτητα από τα κριτήρια για την ταξινόμηση των χρεωστικών τίτλων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία τους μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, όπως περιγράφεται ανωτέρω, μπορεί, κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιοριστεί αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν με τον τρόπο αυτό απαλείφει ή μειώνει αισθητά μια ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση (ορισμένες φορές αναφερόμενη ως «λογιστική αναντιστοιχία») που διαφορετικά θα απέρρεε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή από την αναγνώριση των κερδών και ζημιών επί αυτών σε διαφορετικές βάσεις.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην εύλογη αξία με τις καθαρές μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Αν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που δεν συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και αντιμετωπίζεται λογιστικά ως παράγωγο εάν, και μόνον εάν: τα οικονομικά χαρακτηριστικά και οι κίνδυνοι του ενσωματωμένου παραγώγου δεν είναι στενά συνδεδεμένα με τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του κύριου συμβολαίου, ένα χωριστό χρηματοοικονομικό μέσο με τους ίδιους όρους όπως το ενσωματωμένο παράγωγο θα πληρούσε τον ορισμό ενός παραγώγου και το υβριδικό συμβόλαιο δεν επιμετράτε στην εύλογη αξία με αναγνώριση των μεταβολών της εύλογης αξίας στα αποτελέσματα (ήτοι ένα παράγωγο που ενσωματώνεται σε χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων δεν διαχωρίζεται). Τα ενσωματωμένα παράγωγα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Μεταγενέστερη επανεκτίμηση, γίνεται εάν υπάρχει αλλαγή στους όρους του συμβολαίου η οποία μεταβάλλει σημαντικά τις ταμειακές ροές που διαφορετικά θα απαιτούνταν βάσει του συμβολαίου ή μια ανακατάταξη ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου από την κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων.

Εάν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο δεν διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο. Το υβριδικό συμβόλαιο αντιμετωπίζεται λογιστικά και αντιμετωπίζεται λογιστικά σαν χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

ή

- μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

- μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

ή

- διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, βάσει συμφωνίας.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάσει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Στην περίπτωση αυτή:

- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάσουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία παύουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζουν διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις κάθε δικαίωμα και δέσμευση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε κατά τη μεταβίβαση.
- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία διατηρήσουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεχίζουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.
- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζουν ούτε διατηρούν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν αν έχουν διατηρήσει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Στην περίπτωση αυτή:

  (i) αν ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν διατηρήσει τον έλεγχο, παύουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζουν διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις όλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν ή διατηρήθηκαν στο πλαίσιο της μεταβίβασης.

  (ii) αν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν διατηρήσει τον έλεγχο, συνεχίζουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξή του στο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Απομείωση της αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν πρόβλεψη ζημίας έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν κατέχονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ως πιστωτική ζημία νοείται η παρούσα αξία της διαφοράς μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται στον Όμιλο ή στην Εταιρεία με βάση τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που η οικονομική οντότητα αναμένει να εισπράξει. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές που λαμβάνονται υπόψη περιλαμβάνουν ταμειακές ροές από την πώληση διακρατούμενων εξασφαλίσεων ή άλλων πιστωτικών ενισχύσεων που εμπεριέχονται στους συμβατικούς όρους.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο φάσεις. Εάν κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρούν την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρούν την πρόβλεψη ζημίας για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν παρακολουθούν τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζουν ζημιά απομείωσης η οποία βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου ή τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Για τους χρεωστικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν απλοποιημένη προσέγγιση του πιστωτικού κινδύνου. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν ο χρεωστικός τίτλος θεωρείται ότι έχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο χρησιμοποιώντας όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες, οι οποίες είναι διαθέσιμες χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια. Κατά την αξιολόγηση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεκτιμούν την εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση του χρεωστικού τίτλου. Επιπλέον, ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρούν ότι υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι άνω των 30 ημερών λόγω καθυστέρησης.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ένα μαχητό τεκμήριο και θεωρούν ότι υφίσταται αθέτηση το αργότερο 90 ημέρες αφού ένα χρηματοοικονομικό μέσο εμφανίσει καθυστέρηση, εκτός αν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν λογικές και βάσιμες πληροφορίες από τις οποίες προκύπτει ότι ένα κριτήριο αθέτησης που καθορίζει μεγαλύτερη καθυστέρηση είναι καταλληλότερο. Ο ορισμός της αθέτησης που χρησιμοποιείται για αυτούς τους σκοπούς εφαρμόζεται με συνέπεια από τον Όμιλο και την Εταιρεία για όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός εάν προκύψουν πληροφορίες που καταδεικνύουν ότι ένας διαφορετικός ορισμός της αθέτησης είναι καταλληλότερος για ένα συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό μέσο. Ο Όμιλος κι η Εταιρεία διαγράφουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν δεν έχουν εύλογες προσδοκίες ανάκτησης των συμβατικών ταμειακών ροών επί του συνόλου ή μέρους χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

ii) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, σαν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και σε περίπτωση δανείων μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς και δάνεια συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων εξαρτάται από την ταξινόμησή τους, όπως περιγράφεται παρακάτω:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες είναι διακρατούμενες για διαπραγμάτευση και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται είτε κατά την αρχική αναγνώριση είτε μεταγενέστερα στην εύλογη αξία ως επιμετρούμενη μέσω των αποτελεσμάτων.

Κέρδος ή ζημία επί χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που επιμετράται στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.
Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων προσδιορίζονται κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και μόνο εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν ορίσει καμία χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δάνεια

Αυτή η κατηγορία είναι η πιο συνηθισμένη στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Τα δάνεια μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδος ή ζημία χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δανείου που επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν η χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται και μέσω της διαδικασίας της απόσβεσης.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αποσβένεται κάθε αμοιβή, καταβληθείσα ή ληφθείσα μονάδα, κόστος συναλλαγών και άλλα υπέρ ή υπό το άρτιο ποσά που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση του πραγματικού επιτοκίου περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Αυτή η κατηγορία ισχύει γενικά για τα τοκοφόρα δάνεια και τα δάνεια. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια αναφέρονται στην σημείωση 33 και 34.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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 εμπορικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναφέρονται στην σημείωση 39.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της όταν, και μόνον όταν, εξοφλείται, δηλαδή, όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.
Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή, αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από-αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή ενός τμήματος μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα άλλο μέρος και της ανταλλαγής που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων και των μεταβιβαζόμενων εκτός μετρητών περιουσιακών στοιχείων και των αναληφθέντων υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

iii) Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν ο Όμιλος ή 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.

3.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων

Στα πλαίσια της διαχείρισης κινδύνου, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μεταβλητότητα των επιτοκίων. Αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία συμβάσεως και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογή τους αξία. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων αναγνωρίζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά αποτελέσματα είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά λοιπά εισοδήματα/ (ζημίες), ανάλογα με το κατά πόσο το παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο πληροί τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων και, εφόσον αυτό ισχύει, ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου αντιστάθμισης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατηγοριοποιούν αυτά τα παράγωγα ως αντιστάθμιση συγκεκριμένου κινδύνου συνδεδεμένου με αναγνωρισμένο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή παθητικού ή μια συναλλαγή που είναι πολύ πιθανό να πραγματοποιηθεί (αντιστάθμιση μελλοντικών ταμειακών ροών- cash flow hedge).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταγράφουν κατά την ημερομηνία συναλλαγής τη σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης καθώς και το σκοπό διαχείρισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Ο Όμιλος και Εταιρεία καταγράφουν επίσης, τόσο κατά τη δημιουργία της συναλλαγής αντιστάθμισης όσο και στη συνέχεια, το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Τα χρηματοοικονομικά παράγωγα τα οποία χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση κινδύνου συμπεριλαμβάνουν συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps).

Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης
Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στις εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά αποτελέσματα είτε στα λοιπά εισοδήματα /(ζημιές), ανάλογα με το εάν τα παράγωγα έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομούν συγκεκριμένα παράγωγα στις εξής κατηγορίες:

(α) Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας όταν χρησιμοποιούνται έναντι μεταβολών στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή εταιρικής δέσμευσης (fair value hedges).

(β) Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών όταν χρησιμοποιούνται έναντι μίας διακύμανσης των ταμειακών ροών σε σχέση με ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή σε σχέση με το συναλλαγματικό κίνδυνο μίας εταιρικής δέσμευσης (cash flow hedges).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία τεκμηριώνουν κατά την έναρξη της συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς και τους στόχους διαχείρισης κινδύνου και τη στρατηγική ανάληψης διαφόρων συναλλαγών αντιστάθμισης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επίσης τεκμηριώνουν την αξιολόγηση του, τόσο στην έναρξη της αντιστάθμισης, όσο και σε συνεχή βάση, εάν τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε συναλλαγές αντιστάθμισης είναι εξαιρετικά αποτελεσματικά στην αντιστάθμιση των μεταβολών στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντισταθμιζόμενων στοιχείων.

Αντιστάθμιση μελλοντικών ταμειακών ροών
Το μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται στα λοιπά εισοδήματα /(ζημιές). Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από μεταβολές στην εύλογη αξία που αναλογεί στη μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)». Τα συσσωρευμένα ποσά στα ίδια κεφάλαια ανακυκλώνονται μέσω της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)» στις περιόδους όπου το αντικείμενο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν δηλαδή λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Όταν ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης ταμειακών ροών λήξει, πουληθεί, ή πλέον δεν πληροί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που υπάρχουν στα ίδια κεφάλαια παραμένουν εκεί έως ότου η προβλεπόμενη συναλλαγή αναγνωριστεί τελικά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)». Στην περίπτωση που δεν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη συναλλαγή, η λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων διακόπτεται και τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που βρίσκονται στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)».

Παράγωγα προς πώληση
Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικού εισοδήματος. Μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, αναγνωρίζονται αμέσως στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.18 Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν εμπορεύματα, πρώτες και βοηθητικές ύλες, αναλώσιμα υλικά, ανταλλακτικά και είδη συσκευασίας. Επιπλέον, στα αποθέματα περιλαμβάνονται οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους.

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης τους από τα επενδυτικά ακίνητα. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα η βραδέως κινούμενα, ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο FIFO.

Τα οικόπεδα που προορίζονται για ανάπτυξη από τον Όμιλο (ενδεικτικά για την κατασκευή πολυτελών κατοικιών) και μεταγενέστερη πώληση τους μεταφέρονται από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα όταν συντελείται αλλαγή στη χρήση τους και πλέον προορίζονται για ανάπτυξη και πώληση.

3.19 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Με εξαίρεση την υπεραξία και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, τα οποία ελέγχονται για απομείωση σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή μεταβολές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Η εύλογη αξία μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας κανονικής συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι ζημιές απομείωσης που καταχωρήθηκαν σε προηγούμενα έτη, εκτός από αυτές που σχετίζονται με υπεραξία, αναστρέφονται μόνο όταν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι οι υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού έχουν μεταβληθεί. Υπό αυτές τις συνθήκες, η σχετική αναστροφή αναγνωρίζεται ως έσοδο. Η λογιστική αξία ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί.

3.20 Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα χρηματικά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου επενδύσεις, με αρχική ληκτότητα έως και 3 μήνες. Οι δεσμευμένες καταθέσεις περιλαμβάνουν καταθέσεις ως εγγύηση για δανειακές συμβάσεις.

3.21 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της μητρικής Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στον λογαριασμό «Υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια. Άμεσες δαπάνες (καθαρές από αναβαλλόμενο φόρο) που διενεργούνται σε σχέση με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων καταχωρούνται στην καθαρή θέση αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης.

3.22 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανή μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη και το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία. Όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία αναμένει μια πρόβλεψη να καλυφθεί με αποζημίωση, π.χ. από ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, και υπάρχει απόλυτη βεβαιότητα για την είσπραξη της τότε η συγκεκριμένη αποζημίωση καταχωρείται ως ξεχωριστή απαίτηση.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.23 Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές
Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές αποχώρησης προς το προσωπικό), σε χρήμα και σε είδος, αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό, καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, το υπερβάλλον ποσό αναγνωρίζεται ως στοιχείο του ενεργητικού (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προκαταβολή αυτή είναι ανακτήσιμη.

Προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων παροχών
Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμετέχουν σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι καταβολές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν προγράμματα καθορισμένων παροχών και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποιούν καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο.

(α) Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών
Σύμφωνα με τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι και οι εργάτες δικαιούνται αποζημίωση λόγω αποχώρησης σε περίπτωση συνταξιοδότησης, με το ποσό της πληρωμής να ποικίλλει ανάλογα με την αποζημίωση και το χρόνο υπηρεσίας του εργαζομένου ή του εργάτη. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο ίδιο νόμισμα με τις πληρωμές των εισφορών και έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, το οποίο αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις συνταξιοδοτικές παροχές, εκτός αν έχει ήδη συμπεριληφθεί στο κόστος κάποιου περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύει την αύξηση της σχετικής υποχρέωσης όπως αυτή προκύπτει από την απασχόληση των εργαζόμενων την τρέχουσα περίοδο, τις περικοπές των καθορισμένων παροχών και τους διακανονισμούς.
Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα ίδια κεφάλαια στην ενοποιημένη κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών) κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν. Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(β) Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών
Το προσωπικό του Ομίλου και της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο κρατικό ασφαλιστικό φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Κατά την συνταξιοδότηση το ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια ό Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Οι εν λόγω εισφορές αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες και τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση. Οι εισφορές στα συνταξιοδοτικά ταμεία για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν σε €5.304.569 και €3.822.657 για το Όμιλο και σε €3.832.942 και €3.792.627, για την Εταιρεία αντίστοιχα (Σημείωση 12).

Παροχές για την έξοδο από την υπηρεσία
Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως ή όταν ο εργαζόμενος αποχωρήσει οικειοθελώς με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν αυτές τις παροχές νωρίτερα από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία δεν μπορούν πλέον να αποσύρουν την προσφορά των παροχών αυτών και (β) όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία αναγνωρίζουν κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης.

3.24 Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών / (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της σχετικής χρήσης, εξαιρώντας τον μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές.

Τα απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών/ (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως προσαρμόζεται για την επίδραση των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές.

4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων

Τα Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Υπηρεσίες φιλοξενίας	49.820.591	32.219.276	34.540.602	32.219.276
Τρόφιμα και ποτά	18.840.384	12.405.613	12.332.516	12.405.613
Λοιπές υπηρεσίας φιλοξενίας	6.507.209	4.564.832	4.252.263	4.564.832
Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	**75.168.184**	**49.189.721**	**51.125.381**	**49.189.721**
Έσοδα ενοικίων	1.518.054	1.425.557	1.491.053	1.188.890
Λοιπά	2.188.181	1.936.129	990.879	503.969
Σύνολο	**78.874.419**	**52.551.407**	**53.607.313**	**50.882.580**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(2.179.010)	(3.315.876)
Σύνολο	**78.874.419**	**52.551.407**	**51.428.303**	**47.566.704**

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως πωλήσεις αγαθών όπως γεωργικά προϊόντα, αναμνηστικά, τοπικά προϊόντα τέχνης και δώρα από τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε. και Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.

Η αύξηση των εσόδων από Υπηρεσίες φιλοξενίας του Ομίλου οφείλεται στην απόκτηση εντός του 2019 του έλεγχου της Ιονικής (Σημ.8) και στην ενσωμάτωσή της με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Τα κέρδη από την πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	20.943.800	18.863.715	15.881.800	9.243.715
Μεταβίβαση δικαιωμάτων χρήσης	(2.516.963)	-	(2.516.963)	-
Προεξόφληση	(306)	(22.739)	(306)	(7.138)
	18.426.531	18.840.976	13.364.531	9.236.577
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων (Σημείωση 20)	(4.369.156)	(1.807.170)	(4.176.723)	(1.670.934)
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	(2.113.245)	-	(2.113.245)	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**11.944.130**	**17.033.806**	**7.074.563**	**7.565.643**

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνουν την πώληση είκοσι τεσσάρων (8 το 2018) πλήρως εξοπλισμένων τουριστικών κατοικιών στο συγκρότημα «The Westin». Οι συναλλαγές αυτές συνιστούν πώληση και επαναμίσθωση (sale and leaseback) και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του προτύπου ΔΠΧΑ 16 η Εταιρεία διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο με την πώληση του, αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 16 (Σημ.22) και αναγνωρίζει κέρδος από τη συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή και του περιουσιακού στοιχείου που διέγραψε. Το αποτέλεσμα παρουσιάζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη γραμμή έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2019 τροποποίησε τη μεθοδολογία κατανομής των εξόδων στα κέντρα κόστους, έτσι ώστε να λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό του **κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων και τα άμεσα λειτουργικά κόστη, για την προηγούμενη χρήση δεν κατέστη εφικτό να πραγματοποιηθεί η αντίστοιχη κατανομή.**

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιλαμβάνουν επίσης€5,06 εκατ. Ευρώ από τις πωλήσεις τριών οικοπέδων της θυγατρικής εταιρείας CNNP.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρέχουν κυρίως υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας και δραστηριοποιούνται στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Ο τομέας φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας παρουσιάζεται ως ένας ενιαίος τομέας αναφοράς. Οι υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας θεωρούνται ως ένας ενιαίος τομέας αναφοράς καθώς διευθύνονται και παρακολουθούνται συνολικά, ως μια ενιαία υπηρεσία που παρέχεται από τον Όμιλο και την Εταιρεία στους πελάτες τους. Οι υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας περιλαμβάνουν την διαχείριση και λειτουργία ξενοδοχειακών συγκροτημάτων του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τη λειτουργία του γηπέδου γκολφ στο Costa Navarino. Οι πωλήσεις κατοικιών και ακινήτων και οι σχετικές υπηρεσίες αφορούν κυρίως την ανάπτυξη και πώληση των κατοικιών του Ομίλου και της Εταιρείας και συμπεριλαμβάνουν επίσης την ενοικίαση του εμπορικού κτιρίου του Ομίλου και της Εταιρείας στο κέντρο της Αθήνας. Οι επιχειρησιακοί τομείς, οι οποίοι δεν πληρούν τα κριτήρια που ορίζονται στο ΔΠΧΑ 8, κατηγοριοποιούνται και παρουσιάζονται ως ένας ενιαίος τομέας.

Οι αναλύσεις κατά τομέα του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, παρουσιάζονται παρακάτω:

01.01.2019 - 31.12.2019	Υπηρεσίας φιλοξενίας και αναψυχής	Επενδυτικά ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο	Διοίκηση / μη κατανεμημένα κονδύλια	Σύνολο
Έσοδα - εξωτερικοί πελάτες	76.123.136	1.518.054	1.233.229	78.874.419	-	78.874.419
Υπό-τομέας	-	214.279	429.917	644.196	(644.196)	-
Συνολικά έσοδα	76.123.136	1.732.333	1.663.146	79.518.615	(644.196)	78.874.419
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	14.057.375		14.057.375	-	14.057.375
Λειτουργικά έξοδα	(67.643.625)	(2.287.435)	(1.600.249)	(71.531.309)	(10.073.112)	(81.604.421)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) καθαρά	4.172.024	3.156.055	19.295	7.347.374	519.659	7.867.033
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	**12.651.535**	**16.658.328**	**82.192**	**29.392.055**	**(10.197.649)**	**19.194.406**
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	-	-	-	-	(723.232)	(723.232)
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-	13.651.987	13.651.987
Κέρδος από απώλεια ελέγχου θυγατρικής	-	-	-	-	2.637.889	2.637.889
Πλέον: Αποσβέσεις	9.994.440	44.556	204.816	10.243.812	-	10.243.812
Σύνολο	**22.645.975**	**16.702.884**	**287.008**	**39.635.867**	**5.368.995**	**45.004.862**
Μείον: Αποσβέσεις	(9.994.440)	(44.556)	(204.816)	(10.243.812)	-	(10.243.812)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) καθαρά	-	-	-	-	(5.049.994)	(5.049.994)
Κέρδη /(ζημίες) προ φόρων	12.651.535	16.658.328	82.192	29.392.055	319.001	29.711.056
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-	(5.545.261)	(5.545.261)
Κέρδη /(ζημίες) μετά φόρων	**12.651.535**	**16.658.328**	**82.192**	**29.392.055**	**(5.226.260)**	**24.165.795**

01.01.2018 - 31.12.2018	Υπηρεσίας φιλοξενίας και αναψυχής	Επενδυτικά ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο	Διοίκηση / μη κατανεμημένα κονδύλια	Σύνολο
Έσοδα - εξωτερικοί πελάτες	50.648.266	470.981	1.432.160	52.551.407	-	52.551.407
Υπό τομέας	-	-	159.330	159.330	(159.330)	-
Συνολικά έσοδα	50.648.266	470.981	1.591.490	52.710.737	(159.330)	52.551.407
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	17.033.806	-	17.033.806	-	17.033.806
Λειτουργικά έξοδα	(47.641.865)	(2.359.711)	(1.455.592)	(51.457.168)	(9.036.764)	(60.493.932)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) καθαρά	2.643.939	24.250	11.930	2.680.119	548.790	3.228.909
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	**5.650.340**	**15.169.326**	**147.828**	**20.967.494**	**(8.647.304)**	**12.320.190**
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	-	-	-	-	(275.925)	(275.925)
Πλέον: Αποσβέσεις	8.199.783	43.128	390	8.243.301	-	8.243.301
Σύνολο	**13.850.123**	**15.212.454**	**148.218**	**29.210.795**	**(8.923.229)**	**20.287.566**
Μείον: Αποσβέσεις	(8.199.783)	(43.128)	(390)	(8.243.301)	-	(8.243.301)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) καθαρά	-	-	-	-	(2.214.082)	(2.214.082)
Κέρδη /(ζημίες) προ φόρων	5.650.340	15.169.326	147.828	20.967.494	(11.137.311)	9.830.183
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-	(1.057.374)	(1.057.374)
Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων	**5.650.340**	**15.169.326**	**147.828**	**20.967.494**	**(12.194.685)**	**8.772.809**

6. Διαχείριση κεφαλαίων

Διαχείριση Κεφαλαίου: Ο βασικός στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να εξασφαλίσει τη διατήρηση υψηλού δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας και υγιής κεφαλαιακούς δείκτες ούτως ώστε να υποστηρίξει τη λειτουργία του και να μεγιστοποιήσει την αξία των μετόχων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τη κεφαλαιακή του δομή και την προσαρμόζει, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν. Για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει τη κεφαλαιακή του δομή, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να αυξήσουν ή να μειώσουν το χρέος, να μεταβάλουν το μέρισμα προς τους μετόχους ή να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν τη κεφαλαιακή δομή βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio), ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά κεφάλαια. Ο Όμιλος και η Εταιρεία περιλαμβάνουν στον καθαρό δανεισμό τις δανειακές υποχρεώσεις, τις εμπορικές υποχρεώσεις, τα δεδουλευμένα έξοδα και τις άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, μειωμένες κατά τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση, τα οποία θεωρούνται άμεσα ρευστοποιήσιμα. Τα ίδια κεφάλαια περιλαμβάνουν τα ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας. Σκοπός του Ομίλου και της Εταιρείας από τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η συνέχιση της δραστηριότητάς του και η διατήρηση της βέλτιστης κεφαλαιακής δομής για την μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Ο συντελεστής την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, υπολογίζεται ως ακολούθως:

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Δάνεια (Σημ.33)	221.070.629	117.500.895	124.020.629	114.108.490
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.22)	8.639.085	-	4.946.227	-
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.39)	7.864.521	8.568.168	5.533.301	6.631.896
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έσοδα (Σημ.40)	17.022.160	11.178.944	6.959.882	5.824.189
(Μείον) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (Σημ.28)	(35.326)	(15.706.577)	(35.326)	(15.706.577)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.29)	(70.300.037)	(8.892.037)	(50.923.942)	(5.369.809)
Καθαρές υποχρεώσεις	184.261.032	112.649.393	90.500.771	105.488.189
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	392.780.190	371.147.972	407.521.171	407.852.738
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	392.780.190	371.147.972	407.521.171	407.852.738
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**577.041.222**	**483.797.365**	**498.021.942**	**513.340.927**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**31,93%**	**23,28%**	**18,17%**	**20,55%**

Δεν έγιναν αλλαγές στους στόχους, τις πολιτικές ή τις διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου κατά τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

7. Πληροφορίες ομίλου

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2019 και 2018, περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ακολούθων θυγατρικών και κοινοπραξιών:

				Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**Έδρα**	**Σχέση με μητρική**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	75,00%	75,00%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση (Ολική το 2018)	50%	100%
Nefertia Investments Limited	Κύπρος	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Armide Properties A.E.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Asia Properties A.E.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Azov Properties A.E.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Cabrian Properties A.E.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	0,00%	100,00%
Philomel Properties A.E.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧ.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική (καθαρή θέση το 2018)	51,00%	50,00%
Athens Beach Club A.E.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Onoyki A.E.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	55,00%	-
Discover Greece Culture A.E.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	25%	-
Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	12,25%	-

CNNP: Στις 21 Δεκεμβρίου 2016 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNNP") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της CNNP είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, διαχείριση και ενοικίαση ακινήτων στο θέρετρο αναψυχής Navarino Dunes στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού Μεσσηνίας. Το μετοχικό κεφάλαιο της CNNP αρχικά ανερχόταν σε €30.530.000, διαιρούμενο σε 3.053.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €300.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €30.230.000 από εισφορά 25 οικοπέδων σε εύλογη αξία. Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 21 Δεκεμβρίου 2016 και η καταβολή των μετρητών και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός του 2017. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, η CNNP ήταν 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €29.6 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. Κατά την διάρκεια του 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση της συμμετοχής συνολικού ύψους €1.966.000. Στις 10

Δεκεμβρίου 2018 η CNNP πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου €3.000.000 με ακύρωση 300.000 ονομαστικών μετοχών με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή είναι συνολικής αξίας €25.564.000. Στις 27 Μαρτίου 2019 η CNNP πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου €2.500.000 με ακύρωση 250.000 ονομαστικών μετοχών με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας. Στις 3 Ιουνίου 2019 η CNNP πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου €1.530.000 με ακύρωση 153.000 ονομαστικών μετοχών με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η συμμετοχή είναι συνολικής αξίας €21.534.000.

CNSP: Στις 20 Δεκεμβρίου 2017 ιδρύθηκε η εταιρεία «Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» ("CNSP") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της είναι η απόκτηση, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό της κεφάλαιο, κατά την ίδρυση, ανερχόταν σε €26.000.000, διαιρούμενο σε 2.600.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €330.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €25.670.000 από εισφορά οικοπέδων σε εύλογη αξία. Η εισφορά και η μεταβίβαση των κάθετων ιδιοκτησιών ολοκληρώθηκε στις 20 Δεκεμβρίου 2017 και η καταβολή των μετρητών και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός του 2018. Κατά την διάρκεια του 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση της συμμετοχής συνολικού ύψους €509.000. Η αξία της συμμετοχής στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν €25.491.000. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €25.4 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. Στις 8 Ιανουαρίου 2019 η CNSP πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου €1.200.000 με ακύρωση 120.000 ονομαστικών μετοχών με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας. Στις 26 Νοεμβρίου 2019 η CNSP πραγματοποίησε μείωση μετοχικού κεφαλαίου €4.000.000 με ακύρωση 400.000 ονομαστικών μετοχών με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η συμμετοχή είναι συνολικής αξίας €20.291.000

Greka Icons: Η εταιρεία «Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.» ("Greka Icons"), ιδρύθηκε στις 21 Δεκεμβρίου 2010 οι κύριες δραστηριότητές της είναι η εμπορία: (i) γεωργικών προϊόντων, συμπεριλαμβανομένων βιολογικών, και (ii) αναμνηστικών τοπικών προϊόντων τέχνης και δώρων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, το μετοχικό κεφάλαιο της Greka Icons ανερχόταν σε € 148.000, διαιρούμενο σε 1.480 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 έκαστην και οι μέτοχοί της είναι η ΤΕΜΕS, η κα Μαρίνα Παπατσώνη και ο κ. Peter Poulos με ποσοστά συμμετοχής 75 %, 15% και 10%, αντίστοιχα. Το ύψος της συμμετοχής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι €43.532,32.

Βυζάντιο: Η εταιρεία «Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.» («Βυζάντιο») ιδρύθηκε στις 2 Απριλίου 2008 και οι κύριες δραστηριότητες της είναι η έρευνα, ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η κατασκευή και η διαχείριση εταιρειών στον τουριστικό κλάδο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 το μετοχικό κεφάλαιο της Βυζάντιο ανέρχονταν σε €1.490.000, διαιρούμενο σε 149.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 έκαστην. Οι μέτοχοί της εταιρείας Βυζάντιο στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν η ΤΕΜΕΣ και ο κ. Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος με ποσοστά συμμετοχής 91,85% και 8,15% αντίστοιχα.

Στις 17 Απριλίου, 2018, η εταιρεία Βυζάντιο, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €150.000, με έκδοση 15.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των €1.640.000. Στις 21 Μαΐου, 2018, η εταιρεία, με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, προχώρησε σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €121.370, με ακύρωση 12.137 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία, και επιστροφή του ποσού στους μετόχους. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των €1.568.630.

Στις 21 Μαΐου 2018 η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό 8,15% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Βυζάντιο αυξάνοντας το ποσοστό συμμετοχής από 91,85% σε 100%. Το τίμημα ανήλθε σε ποσό Ευρώ 121.370 και καταβλήθηκε στις μη ελέγχουσες συμμετοχές με μετρητά. Το ύψος της συμμετοχής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι €1.518.630.

Στις 22 Οκτωβρίου 2019 με απόφαση της μόνης μετόχου, προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €50.000, με έκδοση 5.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των €1.568.630. Το ύψος της συμμετοχής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι €1.568.630.

Πανόραμα: Η εταιρεία «Ανώνυμη Τουριστική – Γεωργική – Κατασκευαστική Εταιρεία Πανόραμα Α.Ε.» ("Πανόραμα"), ιδρύθηκε στις 2 Μαρτίου 1990 οι κύριες δραστηριότητές της είναι: η διενέργεια γεωργικών, κατασκευαστικών, εμπορικών, ναυτιλιακών επιχειρήσεων καθώς και η δημιουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και γενικότερα τουριστικής εκμεταλλεύσεως επιχειρήσεων και μονάδων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Η Εταιρεία απέκτησε στις 2 Νοεμβρίου 2018 την εταιρεία «Πανόραμα» από τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 (Σημείωση 30).

Στις 19 Δεκεμβρίου 2018 η εταιρεία Πανόραμα απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της «Navarino Bella Vista» από την Εταιρεία με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 όπως αναλυτικά αναφέρεται στη (Σημείωση 30).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή της ΤΕΜΕΣ στην εταιρεία Πανόραμα ήταν συνολικού ύψους €33.970.020 ενώ η συμμετοχή της εταιρείας Πανόραμα στην Navarino Bella Vista ήταν συνολικού ύψους €7.082.000.

Στις 19 Φεβρουαρίου 2019 στο πλαίσιο της υλοποίησης των υπό εξέλιξη και σχεδιαζόμενων επενδύσεων του Ομίλου και βάσει της συμφωνίας πλαίσιο που έχει συνάψει από 26 Ιουλίου 2018 η Εταιρεία με την εταιρεία «ConsilTech A.S.», η θυγατρική εταιρεία ΠΑΝΟΡΑΜΑ αύξησε το μετοχικό κεφάλαιο με είσοδο ως νέου μετόχου την εταιρεία Consiltech A.S. με συνέπεια η τελευταία να καταστεί μέτοχος του Ομίλου και της εταιρείας Πανόραμα σε ποσοστό 50%. Από τις 19 Φεβρουαρίου 2019 ο όμιλος Πανόραμα ενσωματώνεται ως συγγενής. (Σημείωση 10).

Navarino Bella Vista: Η εταιρεία «Ανώνυμη Τουριστική – Γεωργική – Κατασκευαστική Εταιρεία Navarino Bella Vista Α.Ε.» ("Navarino Bella Vista"), ιδρύθηκε στις 2 Μαρτίου 1990 οι κύριες δραστηριότητές της είναι: η διενέργεια γεωργικών, κατασκευαστικών, εμπορικών, ναυτιλιακών επιχειρήσεων καθώς και η δημιουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και γενικότερα τουριστικής εκμεταλλεύσεως επιχειρήσεων και μονάδων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η Εταιρεία απέκτησε στις 2 Νοεμβρίου 2018 την εταιρεία «Navarino Bella Vista» από τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920, και στις 19 Δεκεμβρίου 2018 η εταιρεία «Navarino Bella Vista εισφέρθηκε από την Εταιρεία στην εταιρεία Πανόραμα , όπως αναλυτικά αναφέρεται στη (Σημείωση 30).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 το μετοχικό κεφάλαιο της Navarino Bella Vista ανερχόταν σε € 2.911.800, διαιρούμενο σε 97.060 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €30 έκαστην και ο μοναδικός μέτοχός της ήταν η εταιρεία η Πανόραμα.

Αμπελώνες Ναβαρίνο: Η εταιρεία «Αμπελώνες Ναβαρίνο Ανώνυμη Αγροτική Οινοποιητική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Α.Ε.» ("Αμπελώνες Ναβαρίνο") ιδρύθηκε το 2007 οι κύριες δραστηριότητές της είναι: η μελέτη, σχεδιασμός ανάπτυξη και εφαρμογή πάσης φύσεως γεωργικής καλλιέργειας επί ιδιοκτήτων ή μισθωμένων εκτάσεων προς παραγωγή παντός είδους γεωργικών και αγροτικών εν γένει προϊόντων, κυρίως δε των προερχομένων εκ της ασκήσεως αμπελουργικών και ελαιοκομικών δραστηριοτήτων, Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 το μετοχικό κεφάλαιο της Αμπελώνες Ναβαρίνο ανερχόταν σε € 3.100.000, διαιρούμενο σε 310.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 έκαστην και ο μέτοχός της είναι η ΤΕΜΕΣ με ποσοστό συμμετοχής 100%.

Η ΤΕΜΕΣ απέκτησε στις 2 Νοεμβρίου 2018 την εταιρεία «Αμπελώνες Ναβαρίνο» από τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920 όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 30.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Αμπελώνες Ναβαρίνο είναι συνολικού ύψους €3.580.000.

Armide Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Armide Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Armide") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Armide είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Armide ανέρχεται σε €4.820.000, διαιρούμενο σε 482.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €20.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.800.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 3.071,12 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 560 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.7 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Armide Properties είναι συνολικού ύψους €4.820.000

Asia Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Asia Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Asia ") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Asia είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Asia ανέρχεται σε €4.420.000, διαιρούμενο σε 442.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €20.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.400.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.096,95 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 490 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.3 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Asia Properties είναι συνολικού ύψους €4.420.000

Azov Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Azov Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Azov ") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Azov είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Azov ανέρχεται σε €4.830.000, διαιρούμενο σε 483.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €30.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.800.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.979,14 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 560 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.7 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Azov Properties είναι συνολικού ύψους €4.830.000

Cabrian Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Cabrian Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Cabrian") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Cabrian είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Cabrian ανέρχεται σε €4.450.000, διαιρούμενο σε 445.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €50.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.400.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.575,54 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 500 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.2 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. Στις 9 Ιουλίου 2019 η εταιρεία πωλήθηκε το κέρδος που προέκυψε από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 14

Philomel Properties: Στις 12 Δεκεμβρίου 2018 ιδρύθηκε η εταιρεία «Philomel Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ("Philomel ") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της Philomel είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη, κατασκευή, ενοικίαση και διαχείριση εξοχικών παραθεριστικών κατοικιών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Philomel ανέρχεται σε €4.820.000, διαιρούμενο σε 482.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €20.000 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €4.800.000 από εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα της πλήρους κυριότητας κάθετης ιδιοκτησίας 2.967,99 τ.μ. με επιτρεπόμενη δόμηση 560 τ.μ. της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. που περιγράφονται και αναφέρονται στην από 18η Νοεμβρίου 2018 έκθεση αποτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης, ύψους €4.7 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Philomel Properties είναι συνολικού ύψους €4.820.000

Nefertia Investment Ltd: Κατά το 2014, η ΤΕΜΕS απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Nefertia Invetsment Ltd. ("Nefertia"), μια εταιρείας που ιδρύθηκε στην Κύπρο και κατέχει επενδυτικό ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας, έναντι τιμήματος €9.6 εκατομμυρίων. Οι κύριες δραστηριότητες της Nefertia είναι η απόκτηση, πώληση, διαχείριση και λειτουργία επενδυτικών ακινήτων.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν μέσω της εξαγοράς της Nefertia αναγνωρίστηκαν στις λογιστικές αξίες που απεικονίζονταν στα βιβλία της Nefertia κατά την ημερομηνία αυτή, με την επιφύλαξη οποιωνδήποτε προσαρμογών για τη μέτρηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων βάσει των αρχών των ΔΠΧΑ. Η προκύπτουσα διαφορά μεταξύ του τιμήματος αγοράς και της αξίας των αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ύψους περίπου €7.1 εκατομμυρίων καταχωρήθηκε στα ίδια κεφάλαια την 1η Ιανουαρίου 2015.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε €202.000, διαιρούμενο σε 202.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €1 εκάστη.

Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε ("Ιονική") - Home Holdings: Στις 4 Οκτωβρίου 2016, η ΤΕΜΕΣ και η εταιρεία D-Marine Investments Holding NVH ίδρυσαν, ως κοινοπραξία, την εταιρεία Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών («Home Holdings»), μια εταιρεία συμμετοχών με σκοπό την απόκτηση επιχειρήσεων στον τουριστικό και ξενοδοχειακό τομέα. Κατά τον Δεκέμβριο 2016, η Home Holdings απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή στην Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε., («Ιονική»), όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 9.

Στις 6 Μαρτίου 2017, τα Διοικητικά Συμβούλια της Ιονικής και της Home Holdings ενέκριναν τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης («Συγχώνευση») της Home Holdings από την Ιονική. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/20, του νόμου περί συγχωνεύσεων και εξαγορών 1297/1972 και τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στη συμφωνία συγχώνευσης που υπεγράφη μεταξύ των δύο εταιρειών στις 23 Μαρτίου 2018. Η συγχώνευση εγκρίθηκε από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών στις 17 Απριλίου 2018 και 20 Απριλίου 2018 και καταχωρήθηκε από στο ΓΕΜΗ στις 15 Μαΐου 2018. Ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης, η Ιονική απορρόφησε όλες τις λειτουργίες της Home Holdings και η Ιονική θεωρείται συνέχεια της Home Holdings

Στις 22 Μαΐου 2019 η διαδικασία μεταβίβασης από την D Hospitality B.V στην Ιονική προς τη Fivedunes Limited ποσοστού συμμετοχής 49%. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας των έλεγχο κατέχοντας πλέον το 51% της Ιονικής. Το κέρδος από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 8

Athens Beach Club: Στις 26 Μαρτίου 2019 ιδρύθηκε η εταιρεία «Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων» ("Athens Beach Club") ως 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ. Οι κύριες δραστηριότητές της είναι η ίδρυση, αγορά, μίσθωση, υπομίσθωση, υπεκμίσθωση, χρήση και εν γένει εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής. Το μετοχικό κεφάλαιο της Athens Beach Club ανερχόταν σε €30.600, διαιρούμενο σε 3.060 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Στις 3 Μαΐου 2019 η Athens Beach Club με απόφαση της μόνης μετόχου, προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €119.400, με έκδοση 11.940 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των €150.000. Στις 23 Σεπτεμβρίου 2019, η εταιρεία, με απόφαση της μόνης μετόχου, προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά το ποσό των €200.000, με έκδοση 20.000 ονομαστικών μετοχών , ονομαστικής αξίας €10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των €350.000.

Dunes Golf: Στις 31 Ιουλίου 2019 ιδρύθηκε η εταιρεία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (“Dunes Golf”). Η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας είναι η παροχή υπηρεσιών παραχώρησης χρήσης και λειτουργίας αθλητικών εγκαταστάσεων όπως Γήπεδα ΓΚΟΛΦ ,ΤΕΝΙΣ κ.λ.π. Το μετοχικό κεφάλαιο της Dunes Golf ανέρχεται σε €24.030.000, διαιρούμενο σε 801.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη. Από το ποσό αυτό, €197.804,13 προήλθαν από εισφορά μετρητών και €23.832.196 από εισφορά του αποσχιζόμενου κλάδου Γκολφ της Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού της εισφέρουσας εταιρείας Τ.Ε.ΜΕΣ Α.Ε. όπως εκτιμήθηκε στην από 20 Μαρτίου 2019 έκθεση εκτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών. Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της εισφοράς του κλάδου η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση της Dunes Golf στην εταιρεία Πανόραμα σύμφωνα με το πλαίσιο συμφωνίας με την ConsilTech A.S. Τα αποτελέσματα από τη συναλλαγή εμφανίζονται στη Σημείωση 14

Onuki: Στις 18 Απριλίου 2019 ιδρύθηκε η εταιρεία «Ονουκι Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών Εστίασης» ("Onuki"). Οι κύριες δραστηριότητές της είναι η ίδρυση, λειτουργία, εκμετάλλευση εστιατορίων, μπαρ, σνακ μπαρ και πάσης φύσεως καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, ηπαρασκευή και διάθεση φαγητών και ποτών και η παροχή συναφών υπηρεσιών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 το μετοχικό κεφάλαιο της Onuki ανέρχεται σε €25.045, διαιρούμενο σε 25.045 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 έκαστην και ο μέτοχος της είναι η ΤΕΜΕΣ, με ποσοστό συμμετοχής 55 %. Το ύψος της συμμετοχής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι €13.750.

Discover Greek Culture: Η εταιρεία «Discover Greek Culture Τουριστική Ανώνυμη Εταιρεία.» (“DGC”) ιδρύθηκε στις 25 Μαρτίου 2013 οι κύριες δραστηριότητές της είναι: (i) η δημιουργία, ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη,η προσφορά και πώληση ολοκληρωμένων εξειδικευμένων πακέτων προϊόντων και υπηρεσιών πολιτιστικού ή εκπαιδευτικού τουρισμού στην Ελλάδα ή το εξωτερικό (ii) η ανάδειξη, προώθηση και προβολή στην Ελλάδα και το εξωτερικό του Ελληνικού πολιτισμού και της Ελληνικής παιδείας και η ανάδειξη σημείων και μνημείων αρχαιολογικής, καλλιτεχνικής και γενικά πολιτιστικής σημασίας και ενδιαφέροντος. Στις 18 Μαρτίου 2019 η Τ.Ε.ΜΕΣ προέβη σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της DGC με το ποσό των €300.000 και την έκδοση 8.927 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστην και €32,6059146 που αντιστοιχούν στην υπέρ το άρτιο τιμή διάθεσης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 το μετοχικό κεφάλαιο της Discover Greek Culture ανερχόταν σε € 35.715 διαιρούμενο σε 35.715 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 έκαστην και ο μέτοχός της είναι η ΤΕΜΕΣ με ποσοστό συμμετοχής 25%.

Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ η εταιρεία Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ είναι συγγενής της εταιρείας **Ιονική** με ποσοστό συμμετοχής 12,25%

8. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών

Ιονική Ξενοδοχεια και Επιχειρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία

Στις 22 Μάϊου 2019 ελήφθησαν όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και ολοκληρώθηκε η διαδικασία μεταβίβασης ποσοστού 50% που κατείχε η D Hospitality B.V στην Ιονική. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας των έλεγχο κατέχοντας πλέον το 51% της Ιονικής.

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν
Οι λογιστικές και εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Ιονική που αναγνωρίσθηκαν κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης αναλύονται ως εξής :

Αποτίμηση της αξίας του υφιστάμενου ποσοστού

Ιονική ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. 50,00%	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	157.759.892	182.450.000
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	13.918.513	80.424
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	250.001	250.001
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12.972	12.972
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	9.452.515	9.452.515
Αποθέματα	400.132	400.132
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.559.753	1.559.753
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	787.354	787.354
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	12.584.664	12.584.664
	196.725.796	**207.577.815**

Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	(94.672.171)	(94.672.171)
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	(1.765.350)	(1.765.350)
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	(2.832.812)	(2.832.812)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	(1.635.005)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(3.619.465)	(3.619.465)
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	(2.153.519)	(2.153.519)
Κρατικές επιχορηγήσεις	(67.184)	(67.184)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	(5.278.114)	(9.590.114)
	(110.388.615)	(116.335.620)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**86.337.181**	**91.242.195**
Εύλογη αξία ς του 50% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων		(45.621.098)
Κέρδος από την μετατροπή συγγενείς σε θυγατρική		(13.651.987)
Λογιστική αξία συμμετοχής πριν την απόκτηση ελέγχου		**31.969.110**

Αποτίμηση της αξίας του αποκτώμενου ποσοστού

Ιονική ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. 1,00%	**Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου**	**Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου**
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	157.759.892	182.450.000
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	13.918.513	80.424
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	250.001	250.001
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12.972	12.972
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	9.452.515	9.452.515
Αποθέματα	400.132	400.132
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.559.753	1.559.753
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	787.354	787.354
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	12.584.664	12.584.664
	196.725.796	**207.577.815**
Υποχρεώσεις		
	(94.672.171)	(94.672.171)
	(1.765.350)	(1.765.350)
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	(2.832.812)	(2.832.812)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	(1.635.005)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(3.619.465)	(3.619.465)
	(2.153.519)	(2.153.519)
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	(67.184)	(67.184)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	(5.278.114)	(9.590.114)
	(110.388.615)	(116.335.620)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**86.337.181**	**91.242.195**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (49% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων)		(44.708.676)
Λογιστική αξία συμμετοχής πριν την απόκτηση ελέγχου		(31.969.110)
Κέρδος από την μετατροπή συγγενείς σε θυγατρική		(13.651.987)
Υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικής (Σημ.21)		1.152.578
Τίμημα εξαγοράς ποσοστού 1%		**2.065.000**
Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:		
Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά		2.065.000
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς		2.065.000
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		(12.584.664)
Σύνολο ταμειακής εισροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου		**(10.519.664)**

9. Συμμετοχή σε κοινοπραξία (Ιονική)

Στις 27 Οκτωβρίου 2016, η Alpha Bank, η Home Holdings, η D-Marine Investments Holdings B.V. και η ΤΕΜΕΣ σύναψαν σύμβαση για τη μεταβίβαση 13.039.063 μετοχών της Ιονικής Ξενοδοχιακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. ("Ιονική") που αντιστοιχούσε σε ποσοστό 97,27% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας. Στις 29 Νοεμβρίου 2016, η ως άνω συναλλαγή εγκρίθηκε από την Επιτροπή

Ανταγωνισμού. Στις 16 Δεκεμβρίου 2016 η Alpha Bank μεταβίβασε στη Home Holdings 13.039.063 μετοχών της Ιονικής έναντι τιμήματος €76 εκατομμυρίων σε μετρητά ή €5,83 ανά μετοχή.

Η σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών δίνει το δικαίωμα στην Alpha Bank να επενδύσει το ποσό των €5,2 εκατομμυρίων με αντάλλαγμα προνομιούχες μετοχές της Ιονικής ή της εταιρείας που θα προκύψει μετά την συγχώνευση της Ιονικής με την Home Holdings. Η Home Holdings αποτίμησε το δικαίωμα αυτό στην εύλογη αξία και αναγνώρισε υποχρέωση ύψους €4 εκατομμυρίων κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας μεταβίβασης μετοχών, στις 22 Δεκεμβρίου 2016, η Home Holdings υπέβαλε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δημόσια πρόταση σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 10 του Ν. 3461/2006 για να αποκτήσει το 2,73% του μετοχικού κεφαλαίου που κατείχαν τρίτοι. Στις 4 Απριλίου 2017, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το ενημερωτικό δελτίο της Home Holdings σχετικά με τη δημόσια πρόταση, η οποία ξεκίνησε στις 7 Απριλίου 2017 και έληξε στις 5 Μαΐου 2017 («Περίοδος Αποδοχής»). Κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, η Home Holdings απέκτησε ακόμα 229,499 μετοχές της Ιονικής, ενώ μετά το τέλος της Περιόδου Αποδοχής απέκτησε ακόμα 13,039 μετοχές της Ιονικής, αυξάνοντας το μερίδιό της στο 99,08%. Στις 22 Μαΐου 2017, η Home Holdings υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την άσκηση του δικαιώματος εξαγοράς των υπόλοιπων μετοχών της Ιονικής (0,92%) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 3461/2006. Το αίτημα εγκρίθηκε και η Home Holdings προχώρησε στην εξαγορά του υπόλοιπου 0,92% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Ιονικής. Το συνολικό ποσό της απόκτησης του 2,73% του μετοχικού κεφαλαίου της Ιονικής ανήλθε σε περίπου €3,7 εκατομμύρια.

Στις 13 Δεκεμβρίου 2016, η Home Holdings σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ύψους μέχρι €34,8 εκατομμυρίων, ποσό το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την εξαγορά της Ιονικής. Το δάνειο είχε αρχική ημερομηνία λήξης την 16η Δεκεμβρίου 2017, ενώ στη συνέχεια παρατάθηκε η λήξη του μέχρι την 30η Ιουνίου 2018.

Η Ιονική σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου ύψους €134 εκατομμύρια με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, σύμφωνα με το πρόγραμμα ομολόγων ημερομηνίας 16 Δεκεμβρίου 2016 και τη σύμβαση ομολογιακού δανείου ημερομηνίας 16 Δεκεμβρίου 2016 ("Ομολογιακό Δάνειο Αναχρηματοδότησης"). Το Ομολογιακό Δάνειο Ανάχρηματοδότησης περιλαμβάνει τέσσερις σειρές ομολόγων με διαφορετικές περιόδους διαθεσιμότητας αυτών. Η πρώτη σειρά ομολόγων εκδόθηκε στις 16 Δεκεμβρίου 2016 για να αναχρηματοδοτήσει το υφιστάμενο χρέος της Ιονικής κατά το χρόνο της εξαγοράς της, ενώ η δεύτερη σειρά ομολόγων εκδόθηκε στις 29 Ιουνίου 2018 για να εξοφλήσει το ομολογιακό δάνειο €34,8 εκατομμύρια. Το Ομολογιακό Δάνειο Ανάχρηματοδότησης φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με το Euribor συν ένα περιθώριο. Περιλαμβάνει επίσης συνήθεις όρους αθέτησης και διασταυρούμενης αθέτησης, καθώς και γενικές συμφωνίες σχετικά με την επιχειρηματική λειτουργία του εκδότη. Το ομολογιακό δάνειο αναχρηματοδότησης εξασφαλίζεται, μεταξύ άλλων, με δέσμευση έναντι τραπεζικών λογαριασμών του εκδότη, ενεχυρίαση μετοχών του εκδότη, δεσμεύσεις και εκχωρήσεις ορισμένων απαιτήσεων και προσημείωση υποθήκης επί του ξενοδοχείου Hilton, που θα αντικατασταθεί από υποθήκη.

Στις 4 Ιουλίου 2017, η Ιονική υπέβαλε αίτημα διαγραφής προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του συνόλου των μετοχών της από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 3371/2005. Το αίτημα εγκρίθηκε και ανακοινώθηκε στους επενδυτές στις 20 Ιουλίου 2017, σε συνέχεια τις παύσης της διαπραγμάτευσης των μετοχών στις 23 Ιουνίου 2017.

Στις 6 Μαρτίου 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο της Ιονικής και το Διοικητικό Συμβούλιο της Home Holdings ενέκριναν τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης («Συγχώνευση») της Home Holdings από την Ιονική. Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2190/1920, του νόμου περί Συγχωνεύσεων και Εξαγορών 1297/1972 και τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στη συμφωνία συγχώνευσης που υπεγράφη μεταξύ των δύο εταιρειών στις 23 Μαρτίου 2018. Η Συγχώνευση εγκρίθηκε στις 17 Απριλίου 2018 και στις 20 Απριλίου 2018 από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών και καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ στις 15 Μαΐου 2018.

Ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης, η Ιονική απορρόφησε όλες τις λειτουργίες της Home Holdings και η Ιονική θεωρείται ως απόλυτη συνέχεια της Home Holdings.

Η κύρια δραστηριότητα της Ιονικής είναι η λειτουργία του Hilton, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας. Η εταιρεία Home Holdings αντιμετώπισε λογιστικά την εξαγορά της Ιονικής ως συνένωση επιχειρήσεων, σύμφωνα με όσα ορίζει το ΔΠΧΑ 3, με αποτέλεσμα να αναγνωρίσει κέρδος ύψους €31,9 εκατομμυρίων (προ φόρων) στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της το 2016.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τις λογιστικές αξίες και τις αντίστοιχες εύλογες αξίες των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν, καθώς και το κέρδος που προέκυψε:

	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία
Ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	165.458.000	170.677.000
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11.077.000	9.563.490
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	8.149.000	8.149.000
Σύνολο ενεργητικού	**184.684.000**	**188.389.490**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	63.000.000	63.000.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.382.000	2.382.000
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	7.363.672	7.363.672
Σύνολο υποχρεώσεων	**72.745.672**	**72.745.672**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν		**115.643.818**
Τίμημα εξαγοράς		(76.067.286)
Εύλογη αξία υποχρέωσης για μη ελέγχουσες συμμετοχές		(3.650.116)
Εύλογη αξία ενδεχόμενου δικαιώματος αγοράς		(4.023.000)
Καθαρό κέρδος από την εξαγορά		**31.903.416**

Ο Όμιλος έως 22 Μαΐου 2019 κατείχε το 50% και ασκούσε σημαντική επιρροή στην Ιονική, ενώ την ενοποιούσε με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες της κοινοπραξίας, βάσει των ΔΠΧΑ, και η συμφωνία με την λογιστική αξία της επένδυσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Ιονικής

	22.5.2019	31.12.2018
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	15.331.903	13.415.793
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	163.437.539	171.566.248
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(15.430.282)	(14.058.920)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(99.400.940)	(105.644.054)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν στους μετόχους της Home Holdings	63.938.220	65.279.067
Λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**31.969.110**	**32.639.534**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Ιονικής

	01.01 - 22.05.2019	01.01 - 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	11.996.472	34.977.201
Κόστος πωληθέντων	(10.823.381)	(27.686.014)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(413.596)	(1.138.885)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(763.954)	(1.491.565)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	375.820	839.774
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	(344.417)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	37.561	87.315
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.750.226)	(5.165.956)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων	(2.341.304)	77.453
Φόρος εισοδήματος	1.010.626	(629.303)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσεως μετά φόρων	**(1.330.678)**	**(551.850)**
Συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	**(10.170)**	**(190.680)**
Κέρδη/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(665.339)	(275.925)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(5.085)	(95.340)
Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**32.639.534**	**33.010.799**
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης	(665.339)	(275.925)
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα για τη χρήση	(5.085)	(95.340)
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**31.969.110**	**32.639.534**

Η κοινοπραξία δεν είχε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή δεσμεύσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και 2018.
Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της Ιονικής για την περίοδο που έληξε στις 22 Μαίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν ζημιές ύψους €665.339 και ζημιές ύψους €275.925 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από κοινοπραξία».

Τον Μάϊο του 2019 ελήφθησαν όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και ολοκληρώθηκε η διαδικασία μεταβίβασης από την D Hospitality B.V. προς την εταιρεία Fivedunes Limited ποσοστού συμμετοχής 49% στην Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας πλέον τον έλεγχο της Ιονικής (Σημείωση 8).

10. Συμμετοχή σε Κοινοπραξία (Πανόραμα)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία κατείχε το 100% των μετοχών της θυγατρικής ΠΑΝΟΡΑΜΑ. Στις 19 Φεβρουαρίου 2019 στο πλαίσιο της υλοποίησης των υπό εξέλιξη και σχεδιαζόμενων επενδύσεων του Ομίλου και βάσει της συμφωνίας πλαίσιο που έχει συνάψει από 26 Ιουλίου 2018 η Εταιρεία με την εταιρεία «ConsilTech A.S.», η θυγατρική εταιρεία ΠΑΝΟΡΑΜΑ αύξησε το μετοχικό κεφάλαιο με είσοδο ως νέου μετόχου την εταιρεία Consiltech A.S. με συνέπεια η τελευταία να καταστεί μέτοχος του ομίλου και της εταιρείας Πανόραμα σε ποσοστό 50%.

Από 19 Φεβρουαρίου 2019 ο Όμιλος ενσωματώνει τον όμιλο Πανόραμα ως κοινοπραξία.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τις λογιστικές αξίες και τις αντίστοιχες εύλογες αξίες των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Πανόραμα κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, καθώς και το κέρδος που προέκυψε για τον Όμιλο:

	Όμιλος Πανόραμα 19.2.2019
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	45.589.321
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	39.005.633
	84.594.954
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.132.514
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.104.834
	9.237.348
Λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**75.357.606**
Λογιστική αξία επένδυσης ομίλου 50%	**37.678.803**
Κέρδος από την πώληση θυγατρικής	2.637.889
Συμμετοχή Ομίλου 19/2/2019	35.040.915

Ο Όμιλος από 19 Φεβρουαρίου 2019 κατέχει το 50% και ασκεί σημαντική επιρροή στην Πανόραμα, ενώ την ενοποιεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες της συγγενής βάση των ΔΠΧΑ, και η συμφωνία με την λογιστική αξία της επένδυσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Πανόραμα ΑΕ

	31/12/2019
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	9.919.242
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	97.852.328
	107.771.570
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.479.210
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30.103.862
	32.583.072
Λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**75.188.498**
Λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**37.594.249**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Πανόραμα ΑΕ

	19/2/2019-31/12/2019
Κύκλος εργασιών	1.632.735
Κόστος πωληθέντων	(1.378.933)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(612.103)
Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	(49.581)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	95.316
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(57)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11.452
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(68.222)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων	(369.393)
Φόρος εισοδήματος	253.607
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσεως μετά φόρων	**(115.786)**
Συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	**(53.324)**
Κέρδη/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(57.893)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(26.662)

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**-**
Συμμετοχή ομίλου σε συγγενείς επιχείρηση	35.040.915
Κέρδος από την πώληση θυγατικής και μετατροπή σε συγγενείς	2.637.889
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης	(57.893)
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα για τη χρήση	(26.662)
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**37.594.249**

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα του Ομίλου Πανόραμα την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν ζημιές ύψους €57.893 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από συγγενείς και κοινοπραξία».

11. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Κόστος πωληθέντων	58.118.030	42.250.080	38.080.691	37.304.052
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	2.113.245	-	2.113.245	-
Έξοδα διάθεσης	7.281.101	5.391.994	6.185.607	5.142.217
Έξοδα διοίκησης	14.092.045	12.851.858	12.378.295	12.629.271
	81.604.421	**60.493.932**	**58.757.838**	**55.075.540**

Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται περαιτέρω ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημ 12)	29.882.970	21.400.887	22.166.183	21.250.549
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ 13)	13.446.505	10.839.955	10.732.038	10.796.437
Αναλώσεις τροφίμων και ποτών και άλλα αναλώσιμα	9.121.722	6.642.612	5.880.358	5.697.507
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	9.893.052	7.174.056	6.956.082	7.046.967
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	4.593.702	3.800.628	4.308.953	3.775.453
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	4.528.781	2.561.862	2.908.117	2.560.880
Επισκευές και συντηρήσεις	2.008.909	1.617.308	1.661.154	1.616.095
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	1.832.816	1.550.928	1.370.267	1.550.928
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	1.949.305	1.202.034	1.134.045	1.133.264
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	4.346.659	3.703.662	3.724.330	3.599.365
Σύνολο	**81.604.421**	**60.493.932**	**60.841.527**	**59.027.445**
Διακοπείσες δραστηριότητες		-	(2.083.689)	(3.951.905)
Σύνολο	**81.604.421**	**60.493.932**	**58.757.838**	**55.075.540**

12. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Μισθοί και ημερομίσθια	22.632.053	16.605.227	16.660.541	16.488.326
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης και λοιπές εργοδοτικές εισφορές (Σημ.3.23)	5.304.569	3.822.657	3.832.942	3.792.627
Λοιπά έξοδα προσωπικού	1.711.402	878.090	1.519.094	875.868
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.38)	234.946	94.913	153.606	93.728
Σύνολο	**29.882.970**	**21.400.887**	**22.166.183**	**21.250.549**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(684.762)	(1.401.001)
Σύνολο	**29.882.970**	**21.400.887**	**21.481.421**	**19.849.548**

Ο μέσος αριθμός του προσωπικού του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2019 και 2018, ήταν 1.204 και 811, αντίστοιχα.
Ο μέσος αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2019 και 2018, ήταν 813 και 791, αντίστοιχα.

13. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων

Οι αποσβέσεις των ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.19)	12.912.020	10.722.329	10.478.494	10.721.637
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.20)	42.826	42.826	-	
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.21)	108.527	74.800	73.921	74.800
Αποσβέσεις παγίων που αφορούν δικαίωμα χρήσης (Σημ.22)	383.132	-	179.623	-
Σύνολο	**13.446.505**	**10.839.955**	**10.732.038**	**10.796.437**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(610.418)	(1.027.456)
Σύνολο	**13.446.505**	**10.839.955**	**10.121.620**	**9.768.981**

14. Λοιπά έσοδα / έξοδα

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.41)	3.202.693	2.596.654	3.190.606	2.596.654
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου (Σημ.37)	433.017	433.017	433.017	433.017
Κέρδη από πώληση κλάδου	1.129.448	-	1.129.448	-
Κέρδη από πώληση θυγατρικής	3.156.055	-	-	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	431	2.319	431	22.737.175
Λοιπά έσοδα	801.396	469.489	191.206	755.054
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**8.723.040**	**3.501.479**	**4.944.708**	**26.521.900**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(133.587)	(232.478)
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**8.723.040**	**3.501.479**	**4.811.121**	**26.289.422**

Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Ζημιά από πωληση θυγατρικής	-	-	34.918	
Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	123.973	28.932	120.393	28.932
Λοιπά έξοδα	732.034	243.638	646.580	242.483
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**856.007**	**272.570**	**801.891**	**271.415**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(11.353)	(115.160)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**856.007**	**272.570**	**790.538**	**156.255**

Τα κέρδη από εκποίηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων για τη χρήση του 2018 ύψους €22.7 εκατομμυρίων περιλαμβάνουν κυρίως το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της εισφερθείσας από την ΤΕΜΕΣ γης στις νεοσυσταθείσες το 2018 θυγατρικές εταιρείες Armide, Asia, Azov, Cabrian και Philomel (Σημείωση 23). Για τη χρήση 2019 τα κέρδη €1.1 εκατομμυρίων περιλαμβάνουν το κέρδος από την πώληση της εταιρείας που προέκυψε από την εισφορά του κλάδου του Γκολφ της Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού μετά την απόσχιση του από την Εταιρεία. Κέρδη €3.16 εκατομμυρίων περιλαμβάνει το κέρδος που προέκυψε από την πώληση της θυγατρικής **Cabrian** (Σημείωση 7)

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Τόκοι δανείων (Σημ.33,34)	3.978.902	1.253.969	1.328.375	1.253.969
Τόκοι συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.44)	1.295.773	1.063.070	841.877	1.063.070
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ.22)	64.379	-	37.503	-
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.38)	62.253	20.395	17.460	20.177
Ζημιά από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημ.28)	-	54.382	-	54.382
Διάφορα έξοδα τραπεζών	250.828	169.226	213.394	166.151
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	31.097	52.287	26.246	52.287
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**5.683.232**	**2.613.329**	**2.464.855**	**2.610.036**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(28.293)	(62.026)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**5.683.232**	**2.613.329**	**2.436.562**	**2.548.010**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από τόκους (Σημ.29)	111.985	86.663	57.075	64.389
Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων	247.302	-	-	-
Αναστροφή προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	187.177	246.176	171.576	138.559
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση (Σημ.28)	149.063	-	149.063	-
Μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εύλογης αξίας	(80.680)		(80.680)	
Έσοδα από μερίσματα χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	-	55.993	-	55.993
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	18.365	10.415	18.365	10.415
Έσοδα από μερίσματα	-		27.983	17.083
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	26	-		
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**633.238**	**399.247**	**343.382**	**286.439**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(36)	(77)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**633.238**	**399.247**	**343.346**	**286.362**

16. Διακοπείσες δραστηριότητες

Εντός του 2018 η Εταιρεία υπέγραψε πλαίσιο συμφωνίας με την εταιρεία ConsilTech A.S, στο πλαίσιο της οποίας συμφωνήθηκαν τα εξής:

- Η συμμετοχή της εταιρείας «ConsilTech A.S.» στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, συνολικού ύψους €50.000.000 στην εταιρεία Πανόραμα.
- Η εισφορά της Εταιρείας σε νεοσύστατη εταιρεία του κλάδου του γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού και στην συνέχεια, την εξαγορά της εταιρείας αυτής από την εταιρεία Πανόραμα.

Στις 19 Φεβρουαρίου 2019 στο πλαίσιο της υλοποίησης των υπό εξέλιξη και σχεδιαζόμενων επενδύσεων της Εταιρείας και βάσει της από 26.07.2018 συμφωνίας πλαίσιο που συνήψε η Εταιρεία με την εταιρεία «ConsilTech A.S.», έγινε αύξηση στο μετοχικό κεφάλαιο της θυγατρικής της εταιρείας Πανόραμα με είσοδο ως νέου μετόχου την εταιρεία Consiltech A.S. με συνέπεια η Εταιρεία να καταστεί μέτοχος της εταιρείας Πανόραμα σε ποσοστό 50%.

Στο πλαίσιο της παραπάνω συμφωνίας και με την ολοκλήρωση της ως άνω συναλλαγής η Εταιρεία εισέφερε τον κλάδο του Γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού. Την 31η Ιουλίου 2019 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1808127 η υπ' αριθμόν 4859-31/7/2019 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών με την οποία δόθηκε η άδεια σύστασης της Α.Ε. με την επωνυμία «DUNES GOLF ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία προήλθε από απόσχιση κλάδου γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf) με εισφορά της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.Δ.1297/1972, βάσει Ισολογισμού μετασχηματισμού της 31 Δεκεμβρίου 2018 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ Αριθ.Πρωτ.8146-1/8/2019). Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της εισφοράς του κλάδου η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της DUNES GOLF και στις 16 Αυγούστου 2019 ολοκληρώθηκε η πώληση της προς την εταιρεία Πανόραμα σύμφωνα με το πλαίσιο συμφωνίας με την ConsilTech A.S. Τα αποτελέσματα από τη συναλλαγή εμφανίζονται στη Σημείωση 14

Την 31η Δεκεμβρίου 2018, και σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες Δραστηριότητες», η Εταιρεία παρακολουθεί το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού των εν λόγω κλάδου ως στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού αντίστοιχα διακρατούμενα προς πώληση. Το αποτέλεσμα της χρήσης που προέρχεται από τον κλάδο αυτό, παρακολουθείτε ξεχωριστά ως αποτέλεσμα από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

Την 31η Δεκεμβρίου 2018, τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του κλάδου αναταξινομήθηκαν ως «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας.

Επιπλέον, τα αποτελέσματα για τη χρήση που έληξαν την 31η Ιουλίου 2019 και 31η Δεκεμβρίου 2018 αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΔΠΧΑ 5 ξεχωριστά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας ως «Ζημιές χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες

Οι κύριες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου γηπέδου Γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf), 18 οπών και των συναφών κτιριακών εγκαταστάσεων, υποδομών και εξοπλισμού που ταξινομούνται ως κατεχόμενες προς πώληση στις 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι οι εξής:

	31.12.2018
Περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.19)	41.797.624
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.21)	19.508
Αποθέματα	320.796
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	71.581
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.29)	3.415
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	42.212.924
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμα δάνεια (Σημ.33)	(3.109.705)
Κρατικές επιχορηγήσεις	(7.799.852)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ.17)	(1.576.176)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(129.786)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση (Σημ.33)	(282.700)
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(12.898.219)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**29.314.705**

Τα αποτελέσματα του κλάδου γηπέδου Γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf), 18 οπών και των συναφών κτιριακών εγκαταστάσεων, υποδομών και εξοπλισμού ταξινομούνται ως διακοπείσες δραστηριότητες για το έτος 2018.

Την τρέχουσα περίοδο, το αποτέλεσμα που προέκυψε από τη δραστηριότητα της ομάδας των κατεχόμενων προς πώληση στοιχείων μέχρι την ημερομηνία παύσης ενσωμάτωσης τους διαχωρίζεται από τις λοιπές δραστηριότητες και αντιμετωπίζεται ως διακοπείσα δραστηριότητα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας, προκειμένου αυτή να καταστεί συγκρίσιμη με την περσυνή.

	1/1/2019 - 31/07/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	2.179.010	3.315.876
Έξοδα	(2.083.689)	(3.951.905)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	133.587	232.478
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(11.353)	(115.160)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	36	77
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(28.293)	(62.026)
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων από διακοπτόμενες δραστηριότητες	**189.298**	**(580.660)**
Φόρος εισοδήματος	(125.453)	68.260
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως μετά από φόρους από διακοπτόμενες δραστηριότητες	**63.845**	**(512.400)**

Οι καθαρές ταμειακές ροές που πραγματοποίησε ο προς απόσχιση κλάδος γηπέδου Γκολφ Ρωμανού (Dunes Golf), 18 οπών και των συναφών κτιριακών εγκαταστάσεων, υποδομών και εξοπλισμού είναι οι εξής:

	31/7/2019	2018
Λειτουργικές δραστηριότητες	508.929	508.745
Επενδυτικές δραστηριότητες	(348.639)	(267.483)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(141.351)	(348.949)
Καθαρές ταμειακές (εκροές)/εισροές	**18.939**	**(107.687)**

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €4,6 εκατομμυρίων, προκειμένου να χρηματοδοτήσει μερικώς την κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους € 4.065.824 κατά το διάστημα από 28 Ιουνίου 2007 έως και 21 Οκτωβρίου 2009. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους € 174.681, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής Ητου δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 17 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 28 Ιουνίου 2016 και η τελευταία την 28 Ιουνίου 2024 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς προσημείωση επί δώδεκα κάθετων ιδιοκτησιών, οι οποίες ουσιαστικά αποτελούν τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν για το ποσό των € 5.082.280.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €3.392.405.Το ομολογιακό δάνειο μεταφέρθηκε με την ολοκλήρωση της απόσχισης του κλάδου.

17. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Τρέχων φόρος χρήσης	(645.887)	(56.017)	-	-
Φόρος προηγουμένων χρήσεων	(49)	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(4.899.325)	(1.001.357)	(2.443.511)	(3.758.060)
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**(5.545.261)**	**(1.057.374)**	**(2.443.511)**	**(3.758.060)**

Με τον φορολογικό νόμο 4334/ΦΕΚ Α' 80/16.07.2015 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων που εδρεύουν στην Ελλάδα ανέρχεται σε 29% από την 1η Ιανουαρίου 2015. Ο φορολογικός συντελεστής 29% εφαρμόστηκε μέχρις και τη διαχειριστική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018. Με τον φορολογικό νόμο 4646/ ΦΕΚ Α' 201/12-12-2019 και πιο συγκεκριμένα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.4646/2019, η παράγραφος 1 του άρθρου 58 του Ν.4172/2013 αντικαθίσταται ως εξής: Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής.

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη προ φόρων συνοψίζεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	29.711.056	9.830.183	3.785.640	23.928.326
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	189.298	(580.660)
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος	**29.711.056**	**9.830.183**	**3.974.938**	**23.347.666**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2019: 24%, 2018: 29%)	(7.130.654)	(2.850.753)	(953.985)	(6.770.823)
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	(230.985)	(167.305)	-	-
Φορολογική επίδραση κέρδους/(ζημιάς) από επένδυση σε κοινοπραξία-μη φορολογητέο κέρδος/(ζημιά)-φορολογείται στην πηγή	(173.576)	(80.019)	-	-
Καθαρές αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων-μη φορολογητέα έσοδα	765.839	753.030	765.839	753.030
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	4.536.940	-	-	(102.463)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(2.282.345)	(81.918)	(1.733.591)	-
Μεταβολή φορολογικών συντελεστών	(1.348.939)	1.290.185	(647.226)	2.358.778
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες παρελθουσών χρήσεων	98.064	7.249	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρισμένα στα ίδια κεφάλαια	34.077	72.157		71.678
Αναβαλλόμενοι φόροι προηγουμένων χρήσεων	186.367			
Φόροι προηγουμένων χρήσεων	(49)	-	-	-
Σύνολο	**(5.545.261)**	**(1.057.374)**	**(2.568.963)**	**(3.689.800)**
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	(5.545.261)	(1.057.374)	(2.443.511)	(3.758.060)
Φόρος εισοδήματος που αποδίδεται σε διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(125.452)	68.260
Σύνολο	**(5.545.261)**	**(1.057.374)**	**(2.568.963)**	**(3.689.800)**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2019 και 2018, οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες του Ομίλου ανέρχονται σε περίπου €32 εκατομμύρια και €40 εκατομμύρια αντίστοιχα. Αναβαλλόμενοι φόροι έχουν αναγνωριστεί σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ύψους περίπου €17,5 εκατομμύρια και €22 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα, με αποτέλεσμα την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης περίπου €4,2 και €6,2 εκατομμυρίων, αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2019 και 2018, οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες της Εταιρείας ανέρχονται σε περίπου €32 εκατομμύρια και €40 εκατομμύρια αντίστοιχα. Αναβαλλόμενοι φόροι έχουν αναγνωριστεί σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ύψους περίπου €17,5 εκατομμύρια και €22 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα, με αποτέλεσμα την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης περίπου €4,2 και €6,2 εκατομμυρίων, αντίστοιχα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Σημαντικές εκτιμήσεις από τη διοίκηση απαιτούνται προκειμένου να προσδιοριστεί το ύψος των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορεί να αναγνωριστούν, βάσει του πιθανού χρονικού προσδιορισμού και του επιπέδου των μελλοντικών φορολογητέων κερδών, μαζί με τις μελλοντικές δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

Από το 2016 και μετά, λαμβάνοντας υπόψη τα φορολογητέα κέρδη που δημιουργήθηκαν και τις αναθεωρημένες προβλέψεις για το εγγύς μέλλον, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποίησε φορολογικές ζημιές ύψους περίπου €15 εκατομμύρια για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη, επίσης αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για φορολογικές ζημιές περίπου €17,5 εκατομμύρια. Η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές λήγει έως το 2020.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημίες στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό των κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν την χρήση που αφορούν.

Έλεγχοι από τους Ορκωτούς Ελεγκτές – Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 και Ν. 3190/1955 αντίστοιχα, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, για τις χρήσεις 2011-2013, και το άρθρο 65Α του Ν4174/2013 για τη χρήση 2014 και έπειτα, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση

Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία και οι Θυγατρικές εταιρείες του ομίλου με έδρα την Ελλάδα ελέγχθηκαν φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές τους όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, ενώ για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016 2017και 2018 ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Η Εταιρεία και οι Θυγατρικές εταιρείες του ομίλου με έδρα την Ελλάδα έχουν λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, με γνώμη χωρίς επιφύλαξη έως και την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Για τη μητρική Εταιρεία και τις Θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2019, σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν 4174/2013, ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές

Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1738/2017 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου προς καταλογισμό προστίμων και φόρων έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2019 για τις διαχειριστικές χρήσεις 2012 και 2013 αντίστοιχα. Για τις χρήσεις 2014 – 2018, υπάρχει το ενδεχόμενο να διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος αλλά η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Ελλάδα έχουν λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με Συμπέρασμα χωρίς Επιφύλαξη. Οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιλέξουν, με βάση κριτήρια ανάλυσης κινδύνου, την Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης. Για την θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχεια και Επιχειρήσεις Α.Ε από τον Μάιο του 2019 είναι σε εξέλιξη τακτικός φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2015 έως 2017 από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές.

Η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις πέρα από τις φορολογικές υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Αναβαλλόμενοι φόροι
Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού και της αξίας τους για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι στη συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11.690.014		-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	(358.390)	(7.662.474)	(5.745.869)
	11.690.014	**(358.390)**	**(7.662.474)**	**(5.745.869)**

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	(358.390)	10.285.415	(7.322.045)	(3.899.575)
Πίστωση/(Χρέωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(4.899.325)	(1.001.357)	(2.443.511)	(3.758.060)
Πίστωση/(Χρέωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών)	269.897	265.890	325.400	267.330
Απόκτηση θυγατρικών	7.817.511	(9.908.338)	-	-
Πώληση θυγατρικών	6.957.186	-	-	-
Κινήσεις στην καθαρή θέση	201.507	-	201.507	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	(125.453)	68.260
Απόσχιση κλάδου	1.701.628	-	1.701.628	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**11.690.014**	**(358.390)**	**(7.662.474)**	**(7.322.045)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11.690.014	-	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις από:				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-	(358.390)	(7.662.474)	(5.745.869)
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-		(1.576.176)
Σύνολο αναβαλλόμενων υποχρεώσεων	**11.690.014**	**(358.390)**	**(7.662.474)**	**(7.322.045)**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου, 2019 και 2018, έχει ως ακολούθως:

Όμιλος

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(10.041.399)	(23.844.291)	1.455.786	(1.603.926)
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	9.697	9.426	147.272	1.508
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	4.231.875	6.198.490	2.264.080	3.945.204
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	-	-	24.750	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	975.707	298.059	(29.097)	15.759
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	310.276	300.889	55.753	77.602
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.162.386	16.098.324	1.704.494	(1.398.061)
Λοιπές προσωρινές διαφορές	2.271.009	580.713	(154.758)	(36.729)
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	770.463	-	(568.955)	-
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**4.899.325**	**1.001.357**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**11.690.014**	**(358.390)**		

Εταιρεία

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(14.659.723)	(15.293.262)	1.068.089	(419.502)
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	9.050	9.426	377	1.508
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	4.231.875	6.198.490	1.966.614	3.945.204
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	594.000	618.750	24.750	99.000
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	317.069	280.224	(14.873)	15.748
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	252.374	236.792	48.515	52.050
Λοιπές προσωρινές διαφορές	828.748	627.535	38.118	(4.208)
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	764.133	-	(562.626)	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	1.576.176	(125.453)	68.260
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**2.443.511**	**3.758.060**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**(7.662.474)**	**(5.745.869)**		

18. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της σχετικής χρήσης.

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως προσαρμόζεται για την επίδραση των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό των βασικών και απομειωμένων κερδών ανά μετοχή κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Καθαρά κέρδη/ζημίες αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	23.464.890	8.743.563	1.405.974	19.657.866
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	13.289.130	13.289.130	13.289.130	13.289.130
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	**1,77**	**0,66**	**0,11**	**1,48**

Δεν υπήρχαν δυνητικοί τίτλοι μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 και ακολούθως τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίδια.

19. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**49.907.058**	**372.591.053**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.603.433**	**14.761.194**	**481.988.061**
Προσθήκες	2.965.788	632.415	389.856	173.861	796.313	7.838.684	12.796.917
Απόκτηση θυγατρικών	44.739.586	914	151.138	59.336	163.770	7.081.882	52.196.626
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(176.128)	(1.769.115)	(44.750)	-	(128.918)	-	(2.118.911)
Πωλήσεις/διαγραφές		-	(65.660)	(49.377)	(41.580)	-	(156.617)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**97.436.304**	**371.455.267**	**12.704.035**	**2.035.692**	**31.393.018**	**29.681.760**	**544.706.076**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**97.436.304**	**371.455.267**	**12.704.035**	**2.035.692**	**31.393.018**	**29.681.760**	**544.706.076**
Προσθήκες	1.345.382	2.737.164	186.992	25.118	1.474.509	19.598.812	25.367.977
Απόσχιση κλάδου (Σημ.16)	(6.130.048)	(42.008.649)	(1.111.535)	(250.264)	(1.054.625)	-	(50.555.121)
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.8)	108.248.806	127.269.505	6.763.243	1.907	16.387.420	142.110	258.812.991
Πώληση θυγατρικών	(40.931.111)	(914)	(16.300)	(18.000)	(6.150)	(7.696.145)	(48.668.620)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(1.914.842)	(4.791.869)	(121.481)	-	(380.605)	-	(7.208.797)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(15.478)	(98.359)	-	(369.527)	(9.674)	(493.038)
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	6.388.030	551.136	-	566.654	(7.505.820)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**158.054.491**	**461.033.056**	**18.857.731**	**1.794.453**	**48.010.694**	**34.211.043**	**721.961.468**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018		**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.613.608)**	**-**	**(72.668.797)**
Αποσβέσεις	-	(7.453.910)	(1.230.480)	(179.298)	(1.858.641)	-	(10.722.329)
Απομειώσεις	-	-	-		-	-	-
Απόκτηση θυγατρικών	-	(106)	(122.333)	(43.016)	(135.732)	-	(301.187)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	290.804	28.305	-	63.846	-	382.955
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	53.625	48.996	21.210	-	123.831
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**-**	**(59.018.212)**	**(8.253.344)**	**(1.391.046)**	**(14.522.925)**		**(83.185.527)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019		**(59.018.212)**	**(8.253.344)**	**(1.391.046)**	**(14.522.925)**	**-**	**(83.185.527)**
Αποσβέσεις		(9.245.921)	(1.310.409)	(179.197)	(2.176.493)	-	(12.912.020)
Απόσχιση κλάδου (Σημ.16)	-	7.529.974	795.940	194.448	491.432	-	9.011.794
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.8)	-	(56.440.818)	(5.984.577)	(149)	(13.937.447)	-	(76.362.991)
Πώληση θυγατρικών	-	111	815	2.160	3.902	-	6.988
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	891.957	89.882	-	206.374	-	1.188.213
Πωλήσεις/διαγραφές	-	1.858	97.757	-	244.939	-	344.554
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**-**	**(116.281.051)**	**(14.563.936)**	**(1.373.784)**	**(29.690.218)**	**-**	**(161.908.989)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**97.436.304**	**312.437.055**	**4.450.691**	**644.646**	**16.870.093**	**29.681.760**	**461.520.549**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	**158.054.491**	**344.752.005**	**4.293.795**	**420.669**	**18.320.476**	**34.211.043**	**560.052.479**

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου υφίστανται προσημειώσεις ύψους €184 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 33).

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**49.907.058**	**372.591.054**	**12.273.451**	**1.851.872**	**30.598.348**	**13.454.398**	**480.676.181**
Προσθήκες	2.965.788	632.415	389.856	173.861	788.814	7.838.684	12.789.418
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(176.128)	(1.769.115)	(44.750)	-	(128.918)	-	(2.118.911)
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-		-	-	-	-	-
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	(65.660)	(49.377)	(41.580)	-	(156.617)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(6.130.048)	(41.645.493)	(1.111.535)	(250.264)	(1.069.106)	-	(50.206.446)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**46.566.670**	**329.808.861**	**11.441.362**	**1.726.092**	**30.147.558**	**21.293.082**	**440.983.625**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**46.566.670**	**329.808.861**	**11.441.362**	**1.726.092**	**30.147.558**	**21.293.082**	**440.983.625**
Προσθήκες	1.345.382	2.712.645	131.780	18.618	1.226.531	18.226.313	23.661.269
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(1.914.842)	(4.791.869)	(121.481)	-	(380.605)	-	(7.208.797)
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	6.388.030	551.136	-	566.654	(7.505.820)	-
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(15.478)	-	-	(280.009)	-	(295.487)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	(363.155)	-	-	14.482	-	(348.673)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**45.997.210**	**333.739.034**	**12.002.797**	**1.744.710**	**31.294.611**	**32.013.575**	**456.791.937**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**-**	**(51.855.000)**	**(6.982.461)**	**(1.217.728)**	**(12.610.832)**	**-**	**(72.666.021)**
Αποσβέσεις	-	(7.453.910)	(1.230.480)	(179.298)	(1.857.949)	-	(10.721.637)
Απομειώσεις	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	290.804	28.305	-	63.846	-	382.955
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	53.625	48.996	21.210	-	123.831
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	7.042.548	731.147	179.849	455.278		8.408.822
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**-**	**(51.975.558)**	**(7.399.864)**	**(1.168.181)**	**(13.928.447)**	**-**	**(74.472.050)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**-**	**(51.975.558)**	**(7.399.864)**	**(1.168.181)**	**(13.928.447)**	**-**	**(74.472.050)**
Αποσβέσεις	-	(7.163.846)	(1.239.591)	(177.749)	(1.897.308)	-	(10.478.494)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	891.957	89.882	-	206.374	-	1.188.213
Πωλήσεις/διαγραφές	-	1.858	-	-	156.353	-	158.211
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	487.426	64.793	14.599	36.153	-	602.971
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**-**	**(57.758.163)**	**(8.484.780)**	**(1.331.331)**	**(15.426.875)**	**-**	**(83.001.149)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**46.566.670**	**277.833.303**	**4.041.498**	**557.911**	**16.219.111**	**21.293.082**	**366.511.575**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	**45.997.210**	**275.980.871**	**3.518.017**	**413.379**	**15.867.736**	**32.013.575**	**373.790.788**

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις ύψους €184 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 33).

20. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**51.664.057**	**48.712.270**
Προσθήκες	816.757	779.035
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοπούμενα ακίνητα	2.118.911	2.118.911
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	-	(465.144)
Πωλήσεις	(2.190.125)	(2.053.889)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**52.409.600**	**49.091.183**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**52.409.600**	**49.091.183**
Προσθήκες	153.711	113.127
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοπούμενα ακίνητα	7.208.798	7.208.798
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	-	-
Πωλήσεις (Σημείωση 4)	(5.736.821)	(5.364.938)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**54.035.289**	**51.048.170**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**(349.992)**	
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοπούμενα ακίνητα	(382.955)	(382.955)
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	-	-
Πωλήσεις	382.955	382.955
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**(392.818)**	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**(392.818)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοπούμενα ακίνητα	(1.188.214)	(1.188.214)
Εισφορά σε θυγατρική εταιρεία	-	-
Πωλήσεις (Σημείωση 4)	1.188.214	1.188.214
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**(435.644)**	**-**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**52.016.782**	**49.091.183**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	**53.599.645**	**51.048.170**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτελούνται από οικόπεδα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προσέλαβαν εξωτερικούς, ανεξάρτητους και εξειδικευμένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Η αποτίμηση προετοιμάστηκε με βάση την αγοραία αξία σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα του Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS"). Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος προ εξοφλημένων ταμειακών ροών. Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης εντάσσονται στο επίπεδο ιεράρχησης 3 του ΔΠΧΑ 13, λόγω των μη παρατηρήσιμων δεδομένων που χρησιμοποιούνται.

Η εύλογη αξία όλων των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίστηκε με βάση την υψηλότερη και καλύτερη χρήση του από τον Όμιλο, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νόμιμα επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, την επιτρεπόμενη χρήση και το κόστος ευκαιρίας για κάθε επένδυση του Ομίλου. Η ως άνω μελέτη επικαιροποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και η η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσεγγίζει τα € 310 εκ.

21. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Υπεραξία	Σύνολο
Κόστος		-	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	911.785	-	911.785
Προσθήκες	120.261	-	120.261
Διαγραφές	5.135		5.135
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	1.037.181	-	1.037.181
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	1.037.181	-	1.037.181
Προσθήκες	64.926	-	64.926
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.8)	1.888.237	1.152.578	3.040.815
Διαγραφές	(63.829)	-	(63.829)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	2.926.515	1.152.578	4.079.093

Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(726.066)	-	(726.066)
Αποσβέσεις	(74.800)	-	(74.800)
Διαγραφές	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(800.866)	-	(800.866)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(800.866)	-	(800.866)
Αποσβέσεις	(108.527)	-	(108.527)
Διαγραφές	51.768	-	51.768
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.8)	(1.807.813)	-	(1.807.813)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	(2.665.438)	-	(2.665.438)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**236.315**		**236.315**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	**261.077**	**1.152.578**	**1.413.655**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	911.285	911.285
Προσθήκες	120.261	120.261
Διαγραφές	-	-
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(63.829)	(63.829)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	967.717	967.717
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	967.717	967.717
Προσθήκες	42.486	42.486
Διαγραφές	-	-
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	1.010.203	1.010.203
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(726.066)	(726.066)
Αποσβέσεις	(74.800)	(74.800)
Διαγραφές	-	-
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	44.321	44.321
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(756.545)	(756.545)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(756.545)	(756.545)
Αποσβέσεις	(73.921)	(73.921)
Διαγραφές		-
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	7.447	7.447
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	(823.019)	(823.019)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**211.172**	**211.172**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	**187.184**	**187.184**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά και άδειες χρήσης, τα οποία αποσβένονται σε 5 έως 10 έτη.

22. Μισθώσεις

Οι λογιστικές αξίες των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων της χρήσης και οι κινήσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως εξης:

	Όμιλος		
	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	**Μεταφορικά Μέσα**	**Σύνολο**
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	457.017	-	457.017
Προσθήκες	4.695.743	561.324	5.257.067
Αποσβέσεις	(213.673)	(169.459)	(383.132)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**4.939.087**	**391.865**	**5.330.953**

	Εταιρεία		
	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	457.017	-	457.017
Προσθήκες	892.888	494.801	1.387.689
Αποσβέσεις	(29.824)	(149.798)	(179.622)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**1.320.081**	**345.003**	**1.665.084**

Οι λογιστικές αξίες των υποχρεώσεων από μίσθωση αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	1.296.630	-	1.296.630	-
Προσθήκες	7.774.030	-	3.904.652	-
Έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	64.379	-	37.502	-
Ταμειακές εκροές για μισθώσεις	(495. 954)	-	(292.557)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**8.639.085**	**-**	**4.946.227**	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	976.523	-	856.799	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.662.562	-	4.089.428	-

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα είναι τα ακόλουθα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Αποσβέσεις	383.131	-	179.623	-
Τόκοι	64.379	-	37.502	-
Συνολικό ποσό που αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**447.510**	**-**	**217.125**	**-**

Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Έως 1 έτος	976.522	-	856.799	-
Μεταξύ 2 και 5 έτη	4.039.820	-	2.784.335	-
Περισσότερο των 5 ετών	3.622.743	-	1.305.093	-
	8.639.085	**-**	**4.946.227**	**-**

Σημαντικότερες μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας και λογιστικός χειρισμός τους

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει συμβάσεις μίσθωσης για τα γραφεία της έδρας. Η συγκεκριμένες συμβάσεις μίσθωσης γίνονται για μία προκαθορισμένη διάρκεια από 1 έως 3 χρόνια, ενώ μπορεί να έχει επιλογές επέκτασης ή λήξης της σύμβασης. Η διάρκεια μίσθωσης κάθε συμβολαίου διαπραγματεύεται μεμονωμένα και μπορεί να έχει διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις από τα υπόλοιπα συμβόλαια.

Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 και επίδραση την 1η Ιανουαρίου 2019

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Όμιλος και η Εταιρεία είχαν μόνο λειτουργικές μισθώσεις ως μισθωτής. Για τις μισθώσεις αυτές, κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν υποχρεώσεις μίσθωσης και δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων. Για όλες τις κατηγορίες εκτός των ξενοδοχειακών κατοικιών ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσαν την απλοποιημένη μέθοδο. Οι υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στην παρούσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate") κατά την 1η Ιανουαρίου 2019. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποτιμήθηκαν σε ποσό ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης. Ενώ για τις συμβάσεις μίσθωσης ξενοδοχειακών κατοικιών που συνιστούν πώληση και επαναμίσθωση (sale and leaseback) χρησιμοποιήθηκε η αναδρομική μέθοδος και σύμφωνα με τον υπολογισμό το δικαίωμα χρήσης είναι μειωμένο κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μεταφέρεται στον αγοραστή με βάση τις διατάξεις του προτύπου (σημείωση 2.4)

Η συμφωνία των υποχρεώσεων μίσθωσης την 1η Ιανουαρίου 2019 με τις λειτουργικές μισθώσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 παρατίθεται κατωτέρω:

	Όμιλος	Εταιρεία
Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις που είχαν γνωστοποιηθεί την 31.12.2018	1.296.630	1.296.630
Υποχρεώσεις μισθώσεων που αναγνωρίστηκαν την 01.01.2019	**1.296.630**	**1.296.630**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	110.253	110.253
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	1.186.377	1.186.377

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποίησαν τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που επιτρέπονται από το πρότυπο όσον αφορά μισθώσεις οι οποίες προηγουμένως κατατάσσονταν ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17:

- Χρήση των προηγούμενων αξιολογήσεων, οι οποίες έγιναν κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της Διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4, ώστε να προσδιοριστεί εάν μία σύμβαση περιέχει μίσθωση, ή εάν μία σύμβαση είναι μίσθωση στην ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.
- Χρήση ενός ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- Αντιμετώπιση των μισθώσεων με εναπομένουσα διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών από την 1η Ιανουαρίου 2019, σαν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις.
- Εξαίρεση των αρχικών άμεσων δαπανών για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής.
- Χρήση μεταγενέστερης γνώσης για τον προσδιορισμό της διάρκειας των μισθώσεων των οποίων η σύμβαση περιλαμβάνει όρο επέκτασης ή λήξης της σύμβασης.

Οι κρίσεις και οι εκτιμήσεις που άσκησε η Εταιρεία σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 περιγράφονται στη σημείωση 2.4

23. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες

Η κίνηση των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις αναλύεται παρακάτω:

	Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	116.285.436	**58.245.416**
Εισφορά περιουσιακών στοιχείων	-	23.340.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	50.000	150.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(9.230.000)	(3.000.000)
Απόκτηση θυγατρικών	49.458.750	37.550.020
Πώληση θυγατρικής	(62.450.020)	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**94.114.166**	**116.285.436**

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές της Εταιρείας

					Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	43.532	43.532	Ελλάδα	Άμεση	75,00%	75,00%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Α.Ε.	1.568.630	1.518.630	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	23.500.000	27.530.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.	20.800.000	26.000.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Nefertia Investments Limited	2.778.254	2.778.254	Κύπρος	Άμεση	100,00%	100,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.		33.970.020	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	3.580.000	3.580.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Armide Properties Α.Ε.	4.820.000	4.820.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Asia Properties Α.Ε.	4.420.000	4.420.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Azov Properties Α.Ε.	4.830.000	4.830.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Cabrian Properties Α.Ε.	-	4.450.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Philomel Properties Α.Ε.	4.820.000	4.820.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαι Επιχειρήσεις Α.Ε.	25.065.000	-	Ελλάδα	Άμεση	51,00%	
Athens Beach Club AE	350.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	
Onuki Α.Ε.	13.750	-	Ελλάδα	Άμεση	55,00%	
Σύνολο	**96.589.166**	**118.760.436**				

Απομείωση αξίας επενδύσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη μεταγενέστερες συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν από τις Εταιρείες CNNP και CNSP εντός του 2018 διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των συμμετοχής της Εταιρείας στις εταιρείες CNNP και CNSP στις 31 Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 36, με βάση τις μετά φόρων ταμειακές ροές που δύναται να παράγουν οι εταιρείες.

Κατά τον έλεγχο απομείωσης, οι εταιρείες CNNP και CNSP θεωρήθηκαν ως δύο Μονάδες Παραγωγής Ταμειακών ροών (ΜΠΤ). Η ανάλυση πραγματοποιήθηκε προσδιορίζοντας την ανακτήσιμη αξία («αξία χρήσης») της ΜΠΤ μέσω της μεθόδου αποτίμησης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε κατά την ανάλυση εκτιμήθηκε στο 8,6%.

Με βάση τη μελέτη απομείωσης, η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €2,5 εκ. (€2,0 εκ για την CNNP κα €0,5 εκ για την CNSP) στη λογιστική αξία των συμμετοχών της στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2017 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η κίνηση των συμμετοχών του Όμιλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες και συγγενείς αναλύεται παρακάτω (Σημ. 9,10)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**32.639.534**	33.010.799	23.000.000	23.000.000
Συμμετοχή στην Κοινοπραξία Πανόραμα (Σημ.10)	35.040.915	-	33.970.019	-
Αποτέλεσμα περιόδου Κοινοπραξίας Ιονικής (Σημ.9)	(670.424)	(371.265)	-	-
Μετατροπή κοινοπραξίας Ιονικής σε θυγατρική (Σημ.9)	(31.969.110)	-	(23.000.000)	-
Αποτέλεσμα περιόδου Κοινοπραξίας Πανόραμα (Σημ.10)	(84.555)	-	-	-
Κέρδος από μετατροπή θυγατρικής σε κοινοπραξία(Σημ.9)	2.637.889	-	-	-
Σύνολο Συμμετοχών σε Κοινοπραξίες	**37.594.249**	**32.639.534**	**33.970.019**	**23.000.000**
Απόκτηση συγγενής εταιρείας (Discover Greece Culture SA)	300.000	-	300.000	-
Απόκτηση συγγενής εταιρείας (Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ)(Σημ.7)	250.001	-	-	-
Σύνολο Συμμετοχών σε Συγγενείς	**550.001**	-	**300.000**	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**38.144.250**	**32.639.534**	**34.270.019**	**23.000.000**

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές του Ομίλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες:

	Όμιλος				Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμέτοχων	-	32.639.534	Ελλάδα	Κοινοπραξία	-	50,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	37.594.249	-	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	
Discover Greece Culture SA	300.000	-	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	-
Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ	250.001	-	Ελλάδα	Συγγενής	12,50%	-
	38.144.250	**32.639.534**				

	Εταιρεία				Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμέτοχων	-	23.000.000	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	33.970.019	-	Ελλάδα	Συγγενής	50,00%	-
Discover Greece Culture SA	300.000	-	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	-
	34.270.019	**23.000.000**				

24. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Απαιτήσεις (Σημ.42)	10.694.555	4.314.573	10.694.555	3.985.924
Δοσμένες εγγυήσεις	265.081	240.069	255.570	238.384
Σύνολο	**10.959.636**	**4.554.642**	**10.950.125**	**4.224.308**

Στο υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 €10.644.860 αφορά πώληση της θυγατρικής Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε. και η οποία έχει ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμη βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής της ενώ το υπόλοιπο αφορά πώληση επενδυτικού ακινήτου. Ποσό ύψους €4.314.573 για το 2018 αφορούσε πωλήσεις οικοπέδων (επενδύσεις σε ακίνητα).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν χορηγήσει εγγυήσεις για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και για την μίσθωση μεταφορικών μέσων.

25. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Εμπορεύματα	291.376	486.708	156.622	119.001
Έτοιμα προϊόντα	17.446	36.951	-	-
Αναλώσιμα υλικά	1.537.484	1.140.556	1.143.157	990.703
Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα	(56.298)	(37.705)	(37.705)	(37.705)
Σύνολο	**1.790.008**	**1.626.510**	**1.262.074**	**1.071.999**

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(37.705)**	**(38.110)**	(37.705)	**(37.705)**
Προσθετή πρόβλεψη στη χρήση	(18.593)	-	-	-
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	-	**405**	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(56.298)**	**(37.705)**	**(37.705)**	**(37.705)**

Δεν υφίστανται εμπράγματα ή άλλα βάρη επί των αποθεμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας.

26. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές του Ομίλου και της Εταιρείας απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας	2.040.608	434.737	575.659	434.737
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	280.652	514.597	-	-
Απαιτήσεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	12.923.050	15.454.750	11.338.800	6.982.000
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων (Σημ.42)	2.969.025	185.168	1.214.337	105.108
Επιταγές εισπρακτέες	267.047	189.466	140.707	184.966
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση	413.622	425.794	413.622	425.122
Πελάτες επισφαλείς	751.846	448.285	510.588	448.285
Σύνολο	**19.645.850**	**17.652.797**	**14.193.713**	**8.580.218**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(1.185.086)	(888.597)	(924.210)	(873.407)
Σύνολο	**18.460.764**	**16.764.200**	**13.269.503**	**7.706.811**

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(888.597)**	**(923.718)**	**(873.408)**	**(922.245)**
Πρόσθετη πρόβλεψη χρήσης	(66.731)	(51.352)	(62.302)	(36.162)
Απόκτηση θυγατρικής	(241.258)	-	-	-
Μη χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	11.500	86.473	11.500	85.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(1.185.086)**	**(888.597)**	**(924.210)**	**(873.407)**

Οι απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Σύνολο απαιτήσεων από πώληση ακινήτων	15.774.050	19.956.500	12.488.800	11.139.500
Μείον: προεξόφληση απαιτήσεων	(306)	(187.177)	(306)	(171.576)
	15.773.744	**19.769.323**	**12.488.494**	**10.967.924**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(15.724.050)	(15.454.750)	(12.438.800)	(6.982.000)
Μακροπρόθεσμό μέρος (Σημ. 24)	**49.694**	**4.314.573**	**49.694**	**3.985.924**

Οι εμπορικές απαιτήσεις δεν είναι τοκοφόρες και συνήθως διακανονίζονται εντός 30-90 ημερών για τον τομέα φιλοξενίας και αναψυχής, ενώ εκείνες που σχετίζονται με την πώληση επενδυτικών ακινήτων βασίζονται στους συγκεκριμένους συμβατικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί.

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	< 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	61 - 90 ημέρες	91 - 120 ημέρες	>120 ημέρες
2019	18.460.764	17.864.045	251.334	165.812	94.120	868	84.585
2018	16.764.200	16.323.476	156.689	69.346	79.666	77.793	57.230

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	< 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	61 - 90 ημέρες	91 - 120 ημέρες	>120 ημέρες
2019	13.269.503	12.915.927	105.303	120.265	67.555	868	59.585
2018	7.706.811	7.440.248	73.890	64.531	74.063	-	54.079

27. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.082.020	2.017.655	1.796.864	909.725
Προκαταβολές σε προμηθευτές	436.278	1.722.524	403.472	1.656.565
Προπληρωμένα έξοδα	300.850	471.495	194.566	460.687
Λοιπά	3.114.950	369.078	2.581.760	368.501
Σύνολο	**5.934.098**	**4.580.752**	**4.976.662**	**3.395.478**

28. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	-	15.684.503	-	15.684.503
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	35.326	22.074	35.326	22.074
Σύνολο	**35.326**	**15.706.577**	**35.326**	**15.706.577**

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**15.706.577**	**20.702.117**	15.706.577	**20.702.117**
Αγορές	-	1.090.000	-	1.090.000
Έσοδα από πωλήσεις	(15.833.566)	(5.947.657)	(15.833.566)	(5.947.657)
Κέρδη από πωλήσεις (Σημ.15)	149.064	-	149.064	-
Ζημίες από πωλήσεις (Σημ.15)	-	(54.382)	-	(54.382)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	13.251	(83.501)	13.251	(83.501)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**35.326**	**15.706.577**	**35.326**	**15.706.577**

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αποτελούνται από επενδύσεις σε μέσα χρηματαγοράς και βραχυπρόθεσμα εταιρικά ομόλογα υψηλών αποδόσεων που διαπραγματεύονται στην πρωτογενή και δευτερογενή αγορά.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

29. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Διαθέσιμα στο ταμείο	160.255	70.129	64.996	47.959
Διαθέσιμα σε τράπεζες	56.639.782	8.821.908	50.858.946	5.321.850
Προθεσμιακές καταθέσεις	13.500.000	-	-	-
Σύνολο	**70.300.037**	**8.892.037**	**50.923.942**	**5.369.809**

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και οι προθεσμιακές καταθέσεις τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών. Προθεσμιακές καταθέσεις μικρής διάρκειας γίνονται για περιόδους που ποικίλουν μεταξύ μιας ημέρας και τριών μηνών, ανάλογα με τις άμεσες ανάγκες ρευστότητάς του Ομίλου και τοκίζονται με τα αντίστοιχα επιτόκια προθεσμιακών καταθέσεων μικρής διάρκειας. Η λογιστικές αξίες των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών καταθέσεων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους λόγω της σχετικά βραχυπρόθεσμης λήξης των χρηματοοικονομικών αυτών μέσων.

Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου και για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €111.985 και €86.663 και σε €57.075 και €64.389 αντίστοιχα, περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος (Σημείωση 15).

30. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 1η Ιανουαρίου 2017 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν €379.980.240. Στις 4.12.2017, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσής της, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €15.000.000 με την έκδοση 500.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €30 εκάστης, με την καταβολή μετρητών. Ως εκ τούτου, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε €394.980.240 διαιρούμενο σε 13.166.008 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €30,00 εκάστη.

Με την από 2 Νοεμβρίου 2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το συνολικό ποσό των €22.469.760 με την έκδοση 748.992 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €30,00 εκάστης μέσω (i) της εισφοράς των εταιρειών Πανόραμα, Navarino Bella Vista, και Αμπελώνες Ναβαρίνο και (ii) της καταβολής ποσού €25,14 σε μετρητά.

Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έλαβε χώρα στο πλαίσιο της εισφοράς των εταιρειών Πανόραμα, Navarino Bella Vista, και Αμπελώνες Ναβαρίνο στην Εταιρεία από τους μετόχους της Εταιρείας (αδέρφια Κωνσταντακόπουλου) με ανταλλαγή μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Κ.Ν. 2190/1920 και το άρθρο 53 Ν. 4172/2013,στο πλαίσιο των οποίων προβλέπεται αποτίμηση σε εύλογη αξία των εισφερόμενων εταιρειών από ορκωτούς ελεγκτές.

Η σχετική έκθεση αποτίμησης των ορκωτών καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 23 Οκτωβρίου 2018.

Σύμφωνα με την έκθεση αποτίμησης , οι ως άνω εταιρείες αποτιμήθηκαν στο συνολικό ποσό των 37.550.000 Ευρώ, ως εξής:

- Πανόραμα Α.Ε.: €26.922.000
- Navarino Bella Vista Α.Ε.: €7.048.000
- Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.: €3.580.000

Με βάση τα ανωτέρω και την προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε ως εξής:

- Κατά το ποσό των €16.109.992,06 λόγω της εισφοράς των μετοχών της Πανόραμα, ενώ η διαφορά μεταξύ της αποτίμησης της εύλογης αξίας των μετοχών της Πανόραμα και του ως άνω ποσού της αύξησης που αντιστοιχεί στις μετοχές αυτές ύψους €10.812.008 πιστώθηκε ως αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.
- Κατά το ποσό των €4.217.488,45 λόγω της εισφοράς των μετοχών της Navarino Bella Vista Α.Ε. ενώ η διαφορά μεταξύ της αποτίμησης της εύλογης αξίας των μετοχών της Navarino Bella Vista Α.Ε. και του ως άνω ποσού της αύξησης που αντιστοιχεί στις μετοχές αυτές ύψους €2.830.511,15 πιστώθηκε ως αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.
- Κατά το ποσό των €2.142.254,35 λόγω της εισφοράς των μετοχών της Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε., ενώ η διαφορά μεταξύ της αποτίμησης της εύλογης αξίας των μετοχών της Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε. και του ως άνω ποσού της αύξησης που αντιστοιχεί στις μετοχές αυτές ύψους €1.437.745,65 πιστώθηκε ως αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

Επιπλέον για λόγους στρογγυλοποίησης το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί κατά το ποσό των € 25,14 με κατάθεση μετρητών από τους ως άνω μετόχους.
Με βάση τα ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των €22.469.735 βάσει της εισφοράς των ως άνω μετοχών (εισφορά σε είδος – ανταλλαγή τίτλων κατά το άρθρο 53 Ν. 4172/2013) και κατά το ποσό των €25,14 σε μετρητά λόγω στρογγυλοποίησης, ήτοι κατά το συνολικό ποσό των €22.469.760 με την έκδοση συνολικά 748.992 νέων μετοχών της Εταιρείας ονομαστικής αξίας €30 εκάστης, ενώ ποσό €15.080.265 θα πιστωθεί στο αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.
Στις 19 Δεκεμβρίου 2018 η εταιρεία Πανόραμα απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της «Navarino Bella Vista» από την Εταιρεία με ανταλλαγή μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920. με το τίμημα της εξαγοράς να διακανονίζετε με μετοχές. Η Πανόραμα πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και οι μετοχές από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου δόθηκαν σαν αντάλλαγμα στο προηγούμενο μέτοχο της «Navarino Bella Vista», ΤΕΜΕΣ, για την εξαγορά του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της «Navarino Bella Vista».
Μετά τα ανωτέρω το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε τετρακόσια δεκαεπτά εκατομμύρια τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες Ευρώ (€417.450.000), διαιρούμενο σε δεκατρία εκατομμύρια εννιακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες (13.915.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα ευρώ (€30,00) Ευρώ εκάστη.

Η κίνηση του μετοχικού κεφαλαίου του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	13.166.008	394.980.240	394.980.240
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	748.992	22.469.760	22.469.760
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	13.915.000	417.450.000	417.450.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών		-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**

31. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Τακτικό αποθεματικό	32.996	20.540	758	758
Εισφορές μετόχων	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά νόμων	18.595.917	18.595.917	18.595.917	18.595.917
Σύνολο	**46.263.513**	**46.251.057**	**46.231.275**	**46.231.275**

Η κίνηση των αποθεματικών του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος					
	Τακτικό αποθεματικό	**Εισφορές μετόχων**	**Αποθεματικά νόμων**	**Έκτακτα αποθεματικά**	**Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων**	**Σύνολο Αποθεματικών**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2018	**17.114**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.247.631**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	3.426	-	-	-	-	3.426
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**20.540**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.251.057**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	12.456		-		-	12.456
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**32.996**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.263.513**

Η κίνηση των αποθεματικών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Εταιρεία					
	Τακτικό αποθεματικό	**Εισφορές μετόχων**	**Αποθεματικά νόμων**	**Έκτακτα αποθεματικά**	**Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων**	**Σύνολο Αποθεματικών**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2018	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Εισφορές μετόχων: Κατά τη διάρκεια του 2016, οι μέτοχοι της Εταιρείας, εισέφεραν την Πύλος Τουριστική στην TEMES, η οποία συγχωνεύθηκε μέσω της απορρόφησης της από την τελευταία. Ως αποτέλεσμα της επιμέτρησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία, προέκυψε υπεραξία περίπου €28,1 εκατομμυρίων, καθαρό από φόρους εισοδήματος, το οποίο πιστώθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό εντός των ιδίων κεφαλαίων.

Λοιπά αποθεματικά νόμων: Τα λοιπά αποθεματικά νόμων, ύψους €18,6 εκατομμυρίων, σχετίζονται με αποθεματικά που αποκτήθηκαν μέσω της συγχώνευσης και της απορρόφησης της Πύλος Τουριστική. Από το υπόλοιπο αυτό, περίπου €18 εκατομμύρια αφορούν αποθεματικό που προέκυψε από την αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία, τα οποία είχαν αρχικά εισφερθεί στην Πύλος Τουριστική από τους τότε μετόχους της κατά προηγούμενα έτη. Το αποθεματικό αυτό φορολογείται σε περίπτωση διανομής του. Ο Όμιλος δεν έχει πρόθεση να διανείμει το αποθεματικό αυτό και συνεπώς δεν έχει υπολογίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί αυτού, πράγμα το οποίο θα ήταν απαραίτητο σε περίπτωση διανομής του.

32. Μερίσματα

Σύμφωνα με το Ελληνικό εταιρικό δίκαιο, οι εταιρείες υποχρεούνται κάθε χρόνο να διανείμουν από τα κέρδη τους, μερίσματα ύψους τουλάχιστον 35% των κερδών μετά φόρων (υπολογισμένο σε επίπεδο οντότητας) και μετά το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και την αφαίρεση τυχόν κερδών από την πώληση μετοχικών μεριδίων που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 20% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου μίας θυγατρικής εταιρείας, στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετείχαν για τουλάχιστον 10 έτη, κατά περίπτωση. Το καθαρό κέρδος που απομένει από την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων σε εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των ζημιών που έχουν προκύψει από αυτά τα χρηματοοικονομικά μέσα δεν λαμβάνεται υπόψιν για το παραπάνω υπολογισμό του ελάχιστου μερίσματος. Επιπλέον, η ετήσια Γενική Συνέλευση μιας Ελληνικής εταιρείας μπορεί να αποφασίσει (i) με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου τη μη διανομή του παραπάνω ελάχιστου μερίσματος ή την διανομή μικρότερου μερίσματος ή την μη διανομή μερίσματος και σε κάθε περίπτωση τη μεταφορά του μη διανεμηθέντος μερίσματος σε ειδικό αποθεματικό το οποίο και θα πρέπει να διανεμηθεί εντός τεσσάρων ετών από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης ή (ii) με πλειοψηφία τουλάχιστον 70% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου τη μη διανομή του παραπάνω ελάχιστου μερίσματος ή την διανομή μικρότερου μερίσματος ή την μη διανομή

μερίσματος, σε κάθε περίπτωση χωρίς να έχει την υποχρέωση να μεταφέρει το μη καταβληθέν μέρισμα στο αποθεματικό που αναφέρεται παραπάνω.

Επιπλέον το Ελληνικό εταιρικό δίκαιο και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την παράγραφο 1, του άρθρου 159, του Νόμου 4548/2018 περί Ανωνύμων Εταιρειών, απαγορεύεται η διανομή μερίσματος στους μετόχους εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, προσαυξημένου με τα αποθεματικά για τα οποία η διανομή τους απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό.

Δεν καταβλήθηκαν ή προτάθηκαν για διανομή μερίσματα για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

33. Μακροπρόθεσμα δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ομολογιακό δάνειο Α	26/06/2024	22.738.739	24.805.899	22.738.739	24.805.899
Ομολογιακό δάνειο Β	26/06/2024	-	3.392.405	-	-
Ομολογιακό δάνειο Γ	24/07/2024	22.702.676	24.766.551	22.702.676	24.766.551
Ομολογιακό δάνειο Δ	17/03/2026	51.247.901	59.598.085	51.247.901	59.598.085
Ομολογιακό δάνειο Ε	15/12/2025	4.937.955	4.937.955	4.937.955	4.937.955
Ομολογιακό δάνειο Ζ	31/03/2034	4.160.380	-	4.160.380	-
Ομολογιακό δάνειο Η	30/06/2035	11.405.478	-	11.405.478	-
Ομολογιακό δάνειο Ι	30/06/2035	6.827.500	-	6.827.500	-
Ομολογιακό δάνειο Λ	16/12/2029	97.050.000	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		**221.070.629**	**117.500.895**	**124.020.629**	**114.108.490**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(10.698.191)	(14.418.846)	(9.198.191)	(14.136.146)
Μακροπρόθεσμο μέρος		**210.372.438**	**103.082.049**	**114.822.438**	**99.972.344**

(α) Ομολογιακό δάνειο Α

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €33,1 εκατομμυρίων, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής ενός ξενοδοχείου πέντε αστέρων, δυναμικότητας 321 δωματίων και συνεδριακού κέντρου στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €29.878.935 κατά το διάστημα από 28 Ιουνίου 2007 έως και 8 Δεκεμβρίου 2009. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους €1.128.444, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιημένων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 17 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 28 Ιουνίου 2016 και η τελευταία την 28 Ιουνίου 2024 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς υποθήκη επί της καθετοποιημένης ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανός, στην οποία περιλαμβάνονται τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν και εκείνα τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από το ομολογιακό δάνειο (γ), καθώς και οι βοηθητικές τους εγκαταστάσεις («Προσημειωμένα Περιουσιακά Στοιχεία») για το ποσό των €37.348.670.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανερχόταν σε €22.738.739 και €24.805.899 αντίστοιχα.

(β) Ομολογιακό δάνειο Β

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €4,6 εκατομμυρίων, προκειμένου να χρηματοδοτήσει μερικώς την κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο στην περιοχή Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους € 4.065.824 κατά το διάστημα από 28 Ιουνίου 2007 έως και 21 Οκτωβρίου 2009. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους € 174.681, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιημένων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 17 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 28 Ιουνίου 2016 και η τελευταία την 28 Ιουνίου 2024 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς υποθήκη επί δώδεκα κάθετων ιδιοκτησιών, οι οποίες ουσιαστικά αποτελούν τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν για το ποσό των € 5.082.280.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €3.392.405.

Στις 31 Ιουλίου 2019 το δάνειο μεταφέρθηκε, συνέπεια της εισφοράς του κλάδου του Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού, στην νεοσύστατη εταιρεία «DUNES GOLF ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (Σημείωση 16).

(γ) Ομολογιακό δάνειο Γ

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €33,2 εκατομμυρίων, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής ξενοδοχειακής μονάδας πέντε αστέρων, δυναμικότητας 445 δωματίων και κέντρου θαλασσοθεραπείας spa στην περιοχή ΠΟΤΑ. Ρωμανού.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €29.894.012 κατά το διάστημα από 24 Ιουλίου 2007 έως και 8 Δεκεμβρίου 2009. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους €1.064.183, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιημένων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 18 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 24 Ιανουαρίου 2016 και η τελευταία μαζί με την καταληκτική πληρωμή στις 24 Ιουλίου 2024.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με Β' σειράς υποθήκη επί των Προσημειωμένων Περιουσιακών Στοιχείων για το ποσό των €37.367.515.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανερχόταν σε 22.702.677 και €24.766.551.

(δ) Ομολογιακό δάνειο Δ

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €22 εκατομμυρίων, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτήσει τη διαφορά μεταξύ της επιχορήγησης που έλαβε και του συνολικού κόστους υλοποίησης των επενδυτικών προγραμμάτων της Εταιρείας στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού. Στις 28 Φεβρουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε πρόσθετη σύμβαση, βάσει της οποίας το ύψος του ομολογιακού δανείου τροποποιήθηκε έως €75.000.000.

Κατά τη διάρκεια του 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση τεσσάρων (4) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €75.000.000. Επιπλέον, στις 18 Ιουνίου 2013, εκδόθηκε μία επιπλέον σειρά ομολογιών ύψους € 1.007.290, η οποία αναλογεί στο ποσό των κεφαλαιοποιημένων τόκων του ομολογιακού δανείου. Επίσης, από την ίδια ημερομηνία τροποποιήθηκαν οι όροι αποπληρωμής του δανείου και το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 21 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 17 Μαρτίου 2016 και η τελευταία μαζί με μία καταληκτική πληρωμή την 17 Μαρτίου 2026.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με Γ' σειράς υποθήκη επί Βεβαρημένων Περιουσιακών Στοιχείων για το ποσό των €93.750.000.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανερχόταν σε €51.247.901 και €59.598.085 αντίστοιχα. Μέρος του εξοφλημένου δανείου αφορά πληρωμές οι οποίες προκύπτουν με τις πωλήσεις παραθεριστικών κατοικιών εντός της ξενοδοχειακής μονάδας όπως ορίζονται από τις σχετικές συμβάσεις.

(ε) Ομολογιακό δάνειο Ε

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €8.008.732, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτήσει μερικώς την κατασκευή γηπέδου γκολφ και των απαραίτητων κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών στην Περιοχή 2 (τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση πέντε (5) σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €8.008.732 κατά το διάστημα από 30 Δεκεμβρίου 2010 έως 30 Ιανουαρίου 2018, Εκ του ανωτέρου δανείου έχει εξοφληθεί το ποσό των €3.070.777.

Στις 28 Μαρτίου 2019 υπογράφηκε τροποποίηση της σύμβασης βάσει της οποίας ορίζεται η αποπληρωμή του δανείου σε δύο δόσεις πληρωτέες στις 15 Ιουνίου 2025 και 15 Δεκεμβρίου 2025.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με ενεχυρίαση του 70% της εγκεκριμένης κρατικής επιχορήγησης για το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο, ποσού €8.008.732, καθώς και με υποθήκη Α' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας, ποσού €5.431.750.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανερχόταν σε €4.937.955 και €4.937.955 αντίστοιχα.

(ζ) Ομολογιακό δάνειο Ζ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €4.7 εκατομμυρίων το οποίο χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτήσει μερικώς την κατασκευή γηπέδου γκολφ και των απαραίτητων κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών στην Περιοχή 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Στις 28 Μαρτίου 2019 υπογράφηκε τροποποίηση της σύμβασης δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Ελλάδας και Alpha Bank London για την κάλυψη της κατασκευής γηπέδου γκολφ Bay («The Bay Course») 18 οπών στην Περιοχή 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση του συνόλου των ομολογιών του δανείου συνολικού ύψους €4.160.380 με λήξη 2034.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Α' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας,ποσού €5.170.000.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανερχόταν σε €4.160.380 και €0,00 αντίστοιχα.

(η) Ομολογιακό δάνειο Η

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €19.000.000 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση τμήματος του συνολικού προϋπολογισμού για το επενδυτικό σχδιο Navarino Bay Hotel στην Περιοχή 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Η Εταιρεία μετά την από 4 Ιουλίου 2019 τροποποιητική της σύμβαση θα εκδώσει τρεις (3) σειρές ομολογιών συνολικής αξίας €17.108.216 ενώ το υπολειπόμενο ποσό θα αφορά την κεφαλαιοποίηση τόκων. Η Εταιρεία εντός του 2019 προχώρησε στην έκδοση δύο (2) σειρών ομολογιών συνολικό ύψους €11.405.478

Το ομολογιακό δάνειο πλέον των κεφαλαιοποιημένων τόκων θα αποπληρωθεί σε 23 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, συν 1 καταληκτική με την πρώτη καταβληθησόμενη 42 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση, και την τελευταία 180 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας μαζί με μια καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Β' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας,ποσού €20.900.000.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανερχόταν σε €11.405.478 και €0,00 αντίστοιχα.

(θ) Ομολογιακό Δάνειο Θ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €23.096.093 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση μέρους του συνολικού προϋπολογισμού για το επενδυτικό σχέδιο Navarino Bay Hotel στην Περιοχή 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Η Εταιρεία μετά την από 4 Ιουλίου 2019 τροποποιητική της σύμβαση θα εκδώσει τρεις (3) σειρές ομολόγων συνολικής αξίας € 17.108.216. Η αποπληρωμή του θα γίνει με τους όρους όπως ορίζονται στην τροποποιητική σύμβαση. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει ακόμη ομολογίες και η έκδοση τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στη δανειακή σύμβαση.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με α) υποθήκη Β' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας,ποσού €25.405.702 και β) εκχώρηση δυνάμει ενεχύρου των απαιτήσεων από το 90% των συνολικών κρατικών επιχορηγήσεων που δικαιούται να λάβει η Εταιρεία για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου Navarino Bay Hotel βάσει του Ν. 3299/2004

(ι) Ομολογιακό δάνειο Ι

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη μελλοντική χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €23.000.000 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση μέρους του συνολικού προϋπολογισθέντος κόστους του επενδυτικού σχεδίου Navarino Waterfront Hotel εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Γιάλοβας.

Η Εταιρεία μετά την από 9 Αυγούστου 2019 τροποποιητική σύμβαση θα εκδώσει τρεις (3) σειρές ομολογιών συνολικής αξίας έως €20.482.561 ενώ το υπολειπόμενο ποσό θα αφορά την κεφαλαιοποίηση τόκων. Εντός του 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση Α σειρά ομολογιών συνολικού ύψους €6.827.500.

Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου (εκτός των κεφαλαιοποιημένων τόκων) θα γίνει σε 23 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, συν 1 δόση καταληκτική πληρωτέα την ημερομηνία λήξης του δανείου, με την πρώτη δόση καταβληθείσα 42 μήνες με τα το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση, και της τελευταίας 180 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας μαζί με μια καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Α' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της Εταιρείας εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Γιάλοβας ποσού €25.300.000.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανερχόταν σε €6.827.500 και €0,00 αντίστοιχα.

(κ) Ομολογιακό δάνειο Κ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη μελλοντική χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €27.651.457 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση μέρους του συνολικού προϋπολογισθέντος κόστους του επενδυτικού σχεδίου Navarino Waterfront Hotel εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Γιάλοβας.

Η Εταιρεία μετά την από 9 Αυγούστου 2019 τροποποιητική σύμβαση θα εκδώσει τρεις (3) σειρές ομολογιών, η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει ακόμη ομολογίες και η έκδοση τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στη δανειακή σύμβαση. Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου θα γίνει με τους όρους όπως αναφέρονται στην τροποιητική σύμβαση.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με α) υποθήκη Α' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της εταιρείας εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Γιάλοβας ποσού € 30.416.602,70και β) με εκχώρηση δυνάμει ενεχύρου του 90% των συνολικών κρατικών επιχορηγήσεων που δικαιούται να λάβει η Εταιρεία για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου Navarino Waterfront Hotel βάσει του Ν. 3299/2004.

(λ) Ομολογιακό δάνειο Λ

Το ομολογιακό δάνειο υπ'αριθμ. 974/7213654_16.12.2016 αφορά την θυγατρική εταιρεία του Ομίλου "Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε." και αποτελείται από Σειρές Α και Β, με ημερομηνία λήξεως 16 Δεκεμβρίου 2029.

Το επιτόκιο του ομολογιακού δανείου είναι Euribor Εξαμήνου πλέον περιθωρίου.
Το συνολικό ποσό του δανείου είναι πληρωτέο σε 21 δόσεις, δύο εξαμηνιαίες κατ' έτος , αρχής γενομένης από την 16 Δεκεμβρίου 2019 όπου πραγματοποιήθηκε η εξόφληση της Α δόσης αξίας 750.000 €. Το υπόλοιπο του δανείου την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €96.150.638.

Στις 13 Νοεμβρίου 2019 η Ιονική συμφώνησε με την ΕΤΕ την τροποποίηση της υφιστάμενης δανειακής σύμβασης, οι βασικοί όροι της νέας σύμβασης περιλαμβάνουν την αναθεώρηση της λήξης του δανείου από τις 16 Δεκεμβρίου 2026 στις 16 Δεκεμβρίου 2029 καθώς και τη μείωση του επιτοκίου.
Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ μία τροποποίηση δανειακής υποχρέωσης αναγνωρίζεται λογιστικά ως «εξόφληση» εάν η τροποποίηση αυτή λάβει χώρα με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους από τον υφιστάμενο δανεισμό. Σε αυτή την περίπτωση η υφιστάμενη υποχρέωση αποαναγνωρίζεται και αναγνωρίζεται η νέα δανειακή υποχρέωση στην εύλογη αξία της. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της νέας

δανειακής υποχρέωσης και της λογιστικής αξίας του παλιού υφιστάμενου δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα τυχόν έξοδα που προκύπτουν σε περίπτωση που εξαλείφεται το χρέος μειώνουν την αξία των νέων δανειακών υποχρεώσεων.
Κατά επέκταση και σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 9, η Ιονική προέβη στην λογιστική αντιμετώπιση της τροποποίησης του υφιστάμενου δανεισμού της, με βάση του κατά πόσον οι όροι του νέου δανείου ήταν «ουσιαστικά διαφορετικοί» από τους προηγούμενους όρους του υφιστάμενου δανείου. Από την αξιολόγηση των νέων δανειακών συμβάσεων προέκυψε ότι έχει επέλθει εξάλειψη του υφιστάμενου δανεισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ. Συνεπώς η Ιονική προέβη στην αναγνώριση της εν λόγω τροποποίησης ως εξόφληση των υφιστάμενων υποχρεώσεων.
Με την ως άνω λογιστική αντιμετώπιση, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της εύλογης αξίας της νέας δανειακής υποχρέωσης και της λογιστικής αξίας του παλιού υφιστάμενου δανεισμού συνολικής αξίας €1εκατ. περίπου αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν την τήρηση σε χρηματοοικονομικών δείκτων. Για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, οι χρηματοοικονομικοί δείκτες ικανοποιούνται σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου.

Τα έξοδα τόκων των μακροπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €3.978.902 και €1.253.969 και σε €1.328.375 και €1.253.969 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 14).

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Μέχρι 1 έτος	10.698.191	14.418.846	9.198.191	14.136.146
Μεταξύ 2 και 5 ετών	75.375.675	37.923.584	64.095.675	36.792.786
Πάνω από 5 έτη	134.996.763	65.158.465	50.726.763	63.179.558
	221.070.629	**117.500.895**	**124.020.629**	**114.108.490**

34. Βραχυπροθέσμα δάνεια

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διατηρούν βραχυπρόθεσμο δανεισμό με ετήσια σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα εγκεκριμένα όρια βραχυπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς επίσης και το χρησιμοποιημένο ποσό κατά τις ημερομηνίες που παρουσιάζονται:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Όριο χρηματοδότησης	26.392.448	26.392.448	26.392.448	26.392.448
Μη χρησιμοποιημένο ποσό	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)
Σύνολο	**-**	**-**	**-**	**-**

Τα έξοδα τόκων των βραχυπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν σε €0 και €0 αντίστοιχα.

35. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	95.046	121.582	95.046	101.582
Σύνολο	**95.046**	**121.582**	**95.046**	**101.582**

36. Προβλέψεις

Η πρόβλεψη του Ομίλου και της Εταιρείας για αξιώσεις και επιδικίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ύψους €1.178.000 σχετίζεται με αίτημα του Ομίλου και της Εταιρείας για εξαγορά της υποχρέωσης παραχώρησης εκτάσεων γης στο Δήμο Τριφυλλίας και Πύλου Νέστορος με την καταβολή μετρητών. Ποσό €456.000 το οποίο υπήρχε ως πρόβλεψη μέχρι το 2018 αφορούσε αποζημίωση για τη χρήση της παραλίας για τα έτη 2012, 2013, 2014 και 2015 με βάση την απόφαση του Πρωτοδικείου Καλαμάτας. Το ποσό των €456.000 καταβλήθηκε στο Ελληνικό Δημόσιο εντός της διαχειριστικής χρήσης 2018.

Η κίνηση των προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Νομικές αξιώσεις & επιδικίες	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	1.634.000,00	1.634.000,00
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	(456.000,00)	(456.000,00)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	1.178.000,00	1.178.000,00
Χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις χρήσεως	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**

37. Αναβαλλόμενο έσοδο

Η κίνηση του αναβαλλόμενου εσόδου του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Αναβαλλόμενο έσοδο	5.246.030	5.679.047	5.246.030	5.679.047
Αναγνωρισμένο έσοδο χρήσης (Σημ.14)	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Σύνολο	**4.813.013**	**5.246.030**	**4.813.013**	**5.246.030**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.379.996	4.813.013	4.379.996	4.813.013
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	433.017	433.017	433.017	433.017
Σύνολο	**4.813.013**	**5.246.030**	**4.813.013**	**5.246.030**

Στις 8 Φεβρουαρίου 2016, ο Όμιλος και η Εταιρεία σύναψαν σύμβαση δικαιόχρησης με διεθνή ξενοδοχειακή εταιρεία σε σχέση με τα δύο ξενοδοχεία της Εταιρείας στο Navarino Dunes. Η διάρκεια της σύμβασης είναι δεκαπέντε (15) έτη, έως τις 22 Φεβρουαρίου 2031. Στο πλαίσιο της σύμβασης αυτής η Εταιρεία έλαβε αμοιβή ύψους €6,5 εκατομμυρίων από μέλος του ομίλου του δικαιοπάροχου. Σε περίπτωση πρόωρης λήξης της συμφωνίας δικαιόχρησης (εκτός από τη μη εξόφληση του δικαιοπάροχου), η Εταιρεία θα πρέπει να εξοφλήσει το αναπόσβεστο μέρος αυτού του αναβαλλόμενου εσόδου. Κατά συνέπεια, η ως άνω αμοιβή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της συμφωνίας δικαιόχρησης και αντιμετωπίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης και κατατάσσεται αντίστοιχα στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το αναπόσβεστο αναβαλλόμενο έσοδο την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανήλθε σε €4.813.013 και €5.246.030, αντίστοιχα. Η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανήλθε σε €433.017 και €433.017, αντίστοιχα και έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων για τα αντίστοιχα έτη.

38. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Βάσει του Ελληνικού εργατικού δικαίου, οι υπάλληλοι και οι εργαζόμενοι έχουν δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή αποχώρησης με ποσό πληρωμής που υπολογίζεται βάσει της αμοιβής του υπαλλήλου ή του εργαζομένου, την προϋπηρεσία και τον τρόπο της λύσης της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι υπάλληλοι ή οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% του ποσού που θα ήταν πληρωτέο για απόλυση χωρίς αιτία. Στην Ελλάδα σύμφωνα με την τοπική πρακτική, αυτά τα προγράμματα δεν χρηματοδοτούνται.

Σύμφωνα με την πρακτική αυτήν, ο Όμιλος και η Εταιρεία δε χρηματοδοτεί τα προγράμματα αυτά. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν στα αποτελέσματα τις δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο χρεώνονται έναντι αυτής της υποχρέωσης.

Ανεξάρτητος αναλογιστής εκτίμησε τις υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεων λόγω συνταξιοδότησης. Οι λεπτομέρειες και οι κυριότερες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης την 31 Δεκεμβρίου 2019, και 2018, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υποχρεώσεις κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης για:				
Συνταξιοδοτικές παροχές	**4.065.450**	**1.192.228**	**1.321.123**	**1.120.894**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος του Ομίλου και της Εταιρείας είναι τα παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019-31/12/2019	**1/1/2018-31/12/2018**	**1/1/2019-31/12/2019**	**1/1/2018-31/12/2018**
Κόστος υπηρεσίας	179.151	78.236	104.944	77.051
Χρηματοοικονομικό κόστος	62.253	20.395	17.460	20.177
Κανονική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**241.404**	**98.631**	**122.404**	**97.228**
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	55.795	16.677	48.662	16.677
Συνολική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**297.199**	**115.308**	**171.066**	**113.905**

Η μεταβολή της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**1.192.228**	**1.199.704**	**1.120.894**	**1.186.858**
Κόστος υπηρεσίας	179.151	78.236	104.944	77.051
Χρηματοοικονομικό κόστος	62.253	20.395	17.460	20.177
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(83.734)	(37.144)	(69.501)	(37.144)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	55.797	16.677	48.662	16.677
Απόκτηση θυγατρικών	2.832.811	62.238	-	-
Πώληση θυγατρικών	(62.237)			
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	(110.819)	(147.878)	98.663	(142.725)
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**4.065.450**	**1.192.228**	**1.321.123**	**1.120.894**

Οι βασικές αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για σκοπούς υπολογισμού της υποχρέωσης είναι οι εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,15%	1,60%	1,15%	1,60%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Το επιπρόσθετο κόστος των συμπληρωματικών παροχών σχετίζεται με παροχές που πληρώθηκαν σε υπαλλήλους οι οποίοι απολύθηκαν. Τα περισσότερα από τα επιδόματα αυτά δεν ήταν αναμενόμενα στα πλαίσια αυτού του προγράμματος και συνεπώς οι επιπρόσθετες πληρωμές παροχών πλέον των υπαρχόντων αποθεματικών αντιμετωπίστηκαν ως πρόσθετη συνταξιοδοτική χρέωση. Η πρόσθετη συνταξιοδοτική χρέωση για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 για τον Όμιλο ανέρχεται σε €55.795 και € 16.677 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €48.662 και € 16.677, αντίστοιχα. Τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στην αναλογιστική μελέτη του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2019 και 2018, εμφανίζεται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Επιτόκιο προεξόφλησης	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
0,5% αύξηση	(296.178)	(103.273)	(113.850)	(100.218)
0,5% μείωση	312.768	116.737	128.410	113.293

	Όμιλος		Εταιρεία	
Μελλοντική μεταβολή μισθοδοσίας	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
0,5% αύξηση	328.206	115.648	126.615	112.236
0,5% μείωση	(296.919)	(103.369)	(113.481)	(100.311)

Οι αναμενόμενες μελλοντικές πληρωμές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κατά τη διάρκεια των επόμενων 12 μηνών	295.058	42.969	114.544	-
Εντός 1 έως 5 ετών	556.187	119.322	13.814	119.022
Εντός 5 έως 10 ετών	783.711	271.315	307.940	265.270
Άνω των 10 ετών	6.184.056	3.790.045	3.530.248	3.631.884
Συνολικές αναμενόμενες πληρωμές	**7.819.012**	**4.223.651**	**3.966.546**	**4.016.176**

39. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προμηθευτές εσωτερικού	4.849.466	3.172.062	3.091.730	2.777.638
Προμηθευτές εξωτερικού	1.345.540	884.877	1.109.532	804.416
Προμηθευτές παγίων περιουσιακών στοιχείων	943.845	3.832.895	584.676	2.221.602
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.42)	725.670	13.053	774.363	162.959
Επιταγές πληρωτέες	-	665.281	-	665.281
Σύνολο	**7.864.521**	**8.568.168**	**5.533.301**	**6.631.896**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόρες, και συνήθως διακανονίζονται μεταξύ 30 έως 90 ημερών.

40. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Φόροι τέλη	1.379.888	768.207	785.173	677.484
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.506.422	867.997	894.593	837.780
Προκαταβολές πελατών	3.781.167	1.678.489	1.843.980	1.678.489
Πιστωτές διάφοροι	1.260.936	4.406.454	472.921	83.816
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	462.608	86	-	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	342.023	212.069	223.406	212.069
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	3.773.692	3.186.985	2.739.809	2.160.704
Μερίσματα πληρωτέα	-	-	-	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.42)	8.588	1.295	-	140.000
Λοιπές υποχρεώσεις	4.506.836	57.362	-	33.847
Σύνολο	**17.022.160**	**11.178.944**	**6.959.882**	**5.824.189**

Οι λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν το δικαίωμα της Alpha Bank να επενδύσει σε προνομιούχες μετοχές της ΙΟΝΙΚΗΣ το οποίο αποτιμήθηκε στο ποσό των €4,3 εκατομμυρίων.

41. Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
α.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων, χωρητικότητας 321 δωματίων και συνεδριακού κέντρου στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού	-	-	-	-
β.	Κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο, στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού	-	-	-	-
γ.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων χωρητικότητας 1.114 δωματίων και κέντρο SPA στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού	-	-	-	-
	Συγχώνευση κρατικών επιχορηγήσεων που αναφέρονται στα στοιχεία α), β) και γ) ανωτέρω.	59.874.771	70.598.175	59.874.771	70.598.175
δ.	Κατασκευή γηπέδου γκολφ και των σχετικών κτιριακών εγκαταστάσεων, εξοπλισμού και υποδομών στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου	4.333.503	4.467.242	4.333.503	4.467.242
ε.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 119 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Bay)	2.566.000	2.566.000	2.566.000	2.566.000
στ.	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 570 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Waterfrond)	3.072.384	3.072.384	3.072.384	3.072.384
ζ.	Επιδότηση σε ποσοστό 26,92% επί της πραγματικής δαπάνης επένδυσης στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος Ανταγωνιστικότητα (ΕΠΑΝ), για την εξοικονόμηση ενέργειας και την υποκατάσταση καυσίμου diesel με φυσικό αέριο, κατά την ανακαίνιση του ξενοδοχείου Athens Hilton την περίοδο 2001 έως 2003.	55.097	-	-	-
	Σύνολο	69.901.755	80.703.801	69.846.658	80.703.801

Σύμφωνα με τις αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών που δημοσιεύτηκαν στις 26 Μαρτίου 2007 και 4 Μαΐου 2007, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 και δικαιούται να λάβει επιχορηγήσεις για τη χρηματοδότηση των ανωτέρω επενδυτικών έργων στις περιοχές ΠΟΤΑ Ρωμανού και ΠΟΤΑ Πύλου στη Μεσσηνία.

Η Εταιρεία έχει εισπράξει πλήρως τις επιχορηγήσεις που σχετίζονται με τα ολοκληρωμένα επενδυτικά σχέδια (α), (β) και (γ), ενώ έχει εισπράξει μόνον το 50% της επιχορήγησης που σχετίζεται με το επενδυτικό σχέδιο (δ) παραπάνω. Το υπόλοιπο 50% της επιχορήγησης θα εισπραχθεί από την Εταιρεία με την ολοκλήρωση του σχετικού επενδυτικού έργου.

Η Εταιρεία έχει λάβει το 10% των εγκεκριμένων επιχορηγήσεων που σχετίζονται με τα επενδυτικά σχέδια (ε) και (στ) και το υπόλοιπο 90% των θα εισπραχθεί βάσει της προόδου των επενδυτικών σχεδίων και όπως ορίζεται από τις σχετικές αποφάσεις. Για να διασφαλίσει τα ποσά που εισέπραξε στο πλαίσιο των επιχορηγήσεων αυτών, η Εταιρεία έχει χορηγήσει δύο εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν από τράπεζα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου για το συνολικό ποσό των €6.202.478.

Σύμφωνα ο ν. 4712/2020, ο οποίος δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 146 Α'/29-7-2020 ορίζεται ότι για εκκρεμή επενδυτικά σχέδια του ν. 3299/2004, για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Επιτροπές, ο χρόνος της παράτασης, που θα χορηγηθεί με την τελική εγκριτική απόφαση, για λόγους ανωτέρας βίας υπολογίζεται μετά τις 31-12-2021.

Βάσει των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου 3299/2004, ισχύουν ορισμένοι περιορισμοί για πέντε (5) έτη από τη δημοσίευση της απόφασης ολοκλήρωσης και έναρξης λειτουργίας κάθε επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων αναφορικά με (i) την πώληση των επιδοτούμενων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, (ii) τη μεταβολή της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας, (iii) τη μίσθωση της επένδυσης, ολόκληρης ή εν μέρει, χωρίς προηγούμενη έγκριση αρμόδιας αρχής και, (iv) τη παύση και / ή την διακοπή της λειτουργίας της επένδυσης.

Η κίνηση των κρατικών επιχορηγήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	80.703.801	83.300.455	72.903.949	83.300.455
Αποσβέσεις χρήσης (Σημ.14)	(3.202.692)	(2.596.654)	(3.190.606)	(2.596.654)
Απόκτηση θυγατρικής (Σημ.8)	67.184	-	-	-
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.16)	-	-	133.315	-
Επιχορηγήσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	-		(7.799.852)
Απόσχιση κλάδου (Σημ.16)	(7.666.538)	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**69.901.755**	**80.703.801**	**69.846.658**	**72.903.949**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.966.741	2.174.558	1.946.019	1.946.020
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	67.935.014	78.529.243	67.900.639	70.957.929
Σύνολο	**69.901.755**	**80.703.801**	**69.846.658**	**72.903.949**

42. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από
Μέτοχοι		2.878.080	-	54.159		1.177.080	-	54.159
Costa Mare Shipping Company A.E.	-	22.995	-	56.655	-	-	-	-
Faliro House Production A.E.	-	3.960	-	14.196	-	-	-	11.319
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	418.879	33.914	11.713	50.366	418.879	880	11.713	39.630
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	30.387	-	67.957	3.357
Γεωελλάς Α.Ε.	-	231	-	-	-	-	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	8.588	-	1.295	-	-	-	-	-
Κυνηγός Α.Ε.	-	-	-	74	-	-	-	-
Πανόραμα	-	10.760.568	-	-	-	10.760.568	-	-
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	226.191	864	-	-	226.191	-	-	-
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	1.340	9.718	46	8.882	1.340	-
Armide Properties A.E.	-	-	-	-	-	-	20.000	-
Asia Properties A.E.	-	-	-	-	-	-	20.000	-
Azov Properties A.E.	-	-	-	-	-		30.000	-
Cabrian Properties A.E.	-	-	-	-	-	-	50.000	-
Philomel Properties A.E.	-	-	-	-	-	-	20.000	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	69.210	-	81.949	-
Onoyki A.E.	-	-	-	-	2.650	15.870	-	-
KYOTO	-	1.485	-	-	-	-	-	-
S. Skriapas FB Concepts I.K.E.	80.600							
Σύνολο	**734.258**	**13.702.097**	**14.348**	**185.168**	**747.363**	**11.963.280**	**302.959**	**108.465**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανήλθαν σε €13.702.097 και €185.168, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης. Ποσό €10,7 εκατομ. αφορά το υπόλοιπο από τη συναλλαγή της πώλησης θυγατρικής το οποίο έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις Σημείωση 24 και 25.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν σε €734.258 και €14.348, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 39 και 40.

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανήλθαν σε €11.963.280 και €108.465, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης . Ποσό €10,7 εκατομ. αφορά το υπόλοιπο από τη συναλλαγή της πώλησης θυγατρικής το οποίο έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις Σημείωση 24 και 25.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν σε €747.363 και €302.959, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 39 και 40

Οι αγορές από και οι υπηρεσίες του Ομίλου και της Εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος				Εταιρεία			
	1/1/2019 - 31/12/2019		1/1/2018 - 31/12/2018		1/1/2019 - 31/12/2019		1/1/2018 - 31/12/2018	
	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς
Μέτοχοι	-	4.327.389	-	291.156	-	1.857.672	-	291.156
Costa Mare Shipping Company A.E.	-	31.431	-	92.117	-	2.441	-	37.841
Faliro House Production A.E.	-	50.415	-	256.539	-	28.078	-	243.265
Oxbelly A.E.		265.092		-	-	265.092		-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	422.703	132.781	118.306	126.686	418.603	55.931	116.206	89.238
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	190.482	3.240	193.191	3.240
Navarino Bella Vista A.E.	-	-	-	-	-	-	113.641	-
Γεω Ελλάς Α.Ε.	-	472	-	1.257	-	-	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	215.526	-	150.150	2.000	176.540	-	126.540	2.000
Κυνηγός Α.Ε.	-	-	158.900	4.608	-	-	-	2.448
Πανόραμα Α.Ε.	-	30.767.972	-	-	-	30.767.972	-	16.482
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	126.881	561.658			126.881	560.916		
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	30.595	28.757	4.436	31.163	30.424	-
Costa Navarino North Properties	-	-	-	-	152.000	-	-	200.000
Costa Navarino South Properties	-	-	-	-	-	-	-	115.600
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	155.977	1.000	170.950	-
Onoyki A.E.	-	-	-	-	7.852	211.039	-	
Κυοτο Α.Ε.	-	1.314	-	-	-	-	-	
S. Skriapas FB Concepts I.K.E.	65.000							
-Σύνολο	**830.110**	**36.138.524**	**457.951**	**803.120**	**1.232.771**	**33.784.544**	**750.952**	**1.001.270**

Παρακάτω αναλύονται τα συνδεδεμένα μέρη με τις σημαντικότερες συναλλαγές:

Μέτοχοι: Οι υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στους μετόχους της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής και πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων που παρέχονται από τον Όμιλο.

Κοστατέρα Ανώνυμος Τουριστική Οικοδομική και Εμπορική Εταιρεία Α.Ε. (" Κοστατέρα "): Η Κοστατέρα είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου. Οι υπηρεσίες που προσφέρει η εταιρεία για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αφορούν την ενοικίαση των κεντρικών γραφείων στον Όμιλο και στην Εταιρεία.

Faliro House Productions S.A. ("Faliro House Productions"): Η εταιρεία Faliro House Productions είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τον κ. Χρήστο Κωνσταντακόπουλο. Οι υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί προς την Faliro House Productions S.A. για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Oxbelly A.E.: Η εταιρεία Oxbelly A.E. είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τον κ. Χρήστο Κωνσταντακόπουλο. Οι υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί προς την Oxbelly A.E. για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2019, αφορούν υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία καθώς και πωλήσεις αγαθών

Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε. (" Αεροπορία Αιγαίου"): Η εταιρεία Αεροπορία Αιγαίου είναι συνδεδεμένη με το Όμιλο και την Εταιρεία καθώς ένας από τους μετόχους της είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου («ΔΣ»), ενώ ένας από τους μετόχους της Εταιρείας είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Αεροπορίας Αιγαίου. Οι υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία η Αεροπορία Αιγαίου για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αφορούν σε υπηρεσίες υποδοχής και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία, πωλήσεις αγαθών καθώς και συμβατικές συμφωνίες για προγραμματισμένες πτήσεις από και προς το αεροδρόμιο Καλαμάτας.

Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε: Η εταιρεία Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε είναι έμμεσα συγγενής. Οι αγορές από και οι πωλήσεις προς την Dunes Golf για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2019, αφορούν πωλήσεις αγαθών και υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας από Όμιλο και την Εταιρεία & παροχή υηρεσιών από την Dunes Golf προς τον Όμιλο και την Εταιρεία

Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. ("Ιονική"): Η Ιονική λειτουργεί το Hilton Athens και ενσωματώνεται ως κοινοπραξία όπως αναφέρθηκε στη Σημείωση 9 έως την 22 Μάϊου 2019 όπου και ολοκληρώθηκε η διαδικασία μεταβίβασης ποσοστού 50% που κατείχε η D Hospitality B.V στην Ιονική και η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας των έλεγχο κατέχοντας πλέον το 51% της Ιονικής. Οι υπηρεσίες από την Ιονική για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αφορούν σε υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής που παρέχονται στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Τα έσοδα από τη Ιονική για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 και αφορούν την πώληση προϊόντων από τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Costamare Shipping Company S.A. ("Costamare Shipping"): Η Costamare Shipping είναι συνδεδεμένη εταιρεία με τα αδέρφια Κωνσταντακόπουλου. Το έσοδα που προέρχονται από την Costamare Shipping για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αφορούν υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής που παρέχονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία, καθώς και πωλήσεις αγαθών.

Μισθοί, αμοιβές και άλλες παροχές προς τα μέλη του Δ.Σ. και τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	202.764	182.808	190.764	170.808
Μισθοί και αποζημιώσεις για στελέχη και διευθυντές (περιλαμβάνονται τα μέλη του Δ.Σ. με στελεχιακή θέση	2.401.753	2.341.950	2.094.339	2.341.950
Ασφαλιστικές εισφορές μελών Δ.Σ. στελεχών και διευθυντών	209.461	186.792	193.301	186.792
Αμοιβές σε είδος και λοιπές πληρωμές σε μέλη του Δ.Σ. στελέχη και διευθυντές	6.443	15.856	6.443	15.856
Σύνολο	**2.820.421**	**2.727.406**	**2.484.847**	**2.715.406**

Προβλέψεις για τα μέλη του ΔΣ, για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	334.613	284.949	323.838	284.949
Πρόβλεψη μη ληφθείσας άδειας	191.978	204.670	191.978	204.670
Σύνολο	**526.591**	**489.619**	**515.816**	**489.619**

Το κόστος μισθοδοσίας για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των μελών ΔΣ που είναι στελέχη) όπως αποτυπώνεται παραπάνω, περιλαμβάνει μπόνους απόδοσης. Τα οφειλόμενα υπόλοιπα προς τα μέλη του ΔΣ, τα στελέχη και τους διευθυντές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανέρχονται σε €161.559 και €153.578 αντίστοιχα. Επιπλέον, δεδουλευμένες και άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκέμβρη 2019 και 2018, περιλαμβάνουν μερίσματα πληρωτέα αξίας €0 και €4.840 σε μέτοχο μη ελέγχουσας συμμετοχής και σε διευθυντικό στέλεχος μίας εκ των θυγατρικών της Εταιρείας.

43. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Αντιδικίες και Διεκδικήσεις: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εμπλέκονται σε πλήθος νομικών υποθέσεων και έχει διάφορες νομικές διαδικασίες στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας του. Πρόβλεψη σχετικά με εκκρεμείς νομικές αξιώσεις εναντίον της Εταιρείας και του Ομίλου, σχηματίζεται όταν είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της υποχρέωσης και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών, η διοίκηση καθώς και ο νομικός σύμβουλος του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμούν ότι το αποτέλεσμα αυτών των νομικών υποθέσεων δε θα έχουν κάποια σημαντική αρνητική επίδραση στα λειτουργικά αποτελέσματα ή την οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Δεσμεύσεις

Εγγυητικές επιστολές:
Οι εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν και παραλήφθηκαν από τον Όμιλο και την Εταιρεία, υπέρ τρίτων και από τρίτους την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Εγγυήσεις υπέρ τρίτων	56.584	56.584	56.584	56.584
Εγγυήσεις υπέρ Ελληνικού Δημοσίου (Σημ.40)	6.202.478	6.202.478	6.202.478	6.202.478
Σύνολο	**6.259.062**	**6.259.062**	**6.259.062**	**6.259.062**

	Όμιλος		Εταιρεία	
Ληφθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων	4.765.763	5.140.199	4.765.763	3.628.559
Σύνολο	**4.765.763**	**5.140.199**	**4.765.763**	**3.628.559**

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις - Ως εκμισθωτής:
Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει συμβάσεις λειτουργικής εκμίσθωσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων του. Οι μισθώσεις εμπορικών ακινήτων έχουν διάρκεια μεταξύ 3 και 9 ετών, με σταθερά και μεταβαλλόμενα μισθώματα. Όλες οι μισθώσεις περιλαμβάνουν ως όρο την ετήσια αναθεώρηση προς τα πάνω του μισθώματος, βάση των εκάστοτε επικρατέστερων συνθηκών της αγοράς.

Τα μισθώματα του Ομίλου που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν σε €1. 518.054 και €1.425.557, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μισθώματα της Εταιρείας που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανήλθαν σε €1.491.053 και €1.188.890, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μελλοντικά ελάχιστα απαιτητά μισθώματα από μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Έως 1 έτος	854.299	641.057	373.341	403.335
Από 2-5 έτη	1.309.027	1.218.368	351.000	260.341
Περισσότερα από 5 έτη	93.370	333.370	-	-
	2.256.696	**2.192.795**	**724.341**	**663.676**

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - Ως μισθωτής:
Από την 1η Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επέλεξαν να χρησιμοποιούν τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών που δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς, καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Για τις παραπάνω μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης σημείωση 3.12.

Στον παρακάτω πίνακα ταξινομούνται τα μισθώματα για τα οποία εφαρμόζονται οι απαλλαγές του προτύπου.

Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα βάσει αυτών των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Έως 1 έτος	191.873	441.428	151.913	392.199
Από 2-5 έτη	31.568	825.472	29.218	788.112
Περισσότερα από 5 έτη	-	296.640	-	296.640
	223.441	**1.563.540**	**181.131**	**1.476.951**

Λειτουργικές δεσμεύσεις:
Οι λειτουργικές δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανέρχονται σε €1.019.542 και €1.327.413 αντίστοιχα. Οι λειτουργικές δεσμεύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ανέρχονται σε €182.647 και €1.278.713 αντίστοιχα.

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:
Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2019 και 2018 ανέρχονταν σε €11.397.475 και €31.450.072 αντίστοιχα. Από τις κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις του Ομίλου για το 2018 ποσό €22 εκατομμυρίων αφορούσε σύμβαση της θυγατρικής εταιρείας Πανόραμα για κατασκευή γηπέδου Γκολφ. Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2019 και 2018 ανέρχονταν σε €11.372.360 και €9.416.778 αντίστοιχα.

44. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί κίνδυνοι της αγοράς για τον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν το πιστωτικό κίνδυνο, το συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας, καθώς και τον κίνδυνο των επιτοκίων. Η συνολική διαχείριση των κινδύνων από τη διοίκηση επικεντρώνεται στην μεταβλητότητα των χρηματαγορών και αναζητά μεθόδους για την ελαχιστοποίηση πιθανών αντίθετων επιδράσεων στις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση της έκθεσης στους κινδύνους.

Η διαχείριση του κινδύνου διενεργείται με ελεγχόμενο τρόπο, που είναι συμβατός με τις πολιτικές που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι διαδικασίες που έχουν τεθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία έχουν ως εξής:
- Εκτίμηση του κινδύνου που συνδέεται με δραστηριότητες και λειτουργίες του Ομίλου και της Εταιρείας,
- Σχεδιασμός μεθοδολογίας και επιλογής των κατάλληλων χρηματοοικονομικών μέσων για την μείωση των κινδύνων και,
- Εφαρμογή / εκτέλεση της διαχείρισης των κινδύνων, βάση της εγκεκριμένης διαδικασίας από τη διοίκηση.

Εύλογη Αξία: Η λογιστική αξία που απεικονίζεται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης των ταμειακών διαθεσίμων και βραχυπρόθεσμων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των εμπορικών υποχρεώσεων και δεδουλευμένων εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους, λόγω της σχετικά σύντομης ωρίμανσης αυτών των χρηματοοικονομικών μέσων. Η εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση και των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης, απεικονίζουν την εύλογη αξία τους και έχουν καθοριστεί βάση χρηματιστηριακών τιμών και τρεχουσών αποτιμήσεων (mark to market), αντίστοιχα. Η εύλογη αξία των τοκοφόρων δανείων με μεταβαλλόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την λογιστική τους αξία.

Πιστωτικός Κίνδυνος: Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος κάποιος πελάτης ή αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στον Όμιλο και στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους αντισυμβαλλόμενους την 31 Δεκεμβρίου 2019, σε σχέση με κάθε κατηγορία αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος: Ο συναλλαγματικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις ισοτιμίες ξένου συναλλάγματος. Η έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε συναλλαγματικό κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένες.

Κίνδυνος Επιτοκίων: Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Η έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας στον κίνδυνο επιτοκίου σχετίζεται κυρίως με τον μακροπρόθεσμο δανεισμό. Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση, τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από αυτές. Για αυτό το λόγο, παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση του κινδύνου των επιτοκίων, που

σχετίζονται με τις υποκείμενες δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας. Σχετική αναφορά γίνεται στην αντισταθμιστική δραστηριότητα παρακάτω. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν συνάπτουν συμβάσεις χρηματοοικονομικών μέσων αντιστάθμισης για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει την ευαισθησία του Ομίλου και της Εταιρείας στα κέρδη/(ζημίες) προ φόρων (μέσω της επίδρασης στα κέρδη/ (ζημίες) από τα κυμαινόμενα επιτόκια των εκκρεμών δανείων στο τέλος της περιόδου) σε πιθανές μεταβολές των επιτοκίων, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές.

Όμιλος

	31.12.2019		31.12.2018	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(1.048.000)	50	(515.000)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	1.048.000	(50)	515.000

Εταιρεία

	31.12.2019		31.12.2018	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(574.000)	50	(515.000)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	574.000	(50)	515.000

Παράγωγα

Προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος επιτοκίων, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει μακροπρόθεσμες συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) ύψους € 123,3 εκατομμυρίων. Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων είναι πληρωμές σταθερού επιτοκίου, έναντι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι εύλογες αξίες των συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίου βασίζονται σε εκτιμήσεις της αγοράς (mark to market). Οι συνολικοί τόκοι για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 για τον Όμιλο ανήλθαν σε €1.295.773 και €1.063.070 αντίστοιχα και για την Εταιρεία €841.877 και €1.063.070 και έχουν συμπεριληφθεί στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 14). Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων εκτιμάται ότι θα είναι αποτελεσματικές, ενώ η συνολική μεταβολή στην εύλογη αξία τους ανέρχεται σε ζημιά €1.420.103 και συμπεριλαμβάνεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και για την Εταιρεία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Τα παράγωγα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία τους παρέχεται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και αντιπροσωπεύει παραδοχές και εκτιμήσεις των προαναφερόμενων ιδρυμάτων με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις τάσεις της αγοράς.

Κίνδυνος ρευστότητας: Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο ο Όμιλος ή η Εταιρεία να μην μπορέσουν να εκπληρώσουν τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν απαιτείται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ενεργά διαχειρίζονται τον κίνδυνο ρευστότητας για την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης προκειμένου να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τον κίνδυνο ρευστότητας διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και συμβάσεις με τράπεζες, πρόσβαση στις αγορές και συνεχή παρακολούθηση των προβλεπόμενων και πραγματικών ταμειακών του ροών.

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για τον Όμιλο τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2019	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	14.673.744	14.867.935	75.854.315	148.643.440	254.039.434
Υποχρεώσεις μίσθωσης	905.291	2.291.644	2.684.424	3.570.097	9.451.456
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	21.140.668	-	-	-	21.140.668
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	430.906	387.129	854.253	114.815	1.787.103
	37.150.610	**17.546.708**	**79.392.992**	**152.328.352**	**286.418.661**

31 Δεκεμβρίου 2018	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	15.578.108	10.518.324	31.084.977	66.256.731	123.438.140
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	17.136.644	-	-	-	17.136.644
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	506.800	462.889	1.120.515	403.264	2.493.468
	33.221.552	**10.981.213**	**32.205.492**	**66.659.995**	**143.068.252**

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για την Εταιρεία τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2019	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	10.417.190	10.771.248	58.713.253	54.351.752	134.253.442
Υποχρεώσεις μίσθωσης	792.152	1.584.304	1.664.424	1.029.497	5.070.377
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	10.649.203				10.649.203
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	430.906	387.129	854.253	114.815	1.787.103
	22.289.451	**12.742.681**	**61.231.929**	**55.496.064**	**151.760.125**

31 Δεκεμβρίου 2018	Έως 1 χρόνο	Από 1 έως 2 χρόνια	Από 3 έως 5 χρόνια	Πάνω από 5 χρόνια	Σύνολο
Δάνεια	15.578.108	10.518.324	31.084.977	66.256.731	123.438.140
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	10.022.057	-	-	-	10.022.057
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	506.800	462.889	1.120.515	403.264	2.493.468
	26.106.965	**10.981.213**	**32.205.492**	**66.659.995**	**135.953.665**

Οι ως άνω αναλύσεις για το 2018 περιλαμβάνουν και το δάνειο του κλάδου του γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ.

45. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τον Όμιλο για τις διαχειριστικές χρήσεις 2019 και 2018 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2019	Ταμειακές ροές	Αναταξινόμηση ως μέρος της ομάδας εκποίησης	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2019
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	103.082.049	22.393.358	(3.109.705)	88.006.736	210.372.438
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14.418.846	(13.372.569)	(141.350)	9.793.264	10.698.191
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	1.186.377			6.476.185	7.662.562
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	110.253	(431.575)		1.297.845	976.523
Μερίσματα πληρωτέα		(9.328)	-	9.328	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**118.797.525**	**8.579.886**	**(3.251.055)**	**105.583.358**	**229.709.714**

	1 Ιανουαρίου 2018	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2018
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	113.770.693	1.601.748	(12.290.392)	103.082.049
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.817.104	(10.688.650)	12.290.392	14.418.846
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	0		-	-
Μερίσματα πληρωτέα	-	(5.694)	5.694	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**126.587.797**	**(9.092.596)**	**5.694**	**117.500.895**

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την Εταιρεία για τις διαχειριστικές χρήσεις 2019 και 2018 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2019	Ταμειακές ροές	Αναταξινόμηση ως μέρος της ομάδας εκποίησης	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2019
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	99.972.344	22.393.358		(7.543.264)	114.822.438
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14.136.146	(12.622.569)	(141.350)	7.825.964	9.198.191
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	1.186.377			2.903.051	4.089.428
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	110.253	(255.055)		1.001.601	856.799
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**115.405.120**	**9.515.734**	**(141.350)**	**4.187.352**	**128.966.856**

	1 Ιανουαρίου 2018	Ταμειακές ροές	Αναταξινόμηση ως μέρος της ομάδας εκποίησης	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2018
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	113.770.693	1.601.748	(3.109.705)	(12.290.392)	99.972.344
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.817.104	(10.688.650)	(282.700)	12.290.392	14.136.146
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**126.587.797**	**(9.086.902)**	**(3.392.405)**	**-**	**114.108.490**

Η στήλη «Λοιπά» περιλαμβάνει την επίδραση της αναταξινόμησης του μη κυκλοφορούντος μέρους των τοκοφόρων δανείων στο κυκλοφορούν μέρος λόγω χρονικής επίδρασης.

46. Χρηματοοικονομικά μέσα

Η σύγκριση της εύλογης αξίας με τη λογιστική αξία όπως αυτή παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 έχει ως εξής:

Όμιλος

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	35.326	15.706.577	35.326	15.706.577
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	70.300.037	8.892.037	70.300.037	8.892.037
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	210.372.438	103.082.049	210.372.438	103.082.049
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	10.698.191	14.418.846	10.698.191	14.418.846
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	4.113.568	1.175.416	4.113.568	1.175.416
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	7.662.562	-	7.662.562	
Υποχρεώσεις Μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	976.523	-	976.523	-

Εταιρεία

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	35.326	15.706.577	35.326	15.706.577
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	50.923.942	5.369.809	50.923.942	5.369.809
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	114.822.438	99.972.344	114.822.438	99.972.344
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	9.198.191	14.136.146	9.198.191	14.136.146
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	2.595.519	1.175.416	2.595.519	1.175.416
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	4.089.428		4.089.428	-
Υποχρεώσεις Μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	856.799	-	856.799	-

47. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν πρότεινε μέρισμα για την χρήση 2019 (2018: €0) γεγονός το οποίο αναμένεται να επικυρωθεί στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

48. Μεταγενέστερα γεγονότα

Στις 16 Απριλίου 2020 η θυγατρική εταιρεία CNNP υπέγραψε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου ύψους €7.500.000 με την Alpha Bank Ελλάδας με εγγύηση περιουσιακά στοιχεία της.

Στις 5 Μαΐου 2020 η θυγατρική εταιρεία CNSP υπέγραψε σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου ύψους €7.500.000 με την Alpha Bank Ελλάδας με εγγύηση περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

Στις αρχές Ιανουαρίου 2020, η έξαρση μιας αναπνευστικής πανδημίας που προκλήθηκε από τον κορονοϊό (Covid-19) εξαπλώθηκε σε όλο τον κόσμο με αποτέλεσμα στις περισσότερες χώρες να έχουν επιβληθεί μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης μεγάλης κλίμακας, διαταράσσοντας την παγκόσμια οικονομία και οδηγώντας σε μεγάλη μείωση της ζήτησης. Πολλές χώρες σε όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένης και της Ελληνικής Δημοκρατίας, έχουν υιοθετήσει έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού.

Η ραγδαία εξάπλωση της πανδημίας του Covid-19 και η κλιμακούμενη κατάστασή της από τις αρχές του έτους 2020, έχουν σοβαρές επιπτώσεις στον τουριστικό κλάδο καθώς μεταξύ άλλων επιβλήθηκαν περιορισμοί στα αεροπορικά ταξίδια, απαγορεύσεις ταξιδιών και μέτρων καραντίνας σε συγκεκριμένες χώρες, παύση λειτουργιών αεροπορικών εταιρειών, με σοβαρή επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Τα έσοδα από υπηρεσίες φιλοξενίας για το 2020 αναμένεται να μειωθούν περίπου κατά 55% έναντι του 2019.

Στο πλαίσιο της προστασίας της δημόσιας υγείας, πολλές χώρες υιοθέτησαν έκτακτα, προσωρινά μέτρα περιορισμού μεταξύ των οποίων και η αναστολή λειτουργίας στις συνήθεις επιχειρηματικές δραστηριότητας κάποιων εταιρειών. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Ελληνικής, εφάρμοσαν περιορισμούς στην κυκλοφορία, στα ταξίδια και αυστηρά μέτρα καραντίνας.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία με γνώμονα πάντα τη διασφάλιση της υγείας των εργαζομένων και των πελατών, την προστασία της δημόσιας υγείας αξιολογούν την επίδραση της πανδημίας του COVID-19 σε κάθε στάδιο, πραγματοποιώντας εναλλακτικά προϋπολογιστικά σενάρια των ταμειακών της ροών για το 2020, η οποία μεταξύ άλλων περιλαμβάνει σενάριο σταδιακής επιστροφής στην ομαλότητα καθώς και σενάριο δεύτερου κύματος πανδημίας από το φθινόπωρο.

Προκειμένου να εκτιμηθεί ο πιθανός αντίκτυπος στη ρευστότητα και τις χρηματοοικονομικές της επιδόσεις, ό Όμιλος και η Εταιρεία έχουν προετοιμάσει μια αξιολόγηση των κινδύνων που μπορεί να αντιμετωπιστούν υπό συνθήκες ακραίας πίεσης και έχουν πραγματοποιήσει προσομοίωση ταμειακών ροών υπό αυτές τις συνθήκες ακραίας πίεσης για τα έτη 2021-2025,

Με βάση την ανωτέρω διαδικασία αξιολόγησης και εντοπισμού των περιοχών κινδύνου και τη συνέχιση της δραστηριότητας του Ομίλου, η Διοίκηση προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

- Δαπάνη σε εξοπλισμό που απαιτείται για την επαναλειτουργία των ξενοδοχείων εφαρμόζοντας όλα τα απαραίτητα πρωτόκολλα υγιεινής για τους πελάτες και το προσωπικό Έχουν ληφθεί προληπτικά μέτρα, με κυριότερα τις διαρκείς ανακοινώσεις/ενημερώσεις των εργαζομένων σχετικά με τα μέτρα προφύλαξης, τις επανειλημμένες απολυμάνσεις όλων των εγκαταστάσεων του Ομίλου, τον περιορισμό των ταξιδιών αλλά και την υιοθέτηση εργασίας από το σπίτι ενώ παράλληλα έχει ήδη θεσπισθεί πρωτόκολλο ενεργειών το οποίο θα ακολουθηθεί σε περίπτωση εντοπισμού κρούσματος εντός των εργαζομένων των πελατών ή των συνεργατών του Ομίλου.
- Η Εταιρεία συμμετέχει στα προγράμματα επιδότησης εργασίας εργαζομένων που έχει υλοποιήσει η κυβέρνηση (αναστολή, «συνεργασία» κλπ). Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται μείωση του μισθολογικού κόστους για την περίοδο που τα ξενοδοχεία είναι κλειστά ή λειτουργούν με χαμηλή πληρότητα.
- Έγινε χρήση μέτρων στήριξης που ανακοίνωσε η πολιτεία σχετικά με τη μείωση του κόστους μισθωμάτων για τις πληττόμενες επιχειρήσεις με στόχο να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα του Ομίλου της Εταιρείας
- Ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεωλυσίων που ήταν καταβλητέα το 2020, στη λήξη των δανείων, η οποία είναι μετά το 2024. Συγκεκριμένα κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης του Ομίλου, διασφαλίστηκε η μεταφορά δόσεων κεφαλαίου συνολικού ύψους €9.666.250 για τον Όμιλο και €8.166.250 για την Εταιρεία, πληρωτέων κατά το διάστημα 17 Μαρτίου 2020 έως 28 Δεκεμβρίου 2020, , στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID-19.
- Η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε αποστολή πιστωτικών vouchers, σε πελάτες που έχουν προπληρώσει την μελλοντική τους κράτηση, προκειμένου να αποφύγει άμεση εκροή χρημάτων με επιστροφή προκαταβολών, ενώ για τις υπόλοιπες προκαταβολές έχει ήδη προχωρήσει σε συμφωνίες αναβολής προγραμματισμένων επισκέψεων και πραγματοποίησής τους τη χρήση 2021.

Οι δύο πρώτοι μήνες του 2020 ξεκίνησαν με σαφείς ενδείξεις για θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης για τον Όμιλο σε ότι αφορά τις πωλήσεις κατοικιών και την κίνηση των κρατήσεων του στον ξενοδοχειακό τομέα. Αποτελεί ωστόσο γεγονός ότι η ραγδαία εξάπλωση του COVID-19 σε αρκετές από τις σημαντικότερες χώρες προέλευσης των επισκεπτών (Γαλλία, Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο, ΗΠΑ, Ιταλία), άρχισε να δημιουργεί σημαντικά αρνητικές συνθήκες, με τις πρώτες επιπτώσεις να διαφαίνονται στην πτώση του αριθμού των νέων κρατήσεων. Είναι προφανές ότι ο κλάδος του τουρισμού είναι άμεσα επηρεαζόμενος από την πρόσφατη πρωτόγνωρη κρίση λόγω των αποφάσεων όλο και περισσότερων χωρών για επιβολή περιορισμών στις μετακινήσεις ακόμα και κλεισίματος των συνόρων στην έναρξη της τουριστικής περιόδου με αποτέλεσμα το σημαντικό περιορισμό των ταξιδιών.

Η συρρίκνωση της τουριστικής περιόδου το 2020 είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των εσοδών περίπου 55% από τις τουριστικές δραστηριότητες της Εταιρείας (Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής). Σε ότι αφορά τις πωλήσεις κατοικιών (πώληση επενδυτικών ακινήτων) εντός του 2020 δεν υπήρξε σημαντική επίπτωση από την πρόσφατη πανδημία και πιο συγκεκριμένα στο τομέα αυτό αναμένεται το 2020 αύξηση των εσόδων της Εταιρείας σχέση με τα αντίστοιχα έσοδα του 2019. Οι εξελίξεις αυτές συνδυαστικά εξασφαλίζουν και διατηρούν την ισχυρή ταμειακή ρευστότητα του Ομίλου, όπως αυτή αποτυπώνεται στις Ενοποιημένες Οικονομικές καταστάσεις του 2019.

Η διοίκηση εκτιμά ότι ο Όμιλος έχει ήδη δημιουργήσει στέρεες βάσεις οργάνωσης και δομής ούτως ώστε να ανταπεξέρχεται στις προκλήσεις ενώ παράλληλα η υγιής διάρθρωση του ισολογισμού του και τα υψηλά ταμειακά διαθέσιμα που διαθέτει αποτελούν επιπλέον παράγοντες θωράκισης στο πλαίσιο του ως άνου περιβάλλοντος. Η ισχυρή κεφαλαιακή βάση του Ομίλου επιτρέπει την απορρόφηση οποιανδήποτε επιπτώσεων από την διαφαινόμενη κρίση και η διοίκηση εκτιμά ότι παρόλο που η πρόσφατη πανδημία ενδέχεται να έχει σημαντικό αντίκτυπο στις δραστηριότητες της Εταιρείας το 2020 αυτή η επίπτωση θα είναι απορροφήσιμη και δεν θέτει σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα της Εταιρείας και του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο Όμιλος διαθέτει τους κατάλληλους πόρους για να συνεχίσει να λειτουργεί στο εγγύς μέλλον και την ικανότητα να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του και καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει καμία αβεβαιότητα σχετικά με τη βάση της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, όπως αναφέρεται και στη Σημείωση 2.