Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Α' ΑΕ
Πληροφορίες: ΦΩΤΕΙΝΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382304
E-mail: vfot@acci.gr

Αθήνα,02/12/2021
Αριθ.Πρωτ.:2539448

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **01/12/2021** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο Τ.Ε.ΜΕΣ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **122431301000,** ***τα οποία υποβλήθηκαν σε ορθή επανάληψη του ήδη καταχωρισθέντος με τη διαδικασία της αυτοματοποιημένης καταχώρισης με ΚΑΚ 2727614, 2727615 και ΑΠ Ανακοίνωσης 2539041****:*

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2729512** οι εγκεκριμένες από την **29/10/2021** Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2729513** η από **29/10/2021** απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021 η ελεγκτική εταιρεία **«ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657, Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

«Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις, έγινε από τη Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου πληρότητας ή ελέγχου νομιμότητας και χωρίς έλεγχο του περιεχομένου των πράξεων και των στοιχείων, που υποβλήθηκαν με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου (άρθρα 85 & 102 του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

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 τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 10
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 13
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 14
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 15
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 16
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 17
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 18
1. Γενικές πληροφορίες 18
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 18
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 18
2.2. Βάση παρουσίασης 19
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 19
2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 19
2.3.2. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών 20
2.4. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων 21
2.5. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα 22
3. Σημαντικές λογιστικές αρχές 23
3.1. Βάση ενοποίησης 23
3.1.1. Θυγατρικές εταιρείες 23
3.1.2. Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης 23
3.1.3. Από κοινού συμφωνίες 24
3.2. Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων 24
3.3. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων 24
3.4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες 25
3.5. Κρατικές επιχορηγήσεις 26
3.6. Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος 26
3.7. Μετατροπή ξένων νομισμάτων 26
3.7.1. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης 26
3.7.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα 27
3.8. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες 27
3.9. Διανομή μερισμάτων 27
3.10. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 27
3.11. Μισθώσεις 28
3.12. Κόστος δανεισμού 28
3.13. Επενδύσεις σε ακίνητα 29
3.14. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 29
3.15. Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση 29
3.16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων 33
3.17. Αποθέματα 34
3.18. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 34
3.19. Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 34
3.20. Μετοχικό κεφάλαιο 34
3.21. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 34
3.22. Παροχές στο προσωπικό 34
3.23. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή 35
4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων 35
5. Διαχείριση κεφαλαίων 36
6. Πληροφορίες ομίλου 37
7. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών 37
8. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. 38
9. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε. 40
10. Λειτουργικά έξοδα 41
11. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 41
12. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων 42
13. Λοιπά έσοδα / έξοδα 42
14. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα 42

15. Διακοπείσες δραστηριότητες....43
16. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία....44
17. Κέρδη ανά μετοχή....46
18. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία....47
19. Επενδύσεις σε ακίνητα....49
20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία....49
21. Μισθώσεις....50
22. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες....52
23. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις....53
24. Αποθέματα....54
25. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις....54
26. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις....55
27. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία....55
28. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις....56
29. Μετοχικό κεφάλαιο - Υπέρ το άρτιο....56
30. Αποθεματικά....56
31. Μερίσματα....57
32. Μακροπρόθεσμα δάνεια....58
33. Βραχυπροθέσμα δάνεια....61
34. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις....61
35. Προβλέψεις....62
36. Αναβαλλόμενο έσοδο....62
37. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία....62
38. Εμπορικές υποχρεώσεις....63
39. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα....64
40. Κρατικές επιχορηγήσεις....64
41. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη....65
42. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις....66
43. Χρηματοοικονομικά μέσα....67
44. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων....68
45. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες....70
46. Μερίσματα ανά μετοχή....71
47. Μεταγενέστερα γεγονότα....71

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 2020

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 (1.1.2020-31.12.2020).

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 τη δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ο Όμιλος - Εταιρεία

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στις επενδύσεις, ανάπτυξη και διαχείριση τουριστικών προορισμών υψηλών προδιαγραφών. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του, περιλαμβάνει κυρίως (α) την ανάπτυξη και λειτουργία της Costa Navarino (β) τον έλεγχο της Ιονικής Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε., ιδιοκτήτριας ενός ιστορικού και εμβληματικού ακινήτου στο κέντρο της Αθήνας, το οποίο διαχειρίζεται η Hilton, (γ) την ανάπτυξη του αποθέματος γης στην περιοχή της Μεσσηνίας και (δ) την επένδυση και ανάπτυξη νέων τουριστικών προορισμών, είτε από τον ίδιο είτε σε συνεργασία με τρίτους.

Στο επίκεντρο της φιλοσοφίας μας είναι η προστασία και διατήρηση της φυσικής ομορφιάς και της κληρονομιάς των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε μέσω μιας ισχυρής δέσμευσης για περιβαλλοντική βιωσιμότητα και με σεβασμό στις τοπικές παραδόσεις και κοινότητες.

Η Costa Navarino αποτελεί μια από τις πιο σημαντικές τουριστικές επενδύσεις στη Μεσόγειο. Αποτελείται από πέντε ξεχωριστές περιοχές τουριστικής ανάπτυξης, περιοχές («Navarino Dunes», «Navarino Bay», «Navarino Waterfront», «Navarino Hills» και «Navarino Blue») οι οποίες συνδυάζουν υποδομές φιλοξενίας και αναψυχής υψηλών προδιαγραφών, γήπεδα γκολφ επωνύμων σχεδιαστών και πολυτελής τουριστικές – παραθεριστικές κατοικίες.

Καθεμία από αυτές τις ολοκληρωμένες τουριστικές περιοχές βρίσκεται επί του παρόντος σε διαφορετικό στάδιο της διαδικασίας ανάπτυξής της, με το Navarino Dunes να είναι σε πλήρη λειτουργία. Τα βασικά λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου στην Costa Navarino περιλαμβάνουν δύο πολυτελή ξενοδοχεία στο Navarino Dunes (με συνολικά 766 κλειδιά) και δύο γήπεδα γκολφ επώνυμων σχεδιαστών, το The Dunes Course και το The Bay Course. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχει ξεκινήσει την ανάπτυξη και πωλήσεις κατοικιών του στο Navarino Dunes.

Τα υπό κατασκευή πολυτελή ξενοδοχεία βρίσκονται στις περιοχές «Navarino Waterfront» - η οποία θα διαθέτει παραθαλάσσια αγορά προσφέροντας πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής και εστίασης- και «Navarino Bay» όπου ήδη λειτουργεί το 18 οπών γήπεδο γκολφ "The Bay Course". Τα ξενοδοχεία αναμένεται να ολοκληρωθούν από το 2022 και ύστερα. Στην περιοχή «Navarino Hills» βρίσκονται υπό κατασκευή γήπεδα γκολφ 36 οπών, τα οποία αναμένεται να λειτουργήσουν την άνοιξη του 2022.

Εντός του 2019, ο Όμιλος προχώρησε στην αγορά επιπλέον 1% της Ιονικής Ξενοδοχειακής και απέκτησε τον έλεγχο. Πλέον, οι κατασκευαστικές εργασίες στο κτιριακό συγκρότημα είναι σε εξέλιξη και σε επόμενη φάση περιλαμβάνουν την ολική ανακατασκευή του κυρίως κτιρίου, με στόχο τη δημιουργία ενός νέου, καινοτόμου προορισμού ο οποίος θα περιλαμβάνει νέες χρήσεις και υπηρεσίες, με στόχο να συμβάλει στην περαιτέρω ενίσχυση της εικόνας της Αθήνας ως μια κορυφαία επιλογή στην Ευρώπη για επίσκεψη ή και για διαμονή.

Στα τέλη του 2020, ο Όμιλος σύναψε στρατηγική συμφωνία με τη Lamda Development S.A., για την από κοινού ανάπτυξη δύο σύγχρονων, πολυτελών ξενοδοχείων και των αντίστοιχων τουριστικών-οικιστικών συγκροτημάτων στο παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού, κατά την πρώτη πενταετή φάση της υλοποίησης του έργου.

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. Ρωμανού - Costa Navarino / Navarino Dunes που αποτελούνται από 2 Ξενοδοχεία 5 αστέρων 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 τη 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 Onouki 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.

Οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2020

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) €73,3 εκατομμυρίων το 2020 έναντι €99,8 εκατομμυρίων το 2019 για τον Όμιλο (μείωση 27%), και €56 εκατομμυρίων το 2020 έναντι €69,5 εκατομμυρίων το 2019 για την Εταιρεία (μείωση 19%).

Η επιχειρηματική δραστηριότητα πώλησης κατοικιών (επενδυτικών ακινήτων) για τον Όμιλο και την Εταιρεία παρουσίασαν ανοδική τάση σε σχέση με το 2019, ενώ οι δραστηριότητες και τα έσοδα στον τομέα υπηρεσιών και φιλοξενίας διαμορφώθηκαν σε χαμηλά επίπεδα έναντι του 2019 συνεπεία της πανδημίας.

Η ραγδαία εξάπλωση της πανδημίας του κορονωϊού Covid-19 και η κλιμακούμενη κατάστασή της από τις αρχές του έτους 2020, είχαν σοβαρές επιπτώσεις στον τουριστικό κλάδο και τις υπηρεσίες φιλοξενίας, οδηγώντας σε επιβολή απαγορεύσεων ταξιδιών και μέτρων καραντίνας από τις χώρες, περιορισμό ή παύση λειτουργιών των αεροπορικών εταιρειών και κλείσιμο των τουριστικών δραστηριοτήτων, ακολουθούμενες από ταχεία επιδείνωση της τουριστικής κίνησης, με σοβαρή επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Ομίλου στο έτος 2020.

Στον τομέα των εξόδων καταβλήθηκαν σημαντικές προσπάθειες για τη συγκράτηση των λειτουργικών δαπανών και τη βελτίωση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Τα έξοδα διοικήσεως από την πώληση επενδυτικών ακινήτων κρατήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα έναντι του 2019.

Με βάση τα προαναφερθέντα τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε €894.060 το 2020, έναντι €27.585.538 το 2019 για τον Όμιλο (μείωση 96,80%).

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 και πώληση ακινήτων σε συνδεδεμένες εταιρείες 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 χρηματοοικονομικής 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 πώληση και επαναμίσθωση. Για τη 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.

Στον παρακάτω πίνακα το κονδύλι «Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων» είναι προ επίδρασης του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Υπολογισμός συνολικών εσόδων

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Κύκλος εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	32.621.939	78.874.419	24.343.658	51.428.303
Κύκλος εργασιών από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	2.179.010
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων (προ επίδρασης Δ.Π.Χ.Α. 16)	40.645.924	20.943.494	31.647.780	15.881.494
Συνολικά έσοδα	**73.267.863**	**99.817.913**	**55.991.438**	**69.488.807**

Υπολογισμός EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
(Ζημίες)/κέρδη μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(4.049.804)	24.165.795	(937.806)	1.342.129
Προσαρμογές:				
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα)	6.308.090	5.049.994	2.525.161	2.093.216
Φόρος εισοδήματος	3.379.692	5.545.261	3.923.914	2.443.511
Αποσβέσεις	11.600.705	10.243.812	7.224.569	7.064.328
EBITDA	17.238.683	45.004.862	12.735.838	12.943.184
Κέρδος που προέκυψε από τη 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
Κέρδη από πώληση ακίνητων σε συνδεδεμένες εταιρείες	16.344.623	-	16.344.623	-
Προσαρμοσμένο EBITDA	**894.060**	**27.585.538**	**(3.608.785)**	**11.813.736**
EBITDA Margin (%)	**1,22%**	**27,64%**	**(6,45%)**	**17,55%**

Υπολογισμός καθαρού δανεισμού. απασχολουμένων κεφαλαίων και συντελεστή μόχλευσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Δάνεια (Σημ.32)	254.945.701	221.070.629	142.545.473	124.020.629
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.21)	10.800.411	8.639.085	7.304.551	4.946.227
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.38)	9.318.241	7.864.521	7.923.565	5.533.301
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έσοδα (Σημ.39)	24.342.677	17.022.160	9.930.863	6.959.882
(Μείον) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία (Σημ.27)	(19.993.189)	(35.326)	(19.993.189)	(35.326)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.28)	(43.614.158)	(70.300.037)	(30.444.291)	(50.923.942)
Καθαρές υποχρεώσεις	235.799.683	184.261.032	117.266.972	90.500.771
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	393.474.316	392.780.190	406.203.054	407.521.171
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	393.474.316	392.780.190	406.203.054	407.521.171
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**629.273.999**	**577.041.222**	**523.470.026**	**498.021.942**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**37,47%**	**31,93%**	**22,40%**	**18,17%**

Μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

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 2020 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 τη 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 τη 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 τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και την προστασία οικολογικά σημαντικών βιοτόπων σε εγγύτητα με το Costa Navarino.

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 τη 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 αφοσίωση του Ομίλου και της Εταιρείας στην τοπική κοινότητα και οικονομία αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό 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

Οι δραστηριότητες του Ομίλου κα της Εταιρείας υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και αβεβαιότητες, όπως τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας και την αβεβαιότητα των αποτελεσμάτων από την επίδραση εκτάκτων γεγονότων (COVID-19) και τα οποία μπορεί να έχουν παρατεταμένη και μη προβλεπόμενη διάρκεια.

Κίνδυνος πανδημίας του κορονοϊού COVID-19 - επιπτώσεις - λήψη μέτρων αντιμετώπισης
Η εξάπλωση της πανδημίας του κορονωϊού Covid-19 είχε σοβαρή επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Ομίλου στο έτος 2020.

Προκειμένου να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα για την εκπλήρωση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων και να μετριάσει τον αντίκτυπο της υγειονομικής κρίσης στις οικονομικές της επιδόσεις, η Εταιρεία έλαβε μέτρα, τα οποία περιλαμβάνουν κυρίως:

- Αποφασίστηκε προσαρμογή των λειτουργικών δαπανών σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας.
- Έγινε χρήση μέτρων στήριξης που ανακοίνωσε η πολιτεία για τις πληττόμενες επιχειρήσεις με στόχο να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα, ακόμη και στην περίπτωση που η πανδημία ενταθεί και λάβει μακροχρόνια χαρακτηριστικά.
- Ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεολυσίων 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, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID-19.

Παρόλο που η επιχειρησιακή λειτουργία, η χρηματοοικονομική απόδοση και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται δυσμενώς λόγω της πανδημίας του κορονωϊού Covid-19, η Διοίκηση πιστεύει εύλογα, λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική της κατάσταση κατά τη λήξη της χρήσης τις προληπτικές ενέργειες που έχουν ήδη ληφθεί, ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν τους κατάλληλους πόρους για να συνεχίσουν να λειτουργούν στο εγγύς μέλλον και την ικανότητα να εκπληρώσουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους ακόμη και στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικές προβλέψεις τους δεν επαληθευτούν πλήρως και καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει καμία αβεβαιότητα σχετικά με τη βάση της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος και η Εταιρεία εξακολουθούν να υιοθετούν την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων όπως αναφέρεται και στη Σημείωση 2.

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 τη 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 29 Απριλίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία Azov Properties A.E. η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ταξινομήθηκε ως κατεχόμενη προς πώληση.

Ο Όμιλος προχώρησε σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεολυσίων που ήταν καταβλητέα το 2021, στη λήξη των δανείων, η οποία είναι μετά το 2024. Συγκεκριμένα κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης του Ομίλου, διασφαλίστηκε η μεταφορά δόσεων κεφαλαίου στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID-19.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 22 Οκτωβρίου 2021

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 2020, 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 2020, 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, καθόλη 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.

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.

- 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 2020.

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, 29 Οκτωβρίου 2021

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 2020

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση που έληξε την 31/12/2020	Χρήση που έληξε την 31/12/2019	Χρήση που έληξε την 31/12/2020	Χρήση που έληξε την 31/12/2019
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	4	32.621.939	78.874.419	24.343.658	51.428.303
Κόστος πωλήσεων	10	(48.141.158)	(58.118.030)	(33.397.668)	(38.080.691)
Μικτό αποτέλεσμα		**(15.519.219)**	**20.756.389**	**(9.054.010)**	**13.347.612**
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	4	38.371.306	18.426.531	29.373.162	13.364.531
Κόστος πωλήσεων	4	(6.736.002)	(4.369.156)	(6.588.384)	(4.176.723)
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	4,10	(2.355.412)	(2.113.245)	(2.355.412)	(2.113.245)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4	**29.279.892**	**11.944.130**	**20.429.366**	**7.074.563**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	13	6.792.779	8.723.040	3.637.616	4.811.121
Έξοδα διάθεσης	10	(4.780.933)	(7.281.101)	(3.900.355)	(6.185.607)
Έξοδα διοίκησης	10	(8.697.799)	(14.092.045)	(6.645.760)	(12.378.295)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13	(788.825)	(856.007)	(1.047.334)	(790.538)
Λειτουργικά κέρδη		**6.285.895**	**19.194.406**	**3.419.523**	**5.878.856**
Αναστροφή απομείωσης συμμετοχών	22	-	-	2.091.746	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	206.458	633.238	181.748	343.346
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(6.514.548)	(5.683.232)	(2.706.909)	(2.436.562)
Κέρδος από εξαγορά θυγατρικής		-	13.651.987	-	-
Κέρδος από μετατροπή θυγατρικής σε κοινοπραξία	9,22	-	2.637.889	-	-
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	8,9	(647.917)	(723.232)	-	-
(Ζημιές)/κέρδη χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(670.112)**	**29.711.056**	**2.986.108**	**3.785.640**
Φόρος εισοδήματος	16	(3.379.692)	(5.545.261)	(3.923.914)	(2.443.511)
(Ζημιές)/κέρδη χρήσεως μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(4.049.804)**	**24.165.795**	**(937.806)**	**1.342.129**
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	15	-	-	-	63.845
(Ζημιές)/κέρδη χρήσεως		**(4.049.804)**	**24.165.795**	**(937.806)**	**1.405.974**
Αποδίδονται σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		495.559	23.464.890	(937.806)	1.405.974
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(4.545.363)	700.905	-	-
		(4.049.804)	**24.165.795**	**(937.806)**	**1.405.974**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας	17	**0,04**	**1,69**	**(0,07)**	**0,10**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Καθαρή κίνηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	27	(42.495)	13.251	(42.495)	13.251
Φόρος εισοδήματος		10.199	(25.643)	10.199	(25.643)
Καθαρή μεταβολή κόστους αντιστάθμισης	44	(414.776)	(1.420.103)	(414.776)	(1.420.103)
Φόρος εισοδήματος		99.546	329.071	99.546	329.071
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**(347.526)**	**(1.103.424)**	**(347.526)**	**(1.103.424)**
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) προγράμματος καθορισμένων παροχών	37	(139.299)	110.819	(43.139)	(98.663)
Φόρος εισοδήματος		33.432	(33.530)	10.354	21.972
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα ζημίες από κοινοπραξία	8,9	(9.836)	(31.747)	-	-
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/(ζημίες) που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**(115.703)**	**45.542**	**(32.785)**	**(76.691)**
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για την περίοδο		**(463.229)**	**(1.057.882)**	**(380.311)**	**(1.180.115)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) χρήσης		**(4.513.033)**	**23.107.913**	**(1.318.117)**	**225.859**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημίες) χρήσης αποδιδόμενα σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		68.445	22.331.630	(1.318.117)	225.859
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(4.581.478)	776.283	-	-
		(4.513.033)	**23.107.913**	**(1.318.117)**	**225.859**

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18	598.615.982	560.052.479	410.288.434	373.790.788
Επενδύσεις σε ακίνητα	19	50.563.743	53.599.645	48.257.427	51.048.170
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	20	1.516.529	1.413.655	297.864	187.184
Δικαίωμα χρήσης παγίων από μισθώσεις	21	5.791.165	5.330.953	2.493.441	1.665.084
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	22	-	-	68.177.282	94.114.166
Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξία	8,9 22	41.293.154	38.144.250	37.388.984	34.270.019
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	23	18.002.642	10.959.636	17.039.557	10.950.125
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	7.323.833	11.690.014	-	-
		723.107.048	**681.190.632**	**583.942.989**	**566.025.536**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	24	1.909.065	1.790.008	1.419.426	1.262.074
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	25	7.721.327	18.460.764	1.728.179	13.269.503
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	26	19.410.954	5.934.098	20.172.571	4.976.662
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	27	19.993.189	35.326	19.993.189	35.326
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	28	43.614.158	70.300.037	30.444.291	50.923.942
		92.648.693	**96.520.233**	**73.757.656**	**70.467.507**
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	15,22	82.926	-	4.830.000	
		92.731.619	**96.520.233**	**78.587.656**	**70.467.507**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**815.838.667**	**777.710.865**	**662.530.645**	**636.493.043**
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	29	417.450.000	417.450.000	417.450.000	417.450.000
Υπέρ το άρτιο	29	15.080.265	15.080.265	15.080.265	15.080.265
Τακτικό αποθεματικό	30	39.140	32.996	758	758
Εισφορές μετόχων	30	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά	30	18.595.917	18.595.917	18.595.917	18.595.917
Αποτελέσματα εις νέο		(82.722.709)	(83.837.805)	(70.011.633)	(69.073.827)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες)		(2.602.897)	(2.175.783)	(2.546.853)	(2.166.542)
		393.474.316	**392.780.190**	**406.203.054**	**407.521.171**
Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές		41.020.261	45.607.641	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**434.494.577**	**438.387.831**	**406.203.054**	**407.521.171**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	244.247.505	210.372.438	133.347.277	114.822.438
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	43,44	4.811.949	4.113.568	3.010.295	2.595.519
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	9.303.353	7.662.562	6.072.808	4.089.428
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	34	95.046	95.046	95.046	95.046
Προβλέψεις	35	1.178.000	1.178.000	1.178.000	1.178.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	40	65.020.923	67.935.014	65.001.843	67.900.639
Αναβαλλόμενο έσοδο	36	3.946.979	4.379.996	3.946.979	4.379.996
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	37	4.465.361	4.065.450	1.545.650	1.321.123
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	-	-	11.466.289	7.662.474
		333.069.116	**299.802.074**	**225.664.187**	**204.044.663**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	38	9.318.241	7.864.521	7.923.565	5.533.301
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	32	10.698.196	10.698.191	9.198.196	9.198.191
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	1.497.058	976.523	1.231.743	856.799
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		15.969	559.807	-	-
Κρατικές επιχορηγήσεις	40	1.969.816	1.966.741	1.946.020	1.946.019
Αναβαλλόμενο έσοδο	36	433.017	433.017	433.017	433.017
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	39	24.342.677	17.022.160	9.930.863	6.959.882
		48.274.974	**39.520.960**	**30.663.404**	**24.927.209**
Σύνολο υποχρεώσεων		**381.344.090**	**339.323.034**	**256.327.591**	**228.971.872**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**815.838.667**	**777.710.865**	**662.530.645**	**636.493.043**

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

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020

	Όμιλος									
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.29)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.29)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	Εισφορές μετόχων (Σημ.30)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.30)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**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**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(141.986)	-	(141.986)		(141.986)
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	-	-	44.719.971	44.719.971
Μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εύλογης αξίας (Σημ.14)	-	-	-	-	-	-	80.680	80.680	-	80.680
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.328)	(9.328)
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	-	-	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**
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	495.559	-	495.559	(4.545.363)	(4.049.804)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(427.114)	(427.114)	(36.115)	(463.229)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**495.559**	**(427.114)**	**68.445**	**(4.581.478)**	**(4.513.033)**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(75.210)	-	(75.210)	-	(75.210)
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	-	-	-	-	-	700.891	-	700.891	-	700.891
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.902)	(5.902)
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	-	-	6.144	-	-	(6.144)	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**417.450.000**	**15.080.265**	**39.140**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(82.722.709)**	**(2.602.897)**	**393.474.316**	**41.020.261**	**434.494.577**

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 2020

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.29)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.29)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	Εισφορές μετόχων (Σημ.30)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.30)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**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**	**(1.180.115)**	**(412.247)**
Μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εύλογης αξίας (Σημ.14)	-	-	-	-	-	-	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**
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(937.806)	-	(937.806)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(380.311)	(380.311)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(937.806)**	**(380.311)**	**(1.318.117)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(70.011.633)**	**(2.546.853)**	**406.203.054**

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 2020

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση που έληξε την 31/12/2020	Χρήση που έληξε την 31/12/2019	Χρήση που έληξε την 31/12/2020	Χρήση που έληξε την 31/12/2019
Λειτουργικές δραστηριότητες					
(Ζημίες)/κέρδη χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(670.112)	29.711.056	2.986.108	3.785.640
Κέρδη χρήσεως προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		-	-	-	189.298
(Ζημίες)/κέρδη χρήσεως		(670.112)	29.711.056	2.986.108	3.974.938
Προσαρμογές συμφωνίας κερδών/(ζημιών) προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές					
Μη χρηματικά στοιχεία:					
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	12	14.566.321	13.446.505	10.123.364	10.732.038
Ζημιές από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	104.235	123.973	49.842	120.393
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	(8.126)	(431)	(447)	(431)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4	(31.635.304)	(14.057.375)	(22.784.778)	(9.187.808)
Κέρδη από πώληση μίσθωσης		(1.014)		(1.014)	
Κέρδη από πώληση συμμετοχών	13	-	(1.129.448)	-	(1.129.448)
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση συμμετοχών	13	(2.722.006)	(3.156.055)	599.359	34.918
Αναστροφή απομείωσης συμμετοχών		-	-	(2.091.745)	-
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων. καθαρές	13,40	(2.965.616)	(3.202.693)	(2.898.795)	(3.190.606)
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου	13,36	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Κέρδος από εξαγορά θυγατρικής	7	-	(13.651.987)	-	-
Κέρδος από μετατροπή θυγατρικής σε κοινοπραξία	9,22	-	(2.637.889)	-	-
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11,37	264.765	234.946	181.684	153.606
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	8,9	647.917	723.232	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	6.498.646	5.652.135	2.694.768	2.438.609
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	(154.262)	(546.464)	(111.895)	(228.651)
(Κέρδη)/ζημίες από αποτίμηση παραγώγων	14	-	(247.302)	-	-
(Κέρδη)/ζημίες από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία	14		(68.383)	-	(68.383)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		(119.057)	(233.452)	(157.352)	(319.861)
(Αύξηση)/μείωση εμπορικών απαιτήσεων		1.441.487	132.183	252.024	(105.892)
(Αύξηση)/μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		(14.584.201)	(172.346)	(14.333.310)	683.269
(Αύξηση)/μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων		10.570.736	(13.091)	10.607.165	(17.187)
Αύξηση/(μείωση) εμπορικών υποχρεώσεων		1.453.720	(2.622.617)	2.390.264	(1.168.728)
Αύξηση/(μείωση) δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.993.819	3.091.289	2.795.652	1.182.206
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		-	(26.536)	-	(6.536)
Τόκοι καταβληθέντες		(6.141.276)	(4.615.573)	(2.679.575)	(2.421.149)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(455.154)	(131.887)	-	-
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	37	(50.906)	(83.734)	(15.489)	(69.501)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) λειτουργικές δραστηριότητες		**(17.398.405)**	**6.085.039**	**(12.827.187)**	**972.779**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	18	(51.105.124)	(25.367.977)	(44.887.399)	(23.661.269)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	19	(4.659.246)	(153.711)	(4.573.246)	(113.127)
Αγορές άϋλων περιουσιακών στοιχείων	20	(238.352)	(64.926)	(194.086)	(42.486)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων		60.344	24.942	18.271	17.314
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		34.778.950	25.126.250	28.689.300	14.532.500
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	27	-	15.833.566	-	15.833.566
Εισπράξεις από πώληση συμμετοχών		2.607.541	22.207.541	2.607.541	22.207.541
Αγορές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	27	(20.000.358)	-	(20.000.358)	-
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		75.944	359.287	33.577	57.075
Είσπραξη κρατικών επιχορηγήσεων	40	54.600	-	-	-
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συγγενών/θυγατρικών	22	6.015	-	17.206.015	9.230.000
Επενδύσεις σε θυγατρικές	22	(3.111.781)	(197.804)	(3.566.350)	(2.676.554)
Ταμειακά διαθέσιμα από απόκτηση θυγατρικής		-	12.595.959	-	-
Απόκτηση μη ελέγχουσων συμμετοχών	7,22	-	(2.365.000)	-	(300.000)
Ταμειακά διαθέσιμα από πώληση θυγατρικών		(12.343)	(1.113.065)	-	(22.355)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες		**(41.543.810)**	**46.885.062**	**(24.666.735)**	**35.062.205**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα εισφορές		(75.211)	(141.987)		
Μακροπρόθεσμα δάνεια αναληφθέντα		41.656.342	22.393.358	22.827.500	22.393.358
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού		(8.071.293)	(13.372.569)	(4.733.793)	(12.622.569)
Καταβολή εξόδων για σύναψη δανείων		(230.218)	-	(87.806)	-
Πληρωμή κύριου τμήματος υποχρεώσεων μίσθωσης	21	(1.015.369)	(431.575)	(991.630)	(255.055)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της μειοψηφίας		(5.902)	(9.328)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**32.258.349**	**8.437.899**	**17.014.271**	**9.515.734**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(26.683.866)**	**61.408.000**	**(20.479.651)**	**45.550.718**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου		70.300.037	8.892.037	50.923.942	5.373.224
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	28	**43.616.171**	**70.300.037**	**30.444.291**	**50.923.942**

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 2020

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 στη Σημείωση 6 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 Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 122431301000. 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 Τουριστικές Επιχειρήσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία». Περαιτέρω πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημείωση 15.

Οι συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 22 Οκτωβρίου 2021 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 2020 και 2019, 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.

Η ραγδαία εξάπλωση της πανδημίας του κορονωϊού Covid-19 και η κλιμακούμενη κατάστασή της από τις αρχές του έτους 2020, είχαν σοβαρές επιπτώσεις στον τουριστικό κλάδο και τις υπηρεσίες φιλοξενίας, οδηγώντας σε επιβολή απαγορεύσεων ταξιδιών και μέτρων καραντίνας από τις χώρες, περιορισμό ή παύση λειτουργιών των αεροπορικών εταιρειών και κλείσιμο των τουριστικών δραστηριοτήτων, ακολουθούμενες από ταχεία επιδείνωση της τουριστικής κίνησης, με σοβαρή επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Ομίλου στο έτος 2020.

Προκειμένου να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα για την εκπλήρωση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων και να μετριάσει τον αντίκτυπο της υγειονομικής κρίσης στις οικονομικές της επιδόσεις, η Εταιρεία έλαβε μέτρα, τα οποία περιλαμβάνουν κυρίως:

- Αποφασίστηκε προσαρμογή των λειτουργικών δαπανών σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας.
- Έγινε χρήση μέτρων στήριξης που ανακοίνωσε η πολιτεία για τις πληττόμενες επιχειρήσεις με στόχο να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα, ακόμη και στην περίπτωση που η πανδημία ενταθεί και λάβει μακροχρόνια χαρακτηριστικά.
- Ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεολυσίων 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, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID-19.

Παρόλο που η επιχειρησιακή λειτουργία, η χρηματοοικονομική απόδοση και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται δυσμενώς λόγω της πανδημίας του κορονωϊού Covid-19, η Διοίκηση πιστεύει εύλογα, λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική της κατάσταση κατά τη λήξη της χρήσης τις προληπτικές ενέργειες που έχουν ήδη ληφθεί, ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν τους κατάλληλους πόρους για να συνεχίσουν να λειτουργούν στο εγγύς μέλλον και την ικανότητα να εκπληρώσουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους ακόμη και στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικές προβλέψεις τους δεν επαληθευτούν πλήρως και καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει καμία αβεβαιότητα σχετικά με τη βάση της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος και η Εταιρεία εξακολουθούν να υιοθετούν την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

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) Πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εμπορικών απαιτήσεων

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζει κατ' έτος την ανακτησιμότητα των κονδυλίων που περιλαμβάνονται στους εισπρακτέους λογαριασμούς, σε συνδυασμό και με εξωτερική πληροφόρηση, (βάσεις δεδομένων αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας πελατών, νομικοί) προκειμένου να αποφασίσει για την ανακτησιμότητα των κονδυλίων που περιλαμβάνονται στους εισπρακτέους λογαριασμούς.

Οι επισφαλείς λογαριασμοί απεικονίζονται με βάση τις εκτιμήσεις για τα ποσά που αναμένεται να ανακτηθούν κατόπιν ανάλυσης καθώς και από την εμπειρία του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με την πιθανότητα επισφαλειών των πελατών. Μόλις γίνει γνωστό ότι ένας συγκεκριμένος λογαριασμός υπόκειται σε μεγαλύτερο κίνδυνο του συνήθους πιστωτικού κινδύνου (π.χ. χαμηλή πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, διαφωνία σχετικά με την ύπαρξη ή το ποσό της απαίτησης, κτλ.), η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη για τυχόν επισφαλείς απαιτήσεις προκειμένου να καλυφθεί η ζημία που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και προέρχεται από αυτές τις απαιτήσεις. Η σχηματισθείσα πρόβλεψη αναπροσαρμόζεται με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της εκάστοτε χρήσης και τυχόν διαγραφές απαιτήσεων πραγματοποιούνται μέσω της σχηματισθείσας πρόβλεψης.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο "Ομιλος και η Εταιρεία, εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολογίζει τις αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων της. Ο Όμιλος και η Εταιρεία βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος η οποία προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος. Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, επικαιροποιούνται τα ιστορικά ποσοστά που χρησιμοποιούνται και αναλύονται οι εκτιμήσεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης.

Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις αλλαγές των συνθηκών και των προβλέψεων της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Επιπλέον η εμπειρία του παρελθόντος αλλά και οι προβλέψεις που γίνονται για το μέλλον ενδέχεται να μην οδηγήσουν σε συμπεράσματα ενδεικτικά του πραγματικού ύψους αθέτησης υποχρεώσεων πελατών στο μέλλον.

(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 37.

(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 τη 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 τη 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 42 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 τη 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 τη χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μπορεί να επηρεαστεί.

(ι) Προεξοφλητικό επιτόκιο

Για την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν 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 τη 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) Καθορισμός της διάρκειας μίσθωσης των συμβάσεων με δικαιώματα ανανέωσης και καταγγελίας - Εταιρεία ως μισθωτής

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καθορίζουν τη διάρκεια μίσθωσης ως μη ακυρώσιμη διάρκεια της μίσθωσης, μαζί με τυχόν περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, εάν είναι ευλόγως βέβαιο ότι θα ασκηθεί, ή οποιεσδήποτε περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα τερματισμού της μίσθωσης, εάν είναι ευλόγως βέβαιο ότι δεν θα ασκηθεί.

(β) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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.

(γ) 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.

(δ) 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.

(ε) 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 2020.

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. 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.

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 αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν 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)
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. 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. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020. Η δεύτερη φάση (σχέδιο προτύπου) επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. 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.

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.

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. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. 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 Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής 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.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.

- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστος των ενσώματων ακινητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα,** στο **ΔΠΛ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις.**

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.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις)
Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης

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 - Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις)
Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και

υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις εταιρείες ασφαλίσεων που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να λάβουν τις ίδιες διευκολύνσεις με αυτές που προβλέπονται στις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους 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.

3. Σημαντικές λογιστικές αρχές

3.1. Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιέχουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Τ.Ε.ΜΕΣ. 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 αξίας 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. 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.

3.3. 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 κύριας 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 τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

3.4. 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 πωλήσεων.

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 τη 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 τη λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχεται η υπηρεσία.

Έσοδα ενοικίων: Τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από λειτουργικά μισθώματα σε επενδύσεις ακινήτων λογιστικοποιούνται με τη 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 τη 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 τη λύση των μισθώσεων ή ως αποζημιώσεις για φθορές αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος, όταν προκύπτει το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.5. 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 στη 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.

3.6. 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 τη 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 τη 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.

3.7. Μετατροπή ξένων νομισμάτων

3.7.1. 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.

3.7.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη 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.

3.8. 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 15. Όλες οι άλλες σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν ποσά για συνεχιζόμενες δραστηριότητες, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

3.9. 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.

3.10. 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 τη 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.

3.11. 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 21.

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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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 τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους ως έξοδα στις ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων.

3.15. 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 3.4 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 τη 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 στη σημείωση 32 και 33.

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 στη σημείωση 38.

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.

3.16. 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.

3.17. 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 στη 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.

3.18. 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 τη 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.

3.19. 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.

3.20. 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.

3.21. 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 τη 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.

3.22. 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 τη 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 2020 και 2019, ανήλθαν σε €2.916.136 και €5.304.569 για το Όμιλο και σε €2.002.903 και €3.832.942, για την Εταιρεία αντίστοιχα (Σημείωση 11).

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.

3.23. 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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Υπηρεσίες φιλοξενίας	21.117.866	49.820.591	16.982.019	34.540.602
Τρόφιμα και ποτά	6.843.630	18.840.384	4.524.697	12.332.516
Λοιπές υπηρεσίας φιλοξενίας	2.405.040	6.507.209	1.272.412	4.252.263
Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	**30.366.536**	**75.168.184**	**22.779.128**	**51.125.381**
Έσοδα ενοικίων	754.852	1.518.054	621.266	1.491.053
Λοιπά	1.500.551	2.188.181	943.264	990.879
Σύνολο	**32.621.939**	**78.874.419**	**24.343.658**	**53.607.313**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	-	-	-	(2.179.010)
Σύνολο	**32.621.939**	**78.874.419**	**24.343.658**	**51.428.303**

Η μείωση των εσόδων από Υπηρεσίες φιλοξενίας του Ομίλου και της Εταιρείας οφείλεται στην επίδραση της πανδημίας Covid-19 όπως αναλυτικά αναφέρεται στη σημείωση 2.1.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	21.361.000	20.943.800	12.300.000	15.881.800
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων προς συνδεδεμένες εταιρείες	21.000.000	-	21.000.000	-
Μεταβίβαση δικαιωμάτων χρήσης	(2.274.618)	(2.516.963)	(2.274.618)	(2.516.963)
Προεξόφληση	(76.240)	-	(13.384)	-
Προεξόφληση απαιτήσεων προς συνδεδεμένες	(1.638.836)	(306)	(1.638.836)	(306)
	38.371.306	**18.426.531**	**29.373.162**	**13.364.531**
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων	(3.719.462)	(4.369.156)	(3.571.844)	(4.176.723)
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων προς συνδεδεμένες	(3.016.540)	-	(3.016.540)	-
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	(2.355.412)	(2.113.245)	(2.355.412)	(2.113.245)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**29.279.892**	**11.944.130**	**20.429.366**	**7.074.563**

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνουν την πώληση) 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.21) 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.

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για τα έτη 2020 και 2019 περιλαμβάνουν πωλήσεις οικοπέδων των θυγατρικών εταιρειών CNNP και CNSP.

5. 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 τη μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Ο συντελεστής την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, υπολογίζεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Δάνεια (Σημ.32)	254.945.701	221.070.629	142.545.473	124.020.629
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.21)	10.800.411	8.639.085	7.304.551	4.946.227
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.38)	9.318.241	7.864.521	7.923.565	5.533.301
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έσοδα (Σημ.39)	24.342.677	17.022.160	9.930.863	6.959.882
(Μείον) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία (Σημ.27)	(19.993.189)	(35.326)	(19.993.189)	(35.326)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.28)	(43.614.158)	(70.300.037)	(30.444.291)	(50.923.942)
Καθαρές υποχρεώσεις	235.799.683	184.261.032	117.266.972	90.500.771
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	393.474.316	392.780.190	406.203.054	407.521.171
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	393.474.316	392.780.190	406.203.054	407.521.171
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**629.273.999**	**577.041.222**	**523.470.026**	**498.021.942**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**37,47%**	**31,93%**	**22,40%**	**18,17%**

Δεν έγιναν αλλαγές στους στόχους, τις πολιτικές ή τις διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου κατά τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019.

6. Πληροφορίες ομίλου

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2020 και 2019, περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ακολούθων θυγατρικών και κοινοπραξιών:

				Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**Έδρα**	**Σχέση με μητρική**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη 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 Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	Ελλάδα	Κοινοπραξία	Καθαρή θέση	50,00%	50,00%
Nefertia Investments Limited	Κύπρος	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Armide Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Asia Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	-	100,00%
Azov Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Philomel Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	51,00%	51,00%
Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Ονούκι Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	55,00%	55,00%
Discover Greece Culture A.E.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	25,00%	25,00%
Φάνκυ Γκουρμέ Ε.Π.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	12,25%	12,25%

Στις 20 Δεκεμβρίου 2020 η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Asia Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.πουλήθηκε το κέρδος που προέκυψε από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 13.

Ο Όμιλος ενοποιεί τον όμιλο Πανόραμα ως κοινοπραξία (Σημ.9,22).

7. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών

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 Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας των έλεγχο κατέχοντας πλέον το 51% των δικαιωμάτων ψήφου της Ιονική Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε.

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 50,00%

Ιονική Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. 50,00%	**Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου**	**Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου**
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	157.759.892	182.450.000
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.20)	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 (Σημ.16)	-	(1.635.005)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(3.619.465)	(3.619.465)
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	(2.153.519)	(2.153.519)
Κρατικές επιχορηγήσεις (Σημ.40)	(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**
Εύλογή αξίας του 50% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων		(45.621.098)
Κέρδος από τη μετατροπή συγγενείς σε θυγατρική		(13.651.987)
Λογιστική αξία συμμετοχής πριν την απόκτηση ελέγχου		**31.969.110**

Αποτίμηση της αξίας του αποκτώμενου ποσοστού 1,00%

Ιονική Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. 1,00%	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	157.759.892	182.450.000
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.20)	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		
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 (Σημ.16)	-	(1.635.005)
Εμπορικές υποχρεώσεις	(3.619.465)	(3.619.465)
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	(2.153.519)	(2.153.519)
Κρατικές επιχορηγήσεις (Σημ.40)	(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 τη μετατροπή συγγενείς σε θυγατρική		(13.651.987)
Υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικής (Σημ.20)		1.152.578
Τίμημα εξαγοράς που διακανονίστηκε με μετρητά ποσοστού 1,00%		**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 εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	**(10.519.664)**

8. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.

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 τη 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 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 Ν.Δ.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 εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
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 τη λογιστική αξία της επένδυσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Ιονικής

	22/05/2019
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	15.331.903
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	163.437.539
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(15.430.282)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(99.400.940)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν στους μετόχους της Home Holdings	**63.938.220**
Λογιστική αξία επένδυσης ομίλου 50,00%	**31.969.110**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Ιονικής

	01/01 - 22/05/2019
Κύκλος εργασιών	11.996.472
Κόστος πωλήσεων	(10.823.381)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(413.596)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(763.954)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	375.820
Χρηματοοικονομικά έσοδα	37.561
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.750.226)
Καθαρές ζημίες χρήσεως προ φόρων	(2.341.304)
Φόρος εισοδήματος	1.010.626
Καθαρές ζημίες χρήσεως μετά φόρων	**(1.330.678)**
Συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	**(10.170)**
Κέρδη/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(665.339)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(5.085)
Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**32.639.534**
Ζημίες χρήσης	(665.339)
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα για τη χρήση	(5.085)
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**31.969.110**

Η κοινοπραξία δεν είχε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή δεσμεύσεις κατά την 22 Μαΐου 2019.

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της Ιονικής για την περίοδο που έληξε στις 22 Μαΐου 2019 ήταν ζημιές ύψους €665.339 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 Α.Ε. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας πλέον τον έλεγχο της Ιονικής (Σημείωση 7).

9. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία κατείχε το 100% των μετοχών της θυγατρικής Πανόραμα Α.Ε. 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 Πανόραμα Α.Ε. αύξησε το μετοχικό κεφάλαιο με είσοδο ως νέου μετόχου την εταιρεία «ConsilTech A.S.». Συνέπεια της παραπάνω συμφωνίας ήταν εταιρεία «ConsilTech A.S.» 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:

	Λογιστική αξία 19/02/2019
Περιουσιακά στοιχεία	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	45.589.322
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	39.005.633
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**84.594.955**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.132.513
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.104.834
Σύνολο υποχρεώσεων	**9.237.347**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου Πανόραμα μετά την απώλεια ελέγχου στις 19/02/2019	**75.357.608**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου Πανόραμα πριν την απώλεια ελέγχου 19/02/2019 100,00%	**35.040.915**
Κέρδος από την πώληση ποσοστού 50,00% θυγατρικής (Σημ.22)	2.637.889
Λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου στον όμιλο Πανόραμα στις 19/02/2019 (75.357.608*50%)	**37.678.804**

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 τη λογιστική αξία της επένδυσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Πανόραμα Α.Ε.

	31/12/2020	**31/12/2019**
Περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.600.335	9.919.242
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	129.049.720	97.852.328
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**131.650.055**	**107.771.570**
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.581.083	2.479.210
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	33.570.637	30.103.862
Σύνολο υποχρεώσεων	**50.151.720**	**32.583.072**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου Πανόραμα	**81.498.335**	**75.188.498**
Λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου στον όμιλο Πανόραμα	**40.749.168**	**37.594.249**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Πανόραμα Α.Ε.

	1/1/2020-31/12/2020	**19/2/2019-31/12/2019**
Κύκλος εργασιών	2.503.543	1.632.735
Κόστος πωλήσεων	(3.077.830)	(1.378.933)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(602.308)	(612.103)
Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	(96.444)	(49.581)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	247.110	95.316
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(16.596)	(57)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.587	11.452
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(141.926)	(68.222)
Καθαρές ζημίες χρήσεως προ φόρων	(1.177.864)	(369.393)
Φόρος εισοδήματος	(117.969)	253.607
Καθαρά ζημίες χρήσεως μετά φόρων	**(1.295.833)**	**(115.786)**
Συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	**(19.672)**	**(53.324)**
Ζημίες για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(647.917)	(57.893)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(9.836)	(26.662)

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**37.594.249**	**-**
Συμμετοχή ομίλου σε συγγενείς επιχείρηση	-	35.040.915
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.111.781	-
Κέρδος από πώληση θυγατρικής και μετατροπή σε κοινοπραξία (Σημ.22)	-	2.637.889
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας (Σημ.22)	700.891	
Ζημίες χρήσης	(647.917)	(57.893)
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	(9.836)	(26.662)
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**40.749.168**	**37.594.249**

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα του Ομίλου Πανόραμα τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ήταν ζημιές ύψους €647.917 και €57.893 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από συγγενείς και κοινοπραξία».

10. Λειτουργικά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Κόστος πωλήσεων	48.141.158	58.118.030	33.397.668	38.080.691
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	2.355.412	2.113.245	2.355.412	2.113.245
Έξοδα διάθεσης	4.780.933	7.281.101	3.900.355	6.185.607
Έξοδα διοίκησης	8.697.799	14.092.045	6.645.760	12.378.295
	63.975.302	**81.604.421**	**46.299.195**	**58.757.838**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημ.11)	24.662.139	29.882.970	18.135.564	22.166.183
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης (Σημ.12)	14.566.321	13.446.505	10.123.364	10.732.038
Αναλώσεις τροφίμων ποτών και άλλα αναλώσιμα	4.786.761	9.121.722	3.200.774	5.880.358
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	7.090.430	9.893.052	5.062.725	6.956.082
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	3.005.986	4.593.702	2.915.944	4.308.953
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	2.953.051	4.528.781	2.045.608	2.908.117
Επισκευές και συντηρήσεις	1.664.750	2.008.909	1.214.541	1.661.154
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	537.189	1.832.816	391.368	1.370.267
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	1.634.613	1.949.305	972.536	1.134.045
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	3.074.062	4.346.659	2.236.771	3.724.330
Σύνολο	**63.975.302**	**81.604.421**	**46.299.195**	**60.841.527**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	-	-	-	(2.083.689)
Σύνολο	**63.975.302**	**81.604.421**	**46.299.195**	**58.757.838**

11. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Μισθοί και ημερομίσθια	19.732.094	22.632.053	14.401.327	16.660.541
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης και λοιπές εργοδοτικές εισφορές (Σημ.3.22)	2.916.136	5.304.569	2.002.903	3.832.942
Λοιπά έξοδα προσωπικού	1.749.144	1.711.402	1.549.650	1.519.094
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.37)	264.765	234.946	181.684	153.606
Σύνολο	**24.662.139**	**29.882.970**	**18.135.564**	**22.166.183**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	-	-		(684.762)
Σύνολο	**24.662.139**	**29.882.970**	**18.135.564**	**21.481.421**

Ο μέσος αριθμός του προσωπικού του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2020 και 2019, ήταν 1020 και 1.204, αντίστοιχα.
Ο μέσος αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2020 και 2019, ήταν 655 και 813, αντίστοιχα.

12. 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	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	13.877.179	12.912.020	9.791.966	10.478.494
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.19)	42.826	42.826	-	-
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.20)	113.345	108.527	83.406	73.921
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης (Σημ.21)	532.971	383.132	247.992	179.623
Σύνολο	**14.566.321**	**13.446.505**	**10.123.364**	**10.732.038**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	-	-	-	(610.418)
Σύνολο	**14.566.321**	**13.446.505**	**10.123.364**	**10.121.620**

13. Λοιπά έσοδα / έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.40)	2.965.616	3.202.693	2.898.795	3.190.606
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου (Σημ.36)	433.017	433.017	433.017	433.017
Κέρδη από πώληση κλάδου (Σημ.15)	-	1.129.448	-	1.129.448
Κέρδη από πώληση θυγατρικής	2.722.006	3.156.055	-	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8.126	431	447	431
Λοιπά έσοδα	664.014	801.396	305.357	191.206
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**6.792.779**	**8.723.040**	**3.637.616**	**4.944.708**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	-	-	-	(133.587)
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**6.792.779**	**8.723.040**	**3.637.616**	**4.811.121**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Ζημιά από πώληση θυγατρικής	-	-	599.359	34.918
Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	104.235	123.973	49.842	120.393
Λοιπά έξοδα	684.590	732.034	398.133	646.580
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**788.825**	**856.007**	**1.047.334**	**801.891**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	-	-	-	(11.353)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**788.825**	**856.007**	**1.047.334**	**790.538**

Για τη χρήση 2020 τα κέρδη του Ομίλου περιλαμβάνουν €2,7 εκατομμύρια κέρδος που προέκυψε από την πώληση της Asia Properties και για το 2019 €3,16 εκατομμύρια κέρδος που προέκυψε από την πώληση της θυγατρικής Cabrian Properties.

Για τη χρήση 2019 τα κέρδη του Ομίλου περιλαμβάνουν €1,13 εκατομμυρίων 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.

14. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από τόκους (Σημ.28)	75.944	111.985	33.577	57.075
Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων	-	247.302	-	-
Αναστροφή προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	78.318	187.177	78.318	171.576
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία (Σημ.27)	-	149.063	-	149.063
Μεταφορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εύλογης αξίας (Σημ.27)	-	(80.680)	-	(80.680)
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	52.146	18.365	52.146	18.365
Έσοδα από μερίσματα	-	-	17.707	27.983
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	50	26	-	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**206.458**	**633.238**	**181.748**	**343.382**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-		(36)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**206.458**	**633.238**	**181.748**	**343.346**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Τόκοι δανείων (Σημ.32,33)	4.358.428	3.978.902	1.417.558	1.328.375
Τόκοι συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.44)	1.574.380	1.295.773	868.200	841.877
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ.21)	224.774	64.379	198.006	37.502
Τόκοι κρατικών δανείων	1.299	-	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.37)	46.752	62.253	15.193	17.460
Διάφορα έξοδα τραπεζών	293.013	250.828	195.811	213.395
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	15.902	31.097	12.141	26.246
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**6.514.548**	**5.683.232**	**2.706.909**	**2.464.855**
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	(28.293)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**6.514.548**	**5.683.232**	**2.706.909**	**2.436.562**

15. Διακοπείσες δραστηριότητες

Εντός του 2018 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία 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 στη 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. Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση δόθηκε η άδεια σύστασης της Α.Ε. με την επωνυμία «Dunes Golf Τουριστικές Επιχειρήσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» 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 Μ.Α.Ε. 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 13.

Επιπλέον, τα αποτελέσματα του αποσχιζόμενου κλάδου για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2019 - 31 Ιουλίου 2019 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.

Τη διαχειριστική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, το αποτέλεσμα που προέκυψε από τη δραστηριότητα της ομάδας των κατεχόμενων προς πώληση στοιχείων (κλάδο του Γηπέδου Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού) μέχρι την ημερομηνία παύσης ενσωμάτωσης τους διαχωρίζεται από τις λοιπές δραστηριότητες και αντιμετωπίζεται ως διακοπείσα δραστηριότητα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας.

	1/1/2019 - 31/07/2019
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	2.179.010
Έξοδα	(2.083.689)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	133.587
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(11.353)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	36
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(28.293)
Κέρδη χρήσεως προ φόρων από διακοπτόμενες δραστηριότητες	**189.298**
Φόρος εισοδήματος	(125.453)
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους από διακοπτόμενες δραστηριότητες	**63.845**

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
Λειτουργικές δραστηριότητες	508.929
Επενδυτικές δραστηριότητες	(348.639)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(141.351)
Καθαρές ταμειακές εισροές	**18.939**

Την 29 Απριλίου 2021 ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποίησαν την πώληση της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία Azov Properties Α.Ε. η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ταξινομήθηκε ως κατεχόμενη προς πώληση. Οι κύριες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας που ταξινομούνται ως κατεχόμενες προς πώληση στις 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι οι εξής:

Όμιλος

	31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.19)	78.144
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	2.769
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.28)	2.013
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	82.926
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**82.926**

Εταιρεία

	31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία	
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις (Σημ.22)	4.830.000
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	4.830.000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**4.830.000**

16. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Τρέχων φόρος χρήσης	(44.697)	(645.887)	-	-
Φόρος προηγουμένων χρήσεων	133.381	(49)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(3.468.376)	(4.899.325)	(3.923.914)	(2.443.511)
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**(3.379.692)**	**(5.545.261)**	**(3.923.914)**	**(2.443.511)**

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 έως και τη διαχειριστική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018. Με τον φορολογικό νόμο 4646/ ΦΕΚ Α' 201/12-12-2019 οι νομικές οντότητες φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019.

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	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
(Ζημίες)/κέρδη προ φόρων εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(670.112)	29.711.056	2.986.108	3.785.640
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-		189.298
Λογιστικά κέρδη προ φόρων εισοδήματος	**(670.112)**	**29.711.056**	**2.986.108**	**3.974.938**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2020: 24%, 2019: 24%)	160.827	(7.130.654)	(716.666)	(953.985)
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	(177.833)	(230.985)	-	-
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επί φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	(25)	-	-	-
Φορολογική επίδραση κέρδους/(ζημιάς) από επένδυση σε κοινοπραξία-μη φορολογητέο κέρδος/(ζημιά)-φορολογείται στην πηγή	(155.500)	(173.576)	-	-
Καθαρές αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων-μη φορολογητέα έσοδα	695.711	765.839	695.711	765.839
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	532.612	4.536.940	518.462	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(337.786)	(2.282.345)	(189.546)	(1.733.591)
Μεταβολή φορολογικών συντελεστών – Διαφορά φορολογικών συντελεστών	(14.087)	(1.348.939)	-	(647.226)
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες παρελθουσών χρήσεων	-	98.064	-	-
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές για τις οποίες είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	(4.231.875)	-	(4.231.875)	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρισμένα στα ίδια κεφάλαια	14.883	34.077	-	-
Αναβαλλόμενοι φόροι προηγουμένων χρήσεων	-	186.367	-	-
Φόροι προηγουμένων χρήσεων	133.381	(49)	-	-
Σύνολο	**(3.379.692)**	**(5.545.261)**	**(3.923.914)**	**(2.568.963)**
Φόρος εισοδήματος (χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	(3.379.692)	(5.545.261)	(3.923.914)	(2.443.511)
Φόρος εισοδήματος που αποδίδεται σε διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	(125.452)
Σύνολο	**(3.379.692)**	**(5.545.261)**	**(3.923.914)**	**(2.568.963)**

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.

Η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές μέχρι και το 2015 έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, λόγω της επίδρασης του COVID -19 στην κερδοφορία της Εταιρείας, η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση που είχε αναγνωρισθεί σε προηγούμενες χρήσεις μεταφέρθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο κονδύλι «Φόρος εισοδήματος».

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 τη χρήση που αφορούν.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης
Οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά ή προαιρετικά από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4336/2015, άρθρο 2, παράγραφος Α, υποπαράγραφος Α.1, εδάφιο 1 και εδάφιο 2 αντίστοιχα, λαμβάνουν προαιρετικά ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό που προβλέπεται από το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 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, 2017, 2018 και 2019 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 τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

Για τη μητρική Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2020, 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 τη θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε από τον Μάιο του 2019 ήταν σε εξέλιξη τακτικός φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2015 έως 2017 από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές ο οποίος ολοκληρώθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 2021. Κατόπιν αυτού προέκυψαν επιπλέον ποσά φόρου για τις χρήσεις 2015 έως 2017 τα οποία δεν είναι σημαντικά για τον Όμιλο.

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 2020.

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 στη 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	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7.323.833	11.690.014	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-	(11.466.289)	(7.662.474)
Σύνολο	**7.323.833**	**11.690.014**	**(11.466.289)**	**(7.662.474)**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**11.690.014**	(358.390)	**(7.662.474)**	(7.322.045)
Πίστωση/(Χρέωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(3.468.376)	(4.899.325)	(3.923.914)	(2.443.511)
Πίστωση/(Χρέωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών)	143.177	269.897	120.099	325.400
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.7)	-	7.817.511	-	-
Πώληση θυγατρικών	(1.040.982)	6.957.186	-	-
Κινήσεις στην καθαρή θέση (Υιοθέτηση ΔΠΧΑ 16)	-	201.507	-	201.507
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	(125.453)
Απόσχιση κλάδου (Σημ.15)	-	1.701.628	-	1.701.628
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**7.323.833**	**11.690.014**	**(11.466.289)**	**(7.662.474)**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2020 και 2019, έχει ως ακολούθως:

Όμιλος

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(11.350.835)	(10.041.399)	1.309.436	1.455.786
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	13.280	9.697	(3.509)	147.272
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	3.294.457	4.231.875	937.419	2.264.080
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	-	-	-	24.750
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.071.686	975.707	(62.547)	(29.097)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	746.722	310.276	(436.446)	55.753
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.834.397	13.162.386	2.286.932	1.704.494
Λοιπές προσωρινές διαφορές	2.496.651	2.271.009	(115.898)	(154.758)
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	1.238.548	770.463	(468.084)	(568.955)
Μακροπρόθεσμα δάνεια	(21.073)	-	21.073	-
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**3.468.376**	**4.899.325**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**7.323.833**	**11.690.014**		

Εταιρεία

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(15.747.295)	(14.659.723)	1.087.572	1.068.089
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	9.050	9.050	-	377
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	512.085	4.231.875	3.719.790	1.966.614
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	594.000	594.000	-	24.750
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	370.956	317.069	(43.533)	(14.873)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	688.820	252.374	(436.446)	48.515
Λοιπές προσωρινές διαφορές	972.502	828.748	(34.009)	38.118
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	1.154.666	764.133	(390.533)	(562.626)
Μακροπρόθεσμα δάνεια	(21.073)	-	21.073	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	(125.453)
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**3.923.914**	**2.443.511**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**(11.466.289)**	**(7.662.474)**		

17. 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 2020 και 2019:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	495.559	23.464.890	(937.806)	1.405.974
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	13.915.000	13.915.000	13.915.000	13.915.000
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	**0,04**	**1,69**	**(0,07)**	**0,10**

Δεν υπήρχαν δυνητικοί τίτλοι μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 και ακολούθως τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίδια.

18. 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 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	(6.130.048)	(42.008.649)	(1.111.535)	(250.264)	(1.054.625)	-	(50.555.121)
Απόκτηση θυγατρικών	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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**158.054.491**	**461.033.056**	**18.857.731**	**1.794.453**	**48.010.694**	**34.211.043**	**721.961.468**
Προσθήκες	4.061.641	2.494.178	53.812	5.452.960	1.248.551	38.488.254	51.799.396
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(609.862)	(4.197.570)	(106.414)	-	(328.142)	-	(5.241.988)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(5.227)	(143.009)	-	(1.052.260)	-	(1.200.496)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	4.741.549	-	-	-	2.051	146.849	4.890.449
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**166.247.819**	**459.324.437**	**18.662.120**	**7.247.413**	**47.880.894**	**72.846.146**	**772.208.829**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
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	-	7.529.974	795.940	194.448	491.432	-	9.011.794
Απόκτηση θυγατρικών	-	(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)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(116.281.051)**	**(14.563.936)**	**(1.373.784)**	**(29.690.218)**	**-**	**(161.908.989)**
Αποσβέσεις	-	(10.289.532)	(1.129.211)	(195.760)	(2.262.676)	-	(13.877.179)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	847.909	86.633	-	192.603	-	1.127.145
Πωλήσεις/διαγραφές	-	1.425	135.635	-	929.116	-	1.066.176
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(125.721.249)**	**(15.470.879)**	**(1.569.544)**	**(30.831.175)**	**-**	**(173.592.847)**
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**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	**166.247.819**	**333.603.188**	**3.191.241**	**5.677.869**	**17.049.719**	**72.846.146**	**598.615.982**

Η κατηγορία «Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή» περιλαμβάνει κυρίως τις υπό κατασκευή ξενοδοχειακές μονάδες, «Navarino Waterfront» και «Navarino Bay».

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου υφίστανται προσημειώσεις ύψους €184 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 32).

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 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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**45.997.210**	**333.739.034**	**12.002.797**	**1.744.710**	**31.294.611**	**32.013.575**	**456.791.937**
Προσθήκες	80.672	1.502.098	39.087	5.452.960	1.131.320	37.375.535	45.581.672
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(609.862)	(4.197.570)	(106.414)	-	(328.142)	-	(5.241.988)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	(19.800)	-	(168.435)	-	(188.235)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	4.741.549	-	-	-	2.051	146.849	4.890.449
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**50.209.569**	**331.043.562**	**11.915.670**	**7.197.670**	**31.931.405**	**69.535.959**	**501.833.835**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
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)
Απομειώσεις	-	-	-	-	-	-	-
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)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(57.758.163)**	**(8.484.780)**	**(1.331.331)**	**(15.426.875)**	**-**	**(83.001.149)**
Αποσβέσεις	-	(6.663.890)	(1.033.112)	(194.296)	(1.900.668)	-	(9.791.966)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	847.909	86.633	-	192.603	-	1.127.145
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	19.140	-	101.429	-	120.569
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(63.574.144)**	**(9.412.119)**	**(1.525.627)**	**(17.033.511)**	**-**	**(91.545.401)**
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**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	**50.209.569**	**267.469.418**	**2.503.551**	**5.672.043**	**14.897.894**	**69.535.959**	**410.288.434**

Η κατηγορία «Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή» περιλαμβάνει κυρίως τις υπό κατασκευή ξενοδοχειακές μονάδες, «Navarino Waterfront και «Navarino Bay».

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις ύψους €184 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 32).

19. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος	Εταιρεία
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**52.409.600**	**49.091.183**
Προσθήκες	153.711	113.127
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	7.208.797	7.208.798
Πωλήσεις	(5.736.819)	(5.364.938)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**54.035.289**	**51.048.170**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**54.035.289**	**51.048.170**
Προσθήκες	4.659.246	4.573.246
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(4.890.448)	(4.890.448)
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	5.241.988	5.241.988
Πωλήσεις	(7.925.718)	(7.715.529)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	(78.144)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**51.042.213**	**48.257.427**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**(392.818)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(1.188.213)	(1.188.213)
Πωλήσεις	1.188.213	1.188.213
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**(435.644)**	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(435.644)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(1.127.145)	(1.127.145)
Πωλήσεις	1.127.145	1.127.145
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**(478.470)**	**-**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	**53.599.645**	**51.048.170**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	**50.563.743**	**48.257.427**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτελούνται από οικόπεδα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας.
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 2020 και η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσεγγίζει τα €360εκ. (2019: €310εκ.).

20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Υπεραξία	Σύνολο
Κόστος		-	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**1.037.181**	**-**	**1.037.181**
Προσθήκες	64.926	-	64.926
Απόκτηση θυγατρικής (Σημ.7)	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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**2.926.515**	**1.152.578**	**4.079.093**
Προσθήκες	238.352		238.352
Διαγραφές	(38.097)		(38.097)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**3.126.770**	**1.152.578**	**4.279.348**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**(800.866)**	**-**	**(800.866)**
Αποσβέσεις	(108.527)	-	(108.527)
Απόκτηση θυγατρικής (Σημ.7)	(1.807.813)	-	(1.807.813)
Διαγραφές	51.768	-	51.768
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**(2.665.438)**	**-**	**(2.665.438)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(2.665.438)**	**-**	**(2.665.438)**
Αποσβέσεις	(113.345)		(113.345)
Διαγραφές	15.964		15.964
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**(2.762.819)**		**(2.762.819)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**261.077**	**1.152.578**	**1.413.655**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	**363.951**	**1.152.578**	**1.516.529**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**967.717**	**967.717**
Προσθήκες	42.486	42.486
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**1.010.203**	**1.010.203**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**1.010.203**	**1.010.203**
Προσθήκες	194.086	194.086
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**1.204.289**	**1.204.289**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**(756.545)**	**(756.545)**
Αποσβέσεις	(73.921)	(73.921)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	7.447	7.447
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**(823.019)**	**(823.019)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(823.019)**	**(823.019)**
Αποσβέσεις	(83.406)	(83.406)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**(906.425)**	**(906.425)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**187.184**	**187.184**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	**297.864**	**297.864**

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

21. Μισθώσεις

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

Όμιλος

	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**457.017**	**-**	**-**	**457.017**
Προσθήκες	4.695.743	561.325	-	5.257.068
Αποσβέσεις	(213.673)	(169.459)	-	(383.132)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**4.939.087**	**391.866**	**-**	**5.330.953**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**4.939.087**	**391.866**	**-**	**5.330.953**
Προσθήκες	914.890	131.628	61.614	1.108.132
Διαγραφές	(83.166)	(31.783)	-	(114.949)
Αποσβέσεις	(354.687)	(172.930)	(5.354)	(532.971)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**5.416.124**	**318.780**	**56.260**	**5.791.165**

Εταιρεία

	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**1.320.081**	**345.003**		**1.665.084**
Προσθήκες	914.890	131.628	61.615	1.108.133
Διαγραφές	-	(31.783)	-	(31.783)
Αποσβέσεις	(89.949)	(152.690)	(5.354)	(247.993)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**2.145.022**	**292.158**	**56.261**	**2.493.441**

Οι λογιστικές αξίες των υποχρεώσεων από μίσθωση αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**8.639.085**	**-**	**4.946.227**	**-**
Προσθήκες	3.382.751	1.296.630	3.382.751	1.296.630
Διαγραφές	(64.022)	7.774.030	(32.797)	3.904.652
Έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	224.774	64.379	198.006	37.502
Ταμειακές εκροές για μισθώσεις	(1.382.177)	(495.954)	(1.189.636)	(292.557)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**10.800.411**	**8.639.085**	**7.304.551**	**4.946.227**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.497.058	976.523	1.231.743	856.799
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.303.353	7.662.562	6.072.808	4.089.428
Σύνολο	**10.800.411**	**8.639.085**	**7.304.551**	**4.946.227**

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα είναι τα ακόλουθα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	532.971	383.132	247.993	179.622
Έξοδα τόκων από υποχρεώσεις μίσθωσης	224.774	64.379	198.006	37.502
Σύνολο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**757.745**	**447.511**	**445.999**	**217.124**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Έως 1 έτος	1.497.058	976.522	1.231.743	856.799
Μεταξύ 2 και 5 έτη	5.197.367	4.039.820	4.143.119	2.784.335
Περισσότερο των 5 ετών	4.105.986	3.622.743	1.929.689	1.305.093
	10.800.411	**8.639.085**	**7.304.551**	**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 3.11)

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.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν επηρεάστηκαν από την εφαρμογή του προτύπου ως εκμισθωτή. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν σχετικές συμβάσεις.

Οι κρίσεις και οι εκτιμήσεις που άσκησε η Εταιρεία σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 περιγράφονται στη σημείωση 2.3.

22. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες

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

	Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**94.114.166**	**116.285.436**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	441.370	50.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(19.200.000)	(9.230.000)
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.7)	-	49.458.750
Πώληση θυγατρικών (Σημ.6)	(4.440.000)	(62.450.020)
Αναστροφή απωμείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές	2.091.746	-
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	(4.830.000)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**68.177.282**	**94.114.166**

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές της Εταιρείας:

					Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Greka Icons Α.Ε.	43.532	43.532	Ελλάδα	Άμεση	75,00%	75,00%
Βυζάντιο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	1.850.000	1.568.630	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino North Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	11.800.000	23.500.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	13.300.000	20.800.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Nefertia Investments Limited	9.495.000	9.495.000	Κύπρος	Άμεση	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	3.580.000	3.580.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Armide Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	4.840.000	4.820.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Asia Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	-	4.420.000	Ελλάδα	Άμεση	-	100,00%
Azov Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	4.830.000	4.830.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Philomel Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	4.840.000	4.820.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαι Επιχειρήσεις Α.Ε.	25.065.000	25.065.000	Ελλάδα	Άμεση	51,00%	51,00%
Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε.	450.000	350.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Ονούκι Α.Ε.	13.750	13.750	Ελλάδα	Άμεση	55,00%	55,00%
Σύνολο	**80.107.282**	**103.305.912**				
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	(7.100.000)	(9.191.746)				
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	(4.830.000)	-				
Σύνολο	**68.177.282**	**94.114.166**				

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 €2.475.000 (€1.966.000 για την CNNP και €509.000 για την CNSP) στη λογιστική αξία των συμμετοχών της στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2017 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας είχε αναγνωρίσει σε προηγούμενη χρήση ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €6.716.746 για την Nefertia Investments Limited. Κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση πραγματοποιήθηκε αναστροφή απομείωσης της επένδυσης στη θυγατρική εταιρεία Nefertia Investments Limited ποσού €2.091.746.

Η αναστροφή απομείωσης βασίστηκε σε σχετική εκτίμηση του ακινήτου που κατέχεται από τη θυγατρική Nefertia Investments Limited, η οποία πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της τρέχουσες διαχειριστικής χρήσης από πραγματογνώμονα ακινήτων. Σύμφωνα με την εκτίμηση αυτή, η αξία του ακινήτου αυξήθηκε κατά ποσό €2.091.746 σε σχέση με την προηγούμενη εκτίμηση που είχε γίνει κατά τη διάρκεια της διαχειριστικής χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

Το ποσό των €2.091.746 εμφανίζεται στην εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη γραμμή «Αναστροφή απομείωσης συμμετοχών»

Η κίνηση των συμμετοχών του Όμιλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες και συγγενείς αναλύεται παρακάτω (Σημ.8,9)

Κοινοπραξίες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**37.594.249**	**32.639.534**	**33.970.019**	23.000.000
Συμμετοχή στην κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.9)	3.111.781	35.040.915	3.124.980	33.970.019
Αποτέλεσμα περιόδου κοινοπραξίας Ιονικής Α.Ε.(Σημ.8)		(670.424)	-	-
Μετατροπή κοινοπραξίας Ιονικής Α.Ε. σε θυγατρική (Σημ.8)	-	(31.969.110)	-	(23.000.000)
Αποτέλεσμα περιόδου κοινοπραξίας Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.9)	(657.753)	(84.555)	-	-
Κέρδος από μετατροπή θυγατρικής σε κοινοπραξία (Σημ.9)	-	2.637.889	-	-
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας (Σημ.9)	700.891	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**40.749.168**	**37.594.249**	**37.094.999**	**33.970.019**

Το ποσό των €700.891 αφορά την αναλογία 50% στην καταβολή οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου ποσού €1.401.782 που καταβλήθηκε κατά τη διάρκεια της τρέχουσας διαχειριστικής χρήσης στην κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε. από τη μέτοχο εταιρεία «ConsilTech A.S.»

Συγγενείς

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**550.001**	-	**300.000**	-
Απόκτηση συγγενής εταιρείας Discover Greek Culture A.E.	-	300.000	-	300.000
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου Discover Greek Culture AE	(6.015)	-	(6.015)	-
Απόκτηση συγγενής εταιρείας Funky Gourmet ΕΠΕ (Σημ.6)	-	250.001	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**543.986**	**550.001**	**293.985**	**300.000**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	40.749.168	37.594.249	37.094.999	33.970.019
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	543.986	550.001	293.985	300.000
Σύνολο	**41.293.154**	**38.144.250**	**37.388.984**	**34.270.019**

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

	Όμιλος				Ποσοστό Συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	40.749.168	37.594.249	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Discover Greece Culture A.E.	293.985	300.000	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	25,00%
Funky Gourmet ΕΠΕ	250.001	250.001	Ελλάδα	Συγγενής	12,50%	12,50%
Σύνολο	**41.293.154**	**38.144.250**				

	Εταιρεία				Ποσοστό Συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	37.094.999	33.970.019	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Discover Greece Culture A.E.	293.985	300.000	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	25,00%
Σύνολο	**37.388.984**	**34.270.019**				

23. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Απαιτήσεις	2.448.660	49.694	2.448.660	49.694
Απαιτήσεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1.103.613	-	186.468	-
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων(Σημ.41)	14.111.165	10.644.860	14.111.165	10.644.860
Δοσμένες εγγυήσεις	339.204	265.082	293.264	255.571
Σύνολο	**18.002.642**	**10.959.636**	**17.039.557**	**10.950.125**

Στην κατηγορία «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας και πιο συγκεκριμένα στην υποκατηγορία «Απαιτήσεις» περιλαμβάνεται απαίτηση από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας «Asia Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ποσού €2.448.660.

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ποσό €14.085.238 αφορά πώληση επενδυτικών ακινήτων-οικοπέδων προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε., η οποία έχει ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμη απαίτηση βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής.

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 ποσό €10.644.860 αφορά πώληση της θυγατρικής Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε., η οποία είχε ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμη απαίτηση βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής.

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

24. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Εμπορεύματα	329.385	291.376	184.415	156.622
Έτοιμα προϊόντα	17.446	17.446	-	-
Αναλώσιμα υλικά	1.633.461	1.537.484	1.272.716	1.143.157
Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα	(71.227)	(56.298)	(37.705)	(37.705)
Σύνολο	**1.909.065**	**1.790.008**	**1.419.426**	**1.262.074**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(56.298)**	**(37.705)**	**(37.705)**	**(37.705)**
Προσθετή πρόβλεψη χρήσης	(14.929)	(18.593)	-	-
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(71.227)**	**(56.298)**	**(37.705)**	**(37.705)**

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

25. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας	932.704	2.040.608	447.309	575.659
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	187.228	280.652	-	-
Απαιτήσεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6.426.100	12.923.050	1.149.500	11.338.800
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων (Σημ.41)	153.062	2.969.025	108.801	1.214.337
Επιταγές εισπρακτέες	116.569	267.047	22.569	140.707
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση	413.622	413.622	413.622	413.622
Πελάτες επισφαλείς	774.325	751.846	533.068	510.588
Σύνολο	**9.003.610**	**19.645.850**	**2.674.869**	**14.193.713**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(1.282.283)	(1.185.086)	(946.690)	(924.210)
Σύνολο	**7.721.327**	**18.460.764**	**1.728.179**	**13.269.503**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(1.185.086)**	**(888.597)**	**(924.210)**	**(873.408)**
Πρόσθετη πρόβλεψη χρήσης	(97.197)	(66.731)	(22.480)	(62.302)
Απόκτηση θυγατρικής		(241.258)		-
Μη χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη		11.500		11.500
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(1.282.283)**	**(1.185.086)**	**(946.690)**	**(924.210)**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Σύνολο απαιτήσεων από πώληση ακινήτων	23.356.100	15.774.050	17.099.500	12.488.800
Μείον: προεξόφληση απαιτήσεων	(1.715.222)	(306)	(1.652.367)	(306)
Σύνολο	**21.640.878**	**15.773.744**	**15.447.133**	**12.488.494**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(6.426.100)	(15.724.050)	(1.149.500)	(12.438.800)
Μακροπρόθεσμό μέρος (Σημ.23)	**15.214.778**	**49.694**	**14.297.633**	**49.694**

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
2020	7.721.327	7.046.028	131.762	61.029	154.124	38.793	289.591
2019	18.460.764	17.864.045	251.334	165.812	94.120	868	84.585

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
2020	1.728.179	1.557.707	45.390	18.036	23.831	15.846	67.369
2019	13.269.503	12.915.927	105.303	120.265	67.555	868	59.585

26. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	4.391.814	2.082.020	3.347.332	1.796.864
Προκαταβολές σε προμηθευτές	2.186.265	436.278	2.121.008	403.472
Προπληρωμένα έξοδα	406.189	300.850	327.681	194.566
Λοιπές απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων (Σημ.41)	10.723.017	-	12.726.373	-
Λοιπά	1.703.669	3.114.950	1.650.177	2.581.760
Σύνολο	**19.410.954**	**5.934.098**	**20.172.571**	**4.976.662**

Από το συνολικό υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ποσό €10.723.017 αφορά πώληση της θυγατρικής Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε., η οποία είχε ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμη απαίτηση βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής κατά την προηγούμενη χρήση και αναταξινομήθηκε σε βραχυπρόθεσμη απαίτηση κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση Σημείωση 23.

Από το συνολικό υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ποσό €2.000.000 αφορά απαίτηση από τη θυγατρική «Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε.» λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου.

Στην κατηγορία «Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας και πιο συγκεκριμένα στην υποκατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνεται απαίτηση από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας «Asia Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ποσού €991.992.

27. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	19.956.567	-	19.956.567	-
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	36.622	35.326	36.622	35.326
Σύνολο	**19.993.189**	**35.326**	**19.993.189**	**35.326**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**35.326**	**15.706.577**	**35.326**	**15.706.577**
Αγορές	20.000.358	-	20.000.358	-
Έσοδα από πωλήσεις	-	(15.833.566)	-	(15.833.566)
Κέρδη από πωλήσεις (Σημ.14)	-	149.064	-	149.064
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	(42.495)	13.251	(42.495)	13.251
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**19.993.189**	**35.326**	**19.993.189**	**35.326**

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.

28. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Διαθέσιμα στο ταμείο	110.272	160.255	52.188	64.996
Διαθέσιμα σε τράπεζες	43.503.886	56.639.782	30.392.103	50.858.946
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	13.500.000	-	-
Σύνολο	**43.614.158**	**70.300.037**	**30.444.291**	**50.923.942**

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 2020 και 2019, ανήλθαν για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €75.944 και €111.985 και σε €33.577 και €57.075 αντίστοιχα, περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος (Σημείωση 14).

Για τους σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα ακόλουθα στις 31 Δεκεμβρίου:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Διαθέσιμα στο ταμείο	110.272	160.255	52.188	64.996
Διαθέσιμα σε τράπεζες	43.503.886	56.639.782	30.392.103	50.858.946
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	13.500.000	-	-
Διαθέσιμα σε τράπεζες που αποδίδονται σε διακοπείσες δραστηριότητες	2.013	-	-	-
Σύνολο	**43.616.171**	**70.300.037**	**30.444.291**	**50.923.942**

29. Μετοχικό κεφάλαιο - Υπέρ το άρτιο

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 2019	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**

30. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Τακτικό αποθεματικό	39.140	32.996	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	**46.269.657**	**46.263.513**	**46.231.275**	**46.231.275**

Η κίνηση των αποθεματικών του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Εισφορές μετόχων	Αποθεματικά νόμων	Έκτακτα αποθεματικά	Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2019	**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**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	6.144	-	-	-	-	6.144
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**39.140**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.269.657**

Η κίνηση των αποθεματικών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Εισφορές μετόχων	Αποθεματικά νόμων	Έκτακτα αποθεματικά	Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2019	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2019	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας, νόμος 4548/2018, άρθρο 158, 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. 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.

31. 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 τη διανομή μικρότερου μερίσματος ή τη 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 τη διανομή μικρότερου μερίσματος ή τη 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 2020 και 2019.

32. Μακροπρόθεσμα δάνεια

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

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ομολογιακό δάνειο Α	26.06.2024	22.738.739	22.738.739	22.738.739	22.738.739
Ομολογιακό δάνειο Β	24.07.2024	21.670.736	22.702.676	21.670.736	22.702.676
Ομολογιακό δάνειο Γ	17.03.2026	47.546.048	51.247.901	47.546.048	51.247.901
Ομολογιακό δάνειο Δ	15.12.2025	4.937.955	4.937.955	4.937.955	4.937.955
Ομολογιακό δάνειο Ε	31.03.2034	4.160.380	4.160.380	4.160.380	4.160.380
Ομολογιακό δάνειο Ζ	30.06.2035	11.652.293	11.405.478	11.652.293	11.405.478
Ομολογιακό δάνειο Θ	30.06.2035	13.927.128	6.827.500	13.927.128	6.827.500
Ομολογιακό δάνειο Κ	30.12.2030	15.912.194	-	15.912.194	-
Ομολογιακό δάνειο Λ	16.12.2029	97.050.000	97.050.000	-	-
Ομολογιακό δάνειο Μ	29.06.2026	3.700.000	-	-	-
Ομολογιακό δάνειο Ν	16.06.2032	5.594.642	-	-	-
Ομολογιακό δάνειο Ξ	16.06.2032	5.925.446	-	-	-
Επιστρεπτέα προκαταβολή ΙΙ		88.104	-	-	-
Επιστρεπτέα προκαταβολή IV		29.199	-	-	-
Επιστρεπτέα προκαταβολή IV		12.837	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		**254.945.701**	**221.070.629**	**142.545.473**	**124.020.629**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(10.698.196)	(10.698.191)	(9.198.196)	(9.198.191)
Μακροπρόθεσμο μέρος		**244.247.505**	**210.372.438**	**133.347.277**	**114.822.438**

(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 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.

Για το 2020 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά δύο δόσεων κεφαλαίου, πληρωτέων κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Οι δόσεις αυτές θα καταβληθούν στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €22.738.739 και €22.738.739 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 €33,2 εκατομμυρίων.

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 2020 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά μίας δόσης κεφαλαίου, πληρωτέων κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Η δόση αυτή θα καταβληθεί στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €21.670.736 και €22.702.676.

(γ) Ομολογιακό δάνειο Γ

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €22 εκατομμυρίων. Στις 28 Φεβρουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε πρόσθετη σύμβαση, βάσει της οποίας το ύψος του ομολογιακού δανείου τροποποιήθηκε έως €75.000.000.

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 2020 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά δύο δόσεων κεφαλαίου, πληρωτέων κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Οι δόσεις αυτές θα καταβληθούν στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €47.546.048 και €51.247.901 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.

(δ) Ομολογιακό δάνειο Δ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €8.008.732.

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, 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.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €4.937.955 και €4.937.955 αντίστοιχα.

(ε) Ομολογιακό δάνειο Ε

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €4.7 εκατομμυρίων.

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.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €4.160.380 και €4.160.380 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 €19.000.000.

Η Εταιρεία εντός τους 2020 προχώρησε στην έκδοση ομολογίας €246.815.

Το ομολογιακό δάνειο πλέον των κεφαλαιοποιημένων τόκων θα αποπληρωθεί σε 23 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, συν 1 καταληκτική με την πρώτη πληρωτέα 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.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €11.652.293 και €11.405.478 αντίστοιχα.

(η) Ομολογιακό Δάνειο Η

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €23.096.093.

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, 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.

(θ) Ομολογιακό δάνειο Θ

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €23.000.000.

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. Εντός του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση 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.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €13.927.128 και €6.827.500 αντίστοιχα.

(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 €27.651.457.

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 και 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.

(κ) Ομολογιακό δάνειο Κ

Στις 5 Μαρτίου 2020, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €30.000.000.

Εντός του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών ύψους €16.000.000.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Γ' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της Εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας και με υποθήκη Β΄ σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της Εταιρείας εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Γιάλοβας του Δήμου Πύλου Νέστορος της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε €15.912.194.

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων της Εταιρείας περιλαμβάνουν την τήρηση σε χρηματοοικονομικούς δείκτες. Για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, οι χρηματοοικονομικοί δείκτες ικανοποιούνται σε επίπεδο Εταιρείας.

(λ) Ομολογιακό δάνειο Λ

Το ομολογιακό δάνειο υπ'αριθμ. 974/7213654_16.12.2016 αφορά τη 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 (η τελευταία δόση περιλαμβάνει balloon δόση ύψους €65.070.000), δύο εξαμηνιαίες κατ' έτος, αρχής γενομένης από την 16 Δεκεμβρίου 2019 όπου πραγματοποιήθηκε η εξόφληση της πρώτης δόσης αξίας €750.000.

Σύμφωνα με τις συμβάσεις του ως άνω δανείου η θυγατρική εταιρεία έχει αναλάβει ορισμένες υποχρεώσεις μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά τη διατήρηση καθ' όλη τη διάρκεια των ομολογιακών δανείων των χρηματοοικονομικών δεικτών, «Net Debt to EBITDA» μεγαλύτερο από 5,5 και «EBITDA to Net Interest» μεγαλύτερο από 3. Η θυγατρική εταιρεία εξαιτίας των επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19, όπως περαιτέρω αναλύονται στη σημείωση 2.1, δεν πληρούσε τους ως άνω δείκτες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020. Μετά από αίτημα της θυγατρικής εταιρείας με ημερομηνία 20 Δεκεμβρίου 2020, η ΕΤΕ, ως διαχειρίστρια του ομολογιακού δανείου παρείχε τη συναίνεσή της στη μη τήρηση της υποχρέωσης που αφορά τους παραπάνω χρηματοοικονομικούς δείκτες με ημερομηνία υπολογισμού την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Για το 2020 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά δύο δόσεων κεφαλαίου, πληρωτέων κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Οι δόσεις αυτές θα καταβληθούν στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του δανείου την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανερχόταν σε €97.050.000 και €97.050.000 αντίστοιχα.

(μ) Ομολογιακό δάνειο Μ

Στις 29 Δεκεμβρίου 2020, η θυγατρική εταιρεία «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.» σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €3,7 εκατομμυρίων.

Η θυγατρική εταιρεία προχώρησε στην έκδοση εφάπαξ ομολογιών συνολικού ύψους €3.700.000 κατά την 29 Δεκεμβρίου 2020. Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 8 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 29 Ιουνίου 2022 και η τελευταία την 29 Ιουνίου 2026 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς υποθήκη επί της ιδιοκτησίας της θυγατρική εταιρεία στο Δήμο Αθηναίων επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας στην οποία περιλαμβάνονται τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν για το ποσό των €3.700.000.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε €3.700.000.

(ν) Ομολογιακό δάνειο Ν

Στις 16 Απριλίου 2020, η θυγατρική εταιρείας του Ομίλου "Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε" (CNNP) σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ύψους έως €7.500.000 με εγγυητή την Εταιρεία. Εντός του 2020 η CNNP προχώρησε στην έκδοση Α σειρά ομολογιών συνολικού ύψους €7.500.000.

Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου (εκτός των κεφαλαιοποιημένων τόκων) θα γίνει κατά την ημερομηνία λήξεως του δανείου, ή με προπληρωμή του συνόλου ή μέρους των ομολογιών μετά των δεδουλευμένων μέχρι την ημερομηνία προπληρωμής τόκων όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση,

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 επί της ενιαίας εδαφικής έκτασης εντός του τμήματος Ρωμανού της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας ποσού €15.053.705.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε €5.594.642.

(ξ) Ομολογιακό δάνειο Ξ

Στις 5 Μαΐου 2020, η θυγατρική εταιρείας του Ομίλου "Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε." (CNSP) σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ύψους έως €7.500.000 με εγγυητή την Εταιρεία.

Εντός του 2020 η CNSP προχώρησε στην έκδοση Α σειρά ομολογιών συνολικού ύψους €7.500.000.

Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου (εκτός των κεφαλαιοποιημένων τόκων) θα γίνει κατά την ημερομηνία λήξεως του δανείου, ή με προπληρωμή του συνόλου ή μέρους των ομολογιών μετά των δεδουλευμένων μέχρι την ημερομηνία προπληρωμής τόκων όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση.

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 επί της ενιαίας εδαφικής έκτασης εντός του τμήματος Ρωμανού της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας ποσού €16.527.466

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε €5.925.446.

(ο) Ομολογιακό δάνειο Ο

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €4,6 εκατομμυρίων.

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.

Στις 31 Ιουλίου 2019 το δάνειο μεταφέρθηκε, συνέπεια της εισφοράς του κλάδου του Γκολφ της ΠΟΤΑ Ρωμανού, στη νεοσύστατη εταιρεία «Dunes GolF Μονοπρόσωπη Α.Ε.» (Σημείωση 15).

Επιστρεπτέες προκαταβολές

Οι θυγατρικές Greka Icons Α.Ε. και Ονούκι Α.Ε. έλαβαν επιστρεπτέες προκαταβολές ποσού €183.442, εκ των οποίων ποσό €45.037, καταχωρήθηκε ως έσοδο κρατικών επιχορηγήσεων (Σημείωση 40).

Τα έξοδα τόκων των μακροπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, ανήλθαν για τον Όμιλο σε €4.358.428 και €3.978.902 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €1.417.558 και €1.328.375 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	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Μέχρι 1 έτος	10.698.196	10.698.191	9.198.196	9.198.191
Μεταξύ 2 και 5 ετών	92.641.927	75.375.675	80.731.787	64.095.675
Πάνω από 5 έτη	151.605.578	134.996.763	52.615.490	50.726.763
Σύνολο	**254.945.701**	**221.070.629**	**142.545.473**	**124.020.629**

33. 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	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
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 2020 και 2019, ανήλθαν σε €0 και €0 αντίστοιχα.

34. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	95.046	95.046	95.046	95.046
Σύνολο	**95.046**	**95.046**	**95.046**	**95.046**

35. Προβλέψεις

Η πρόβλεψη του Ομίλου και της Εταιρείας για αξιώσεις και επιδικίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, 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.

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

	Νομικές αξιώσεις και επιδικίες	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**

36. Αναβαλλόμενο έσοδο

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Αναβαλλόμενο έσοδο	**4.813.013**	5.246.030	**4.813.013**	5.246.030
Αναγνωρισμένο έσοδο χρήσης (Σημ.13)	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Σύνολο	**4.379.996**	**4.813.013**	**4.379.996**	**4.813.013**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.946.979	4.379.996	3.946.979	4.379.996
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	433.017	433.017	433.017	433.017
Σύνολο	**4.379.996**	**4.813.013**	**4.379.996**	**4.813.013**

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 2020 και 2019 ανήλθε σε €4.379.996 και €4.813.013, αντίστοιχα. Η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανήλθε σε €433.017 και €433.017, αντίστοιχα και έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων για τα αντίστοιχα έτη.

37. 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 2020, και 2019, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υποχρεώσεις κατάστασης οικονομικής θέσης για:				
Συνταξιοδοτικές παροχές	**4.465.361**	**4.065.450**	**1.545.650**	**1.321.123**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020-31/12/2020	**1/1/2019-31/12/2019**	**1/1/2020-31/12/2020**	**1/1/2019-31/12/2019**
Κόστος υπηρεσίας	251.818	179.151	175.277	104.944
Χρηματοοικονομικό κόστος	46.752	62.253	15.193	17.460
Κανονική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**298.570**	**241.404**	**190.470**	**122.404**
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	12.947	55.795	6.407	48.662
Συνολική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**311.517**	**297.199**	**196.877**	**171.066**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**4.065.451**	**1.192.228**	**1.321.123**	**1.120.894**
Κόστος υπηρεσίας	251.818	179.151	175.277	104.944
Χρηματοοικονομικό κόστος	46.752	62.253	15.193	17.460
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(50.906)	(83.734)	(15.489)	(69.501)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	12.947	55.797	6.407	48.663
Απόκτηση θυγατρικών	-	2.832.811	-	-
Πώληση θυγατρικών	-	(62.237)	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	139.299	(110.819)	43.139	98.663
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**4.465.361**	**4.065.450**	**1.545.650**	**1.321.123**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,60%	1,15%	0,60%	1,15%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή	1,50%	2,00%	1,50%	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 2020 και 2019 για τον Όμιλο ανέρχεται σε €12.947 και €55.795 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €6.407 και €48.662, 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 2020 και 2019, εμφανίζεται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Επιτόκιο προεξόφλησης	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
0,5% αύξηση	(349.054)	(296.178)	(147.015	(113.850)
0,5% μείωση	391.109	312.768	166.171	128.410

	Όμιλος		Εταιρεία	
Μελλοντική μεταβολή μισθοδοσίας	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
0,5% αύξηση	377.387	328.206	154.565	126.615
0,5% μείωση	(341.113)	(296.919)	(138.893)	(113.481)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Κατά τη διάρκεια των επόμενων 12 μηνών	164.667	295.058	-	114.544
Εντός 1 έως 5 ετών	594.701	556.187	32.300	13.814
Εντός 5 έως 10 ετών	687.422	783.711	312.701	307.940
Άνω των 10 ετών	6.212.903	6.184.056	3.503.657	3.530.248
Συνολικές αναμενόμενες πληρωμές	**7.659.693**	**7.819.012**	**3.848.658**	**3.966.546**

38. Εμπορικές υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Προμηθευτές εσωτερικού	6.661.641	4.849.466	5.455.163	3.091.730
Προμηθευτές εξωτερικού	1.951.684	1.345.540	1.782.673	1.109.532
Προμηθευτές παγίων περιουσιακών στοιχείων	677.697	943.845	545.613	584.676
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.41)	219	725.670	113.116	747.363
Επιταγές πληρωτέες	27.000	-	27.000	-
Σύνολο	**9.318.241**	**7.864.521**	**7.923.565**	**5.533.301**

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

39. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Φόροι τέλη	1.112.413	1.379.888	781.645	785.173
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.616.199	1.506.422	700.854	894.593
Προκαταβολές πελατών	6.757.952	3.781.167	4.250.946	1.843.980
Πιστωτές διάφοροι	1.096.963	1.260.936	651.303	472.921
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	4.605	462.608	-	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	874.213	342.023	754.902	223.406
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	3.210.161	3.773.692	2.471.141	2.739.809
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.41)	93.004	8.588	258.212	-
Λοιπές υποχρεώσεις	9.577.167	4.506.836	61.860	-
Σύνολο	**24.342.677**	**17.022.160**	**9.930.863**	**6.959.882**

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα της τρέχουσας και της προηγούμενης διαχειριστικής χρήσης και πιο συγκεκριμένα η υποκατηγορία «Λοιπές υποχρεώσεις» του Ομίλου περιλαμβάνουν το δικαίωμα επιλογής της Alpha Τράπεζα Α.Ε. να επενδύσει σε προνομιούχες μετοχές της «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.».

40. Κρατικές επιχορηγήσεις

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

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
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.	57.109.716	59.874.771	57.109.716	59.874.771
δ	Κατασκευή γηπέδου γκολφ και των σχετικών κτιριακών εγκαταστάσεων, εξοπλισμού και υποδομών στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου	4.199.763	4.333.503	4.199.763	4.333.503
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
ζ	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
η	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.	34.376	55.097	-	-
θ	Επιστρεπτέα προκαταβολή ΙΙ	5.492	-	-	-
ι	Επιστρεπτέα προκαταβολή IV	2.190	-	-	-
κ	Επιστρεπτέα προκαταβολή IV	818	-	-	-
	Σύνολο	**66.990.739**	**69.901.755**	**66.947.863**	**69.846.658**

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 (2019: €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 τη διακοπή της λειτουργίας της επένδυσης.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**69.901.755**	**80.703.801**	**69.846.658**	**72.903.949**
Αποσβέσεις χρήσης (Σημ.13)	(2.965.616)	(3.202.692)	(2.898.795)	(3.190.606)
Απόκτηση θυγατρικής (Σημ.7)	-	67.184	-	-
Ληφθείσες επιχορηγήσεις	54.600	-	-	-
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	-	-	-	133.315
Επιχορηγήσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχοντα προς πώληση (Σημ.15)	-	(7.666.538)	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**66.990.739**	**69.901.755**	**66.947.863**	**69.846.658**

Οι κρατικές επιχορηγήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατανέμονται ως εξής στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.969.816	1.966.741	1.946.020	1.946.019
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	65.020.923	67.935.014	65.001.843	67.900.639
Σύνολο	**66.990.739**	**69.901.755**	**66.947.863**	**69.846.658**

41. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2020		31/12/2019	
	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από
Μέτοχοι	-	96.925	-	2.878.080	-	96.925	-	1.177.080
Costa Mare Shipping Company A.E.	-	23.437	-	22.996	-	-	-	-
Faliro House Production A.E.	-	102	-	3.960	-	-	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	-	19.589	418.879	33.915	-	1.659	418.879	880
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	20.650	3.357	30.387	-
Navarino Bella Vista A.E.	-	23	-	231	-	-	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	54.813	249	8.588	-	38.651	-	-	-
Βυζάντιο Α.Ε.					181.370	-		
Πανόραμα	-	24.844.646	-	10.656.484	-	24.844.398	-	10.656.484
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	38.410	1.183	226.191	864	38.191	-	226.191	-
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	-	-	25	-	46	8.882
Costa Navarino North Properties	-	-	-	-	-	2.000.000	-	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	92.441	-	69.210	-
Ονούκι Α.Ε.		-		-	-	-	2.650	15.871
KYOTO A.E.		1.090	-	1.485	-	-	-	-
S. Skriapas FB Concepts I.K.E.	-	-	80.600		-	-	-	-
Σύνολο	**93.223**	**24.987.244**	**734.258**	**13.598.015**	**371.328**	**26.946.339**	**747.363**	**11.859.197**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανήλθαν σε €24.987.244 και €13.598.015, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης. Σημείωση 23,25 και 26.

Κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση ποσό €14.111.165 και ποσό €10.723.017 αφορά υπόλοιπα από την πώληση επενδυτικών ακινήτων-οικοπέδων προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. και υπόλοιπο από τη συναλλαγή της πώλησης θυγατρικής προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. αντίστοιχα.

Το ποσό των €14.111.165 έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις. Σημείωση 23,26. Κατά την προηγούμενη διαχειριστική χρήση ποσό €10.644.860 αφορά το υπόλοιπο από τη συναλλαγή της πώλησης θυγατρικής προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. το οποίο είχε ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις. Σημείωση 23.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, ανήλθαν σε €93.223 και €734.258, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 38,39.

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανήλθαν σε €26.946.339 και €11.859.197, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης. Σημείωση 23,25 και 26.

Κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση ποσό €14.111.165 και ποσό €10.723.017 αφορά υπόλοιπα από την πώληση επενδυτικών ακινήτων-οικοπέδων προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. και υπόλοιπο από τη συναλλαγή της πώλησης θυγατρικής προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. αντίστοιχα.

Το ποσό των €14.111.165 έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις. Σημείωση 23,26. Κατά την προηγούμενη διαχειριστική χρήση ποσό €10.644.860 αφορά το υπόλοιπο από τη συναλλαγή της πώλησης θυγατρικής προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. το οποίο είχε ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις. Σημείωση 23.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, ανήλθαν σε €371.328 και €747.363, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 38,39.

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

	1/1/2020 - 31/12/2020		1/1/2019 - 31/12/2019		1/1/2020 - 31/12/2020		1/1/2019 - 31/12/2019	
	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	-	266.926	-	4.327.389	-	266.926	-	1.857.672
Costa Mare Shipping Company A.E.	-	33.782	-	31.431	-	20.462	-	2.441
Faliro House Production A.E.	-	5.886	-	50.415	-	-	-	28.078
Oxbelly A.E.		-		265.092	-	-	-	265.092
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	31.644	80.099	422.703	132.781	29.645	32.084	418.603	55.931
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	68.363	3.240	190.482	3.240
Navarino Bella Vista A.E.	-	20	-	-	-	-	-	-
Γεω Ελλάς Α.Ε.	1.230	515	-	472	1.230	515	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	163.260	220	215.526	-	124.360	-	176.540	-
Πανόραμα Α.Ε.	-	21.010.912	-	30.767.972	-	21.010.692	-	30.767.972
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	711.816	889.699	126.881	561.658	711.639	888.590	126.881	560.916
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	-	-	9.527	-	4.436	31.163
Costa Navarino North Properties	-	-	-	-	-		152.000	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	164.840	-	155.977	1.000
Ονούκι Α.Ε.	-	-	-	-	7.042	105.094	7.852	211.039
KYOTO A.E.	-	961	-	1.314	-	-	-	-
S. Skriapas FB Concepts I.K.E.	65.000	-	65.000	-	-	-	-	-
Σύνολο	**972.950**	**22.289.020**	**830.110**	**36.138.524**	**1.116.646**	**22.327.603**	**1.232.771**	**33.784.544**

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 2020 και 2019 περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	189.710	202.764	177.710	190.764
Μισθοί και αποζημιώσεις για στελέχη και διευθυντές (περιλαμβάνονται τα μέλη του Δ.Σ. με στελεχιακή θέση	2.948.154	2.401.753	2.554.066	2.094.339
Ασφαλιστικές εισφορές μελών Δ.Σ. στελεχών και διευθυντών	179.853	209.461	178.376	193.301
Αμοιβές σε είδος και λοιπές πληρωμές σε μέλη του Δ.Σ. στελέχη και διευθυντές	9.724	6.443	9.724	6.443
Σύνολο	**3.327.441**	**2.820.421**	**2.919.876**	**2.484.847**

Προβλέψεις για τα μέλη του ΔΣ, για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	459.369	334.613	459.369	323.838
Πρόβλεψη μη ληφθείσας άδειας	234.308	191.978	234.308	191.978
Σύνολο	**693.677**	**526.591**	**693.677**	**515.816**

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 2020 και 2019, ανέρχονται σε €61.590 και €161.559 αντίστοιχα.

42. 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 2020 και 2019, αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Εγγυήσεις υπέρ τρίτων	56.584	56.584	56.584	56.584
Εγγυήσεις υπέρ Ελληνικού Δημοσίου (Σημ.40)	6.204.260	6.202.478	6.202.478	6.202.478
Σύνολο	**6.260.844**	**6.259.062**	**6.259.062**	**6.259.062**

	Όμιλος		Εταιρεία	
Ληφθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/20198**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων	4.932.571	4.765.763	4.891.874	4.765.763
Σύνολο	**4.932.571**	**4.765.763**	**4.891.874**	**4.765.763**

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 2020 και 2019, ανήλθαν σε €754.852 και €1.518.054, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μισθώματα της Εταιρείας που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, ανήλθαν σε €621.266 και €1.491.053, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μελλοντικά ελάχιστα απαιτητά μισθώματα από μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Έως 1 έτος	617.586	854.299	286.500	373.341
Από 2-5 έτη	924.971	1.309.027	112.917	351.000
Περισσότερα από 5 έτη	-	93.370	-	-
	1.542.557	**2.256.696**	**399.417**	**724.341**

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 3.11.

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 2020 και 2019, έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Έως 1 έτος	23.531	191.873	12.731	151.913
Από 2-5 έτη	20.088	31.568	16.488	29.218
Περισσότερα από 5 έτη	-	-	-	-
	43.619	**223.441**	**29.219**	**181.131**

Λειτουργικές δεσμεύσεις:
Οι λειτουργικές δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανέρχονται σε €1.150.650 και €1.019.542 αντίστοιχα. Οι λειτουργικές δεσμεύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ανέρχονται σε €1.150.650 και €182.647 αντίστοιχα.

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:
Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2020 και 2019 ανέρχονταν σε €20.265.476 και €11.397.475 αντίστοιχα. Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2020 και 2019 ανέρχονταν σε €19.660.163 και €11.372.360 αντίστοιχα.

43. 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 2020 και 2019 έχει ως εξής:

Όμιλος

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	19.993.189	35.326	19.993.189	35.326
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	43.614.158	70.300.037	43.614.158	70.300.037
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	244.247.505	210.372.438	244.247.505	210.372.438
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	10.698.196	10.698.191	10.698.196	10.698.191
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	4.811.949	4.113.568	4.811.949	4.113.568
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	9.303.353	7.662.562	9.303.353	7.662.562
Υποχρεώσεις Μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	1.497.058	976.523	1.497.058	976.523

Εταιρεία

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	19.993.189	35.326	19.993.189	35.326
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	30.444.291	50.923.942	30.444.291	50.923.942
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	133.347.277	114.822.438	133.347.277	114.822.438
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	9.198.196	9.198.191	9.198.196	9.198.191
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	3.010.295	2.595.519	3.010.295	2.595.519
Υποχρεώσεις μίσθωσης	6.072.808	4.089.428	6.072.808	4.089.428
Υποχρεώσεις μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	1.231.743	856.799	1.231.743	856.799

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 στη 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 τη μείωση των κινδύνων και,
- Εφαρμογή / εκτέλεση της διαχείρισης των κινδύνων, βάση της εγκεκριμένης διαδικασίας από τη διοίκηση.

Κίνδυνος πανδημίας του κορονοϊού COVID-19 - επιπτώσεις - λήψη μέτρων αντιμετώπισης:
Η έξαρση της πανδημίας Covid-19 στις αρχές της χρήσης 2020 επηρέασε σημαντικά τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εντάσσονται στον ευρύτερο κλάδο του τουρισμού μέσω της δραστηριοποίησης της στον ξενοδοχειακό κλάδο και στην παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας. Η ραγδαία εξάπλωση και η ένταση της πανδημίας του κορωνοιού COVID-19 επέφερε σημαντικό πλήγμα στην παγκόσμια οικονομία και ειδικά στον κλάδο του τουρισμού με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν σημαντικές απώλειες στα έσοδα από την εκμετάλλευση του εν λειτουργία ξενοδοχείου σε σχέση με τα εκτιμώμενα.

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 με αποτέλεσμα το σημαντικό περιορισμό των ταξιδιών.

Λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία βρίσκονται σε συνεχή εγρήγορση παρακολουθώντας την κλιμακούμενη εξάπλωση του Covid-19. Λειτουργώντας υπό το ανωτέρω πρίσμα έχουν σχεδιαστεί και υλοποιούνται ενέργειες με σκοπό την ελαχιστοποίηση του κινδύνου πρωτίστως για την προστασία των εργαζομένων, των πελατών και των συνεργατών αλλά και την ομαλή και συνεχή λειτουργία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας εφαρμόζοντας υγειονομικά πρωτόκολλα. Συγκεκριμένα έχουν ληφθεί προληπτικά μέτρα, με κυριότερα τις διαρκείς ανακοινώσεις/ενημερώσεις των εργαζομένων σχετικά με τα μέτρα προφύλαξης, τις επανειλημμένες απολυμάνσεις όλων των εγκαταστάσεων της Εταιρείας 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 της Εταιρείας. Η οποιαδήποτε εκτίμηση σε ότι αφορά τις εμπορικές και οικονομικές επιπτώσεις του COVID-19 για την τρέχουσα χρονιά, επί του παρόντος, δεν είναι δυνατό να πραγματοποιηθεί με ακρίβεια, διαφαίνεται όμως να είναι σημαντικές.

Επιπρόσθετα, η ραγδαία εξάπλωση και η ένταση της πανδημίας του κορωνοιού COVID-19, επέφερε σημαντικό πλήγμα στον κλάδο του τουρισμού και οδήγησαν τη Διοίκηση στη λήψη αποφάσεων προκειμένου να περιορίσει το κόστος λειτουργίας και να ενισχύσει την οικονομική θέση της Εταιρείας, τα οποία συνοψίζονται στα εξής:

- Ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεολυσίων που ήταν καταβλητέα το 2020, στη λήξη των δανείων, η οποία είναι μετά το 2024.
- Αποφασίστηκε προσαρμογή των λειτουργικών δαπανών σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας.
- Έγινε χρήση μέτρων στήριξης που ανακοίνωσε η πολιτεία για τις πληττόμενες επιχειρήσεις με στόχο να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα, ακόμη και στην περίπτωση που η πανδημία ενταθεί και λάβει μακροχρόνια χαρακτηριστικά

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 τη 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 2020, 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(1.221.238)	50	(1.048.000)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	1.221.238	(50)	1.048.000

Εταιρεία

	31.12.2020		31.12.2019	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(666.736)	50	(574.000)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	666.736	(50)	574.000

Παράγωγα

Προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος επιτοκίων, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει μακροπρόθεσμες συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) ύψους €133,9 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 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 για τον Όμιλο ανήλθαν σε €1.574.380 και €1.295.773 αντίστοιχα και για την Εταιρεία €868.200 και €841.877 αντίστοιχα 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 €414.776 (2019: €1.420.103) και συμπεριλαμβάνεται 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. Η εύλογη αξία των παραγώγων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 για τον Όμιλο ανήλθαν σε €4.811.949 και €4.113.568 αντίστοιχα και για την Εταιρεία €3.010.295 και €2.595.519 αντίστοιχα.

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 2020 και 2019, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2020	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	15.130.773	18.111.154	97.260.620	149.913.017	280.415.564
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.803.860	1.731.343	4.328.893	4.602.024	12.466.120
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	15.568.599	-	9.512.000	-	25.080.599
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	406.769	450.132	640.315	25.024	1.522.240
	32.910.001	**20.292.629**	**111.741.828**	**154.540.065**	**319.484.523**

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
Σύνολο	**37.150.609**	**17.546.708**	**79.392.992**	**152.328.352**	**286.418.661**

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για την Εταιρεία τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2020	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	10.584.412	13.106.043	75.012.110	56.511.705	155.214.270
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.443.160	1.384.702	3.266.748	1.989.548	8.084.158
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	11.832.822	-	-	0	11.832.822
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	406.769	363.478	640.315	25.024	1.435.586
	24.267.163	**14.854.223**	**78.919.173**	**58.526.277**	**176.566.836**

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
Σύνολο	**22.289.451**	**12.742.681**	**61.231.930**	**55.496.064**	**151.760.125**

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 2020 και 2019 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2020	**Ταμειακές ροές**	**Λοιπά**	**31 Δεκεμβρίου 2020**
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	210.372.438	41.656.342	(7.781.275)	244.247.505
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	10.698.191	(8.071.293)	8.071.298	10.698.196
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	7.662.562	-	1.640.791	9.303.353
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	976.523	(1.015.369)	1.535.904	1.497.058
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	-	-	-	-
Μερίσματα πληρωτέα	-	(5.902)	5.902	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**229.709.714**	**32.563.778**	**3.472.620**	**265.746.112**

	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 πληρωτές		(9.328)	-	9.328	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**118.797.525**	**8.579.886**	**(3.251.055)**	**105.583.358**	**229.709.714**

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την Εταιρεία για τις διαχειριστικές χρήσεις 2020 και 2019 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2020	**Ταμειακές ροές**	**Λοιπά**	**31 Δεκεμβρίου 2020**
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	114.822.438	22.827.500	(4.302.661)	133.347.277
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	9.198.191	(4.733.793)	4.733.798	9.198.196
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	4.089.428		1.983.380	6.072.808
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	856.799	(991.630)	1.366.574	1.231.743
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**128.966.856**	**17.102.077**	**3.781.091**	**149.850.024**

	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**

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

46. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν πρότεινε μέρισμα για τη χρήση 2020 (2019: €0) γεγονός το οποίο αναμένεται να επικυρωθεί στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

47. Μεταγενέστερα γεγονότα

Στις 29 Απριλίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία Azov Properties A.E. η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ταξινομήθηκε ως κατεχόμενη προς πώληση

Με το Ν.4799/2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων μειώθηκε από 24%, που ισχύει για τη διαχειριστική χρήση 2020, σε 22% για τα φορολογικά εισοδήματα της χρήσης 2021 και εφεξής.

Ο Όμιλος προχώρησε σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεολυσίων που ήταν καταβλητέα το 2021, στη λήξη των δανείων, η οποία είναι μετά το 2024, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID-19.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.