



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

Αθήνα, 18/01/2022

Αριθ. Πρωτ.: 2567285

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ

ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-

244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-

475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **4020101000**.

Την **18/01/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης**, τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2778417 οι εγκεκριμένες από την 07/04/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2778418 η από 07/04/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.**», Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1352601000, και (Δ/ση : null null TK ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

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

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ

Ανώνυμη Τουριστική και Κατασκευαστική Εταιρεία

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(χρήσης 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελίδα
I. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	10
III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	14
- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	15
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	16
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	17
IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	18

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

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

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

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της εταιρείας, προς εκμετάλλευσή ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης συνολικής επιφάνειας οκτώ χιλιάδων εκατόν ενενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (8.195). Το ξενοδοχείο ανακατασκευάστηκε, κατόπιν έκδοσης των απαραίτητων αδειών (υπ. αριθμό 198/11-12-2019 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, υπ' αριθμό 025/2010 Οικοδομική Άδεια) με δαπάνες της Εταιρείας και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν το 2014 οπότε ξεκίνησε και η επανλειτουργία του (υπ' αριθμό 2827/22-07-2014 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας). Το κόστος της ανακατασκευής χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και κρατική επιχορήγηση του Ν. 3299/2004.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Στόχος της Εταιρείας είναι η απρόσκοπτη συνέχιση των δραστηριοτήτων της και η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με σκοπό την αύξηση του κέρδους της.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018	Μεταβολή 2019-2018	% Μεταβολή 2019-2018
Πωλήσεις (Rooms)	2.612.901	482.544	2.130.356	441,48%
Κόστος πωληθέντων	(2.652.449)	(486.661)	2.165.788	445,03%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	(39.549)	(4.116)	35.432	860,78%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	129.659	187.593	(57.934)	-30,88%
Έξοδα διάθεσης	(24.242)	0	24.242	
Έξοδα διοίκησης	(150.143)	(115.599)	34.544	29,88%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(50.094)	(160.462)	(110.368)	-68,78%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	(134.370)	(92.585)	41.785	45,13%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	(11)	(11)	-99,81%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(34.884)	(319)	34.565	10830,23%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(169.254)	(92.914)	76.339	82,18%
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	(169.254)	(92.914)	76.339	82,18%
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	(169.254)	(92.914)	76.339	82,18%

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2019 ανήλθαν σε Ευρώ 2.612.901, έναντι Ευρώ 482.544 στη χρήση 2018. Η σημαντική αύξηση οφείλεται στην αλλαγή της λειτουργίας του ξενοδοχείου μετά και την υπογραφή συμφωνητικού διεύθυνσης και λειτουργίας με την εταιρεία «SWOT Ξενοδοχειακή και Τουριστική Ανώνυμη Εταιρεία», σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία της ανέθεσε την παροχή υπηρεσιών Διεύθυνσης και Λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Το κόστος πωληθέντων σε Ευρώ 2.652.449 για το 2019 έναντι Ευρώ 486.661 το 2018, γεγονός που συνδέεται με τη σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας στην κλειόμενη χρήση.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2019 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 129.659 έναντι Ευρώ 187.593 στην προηγούμενη χρήση.

Τα έξοδα διοίκησης παρουσίασαν μακρή αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 150.143 για το 2019 και Ευρώ 115.599 για το 2018. Επίσης αύξηση παρουσίασαν και τα έξοδα διάθεσης τα οποία ανήλθαν σε Ευρώ 24.242 κατά την κλειόμενη χρήση.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης μειώθηκαν σε Ευρώ 50.094 για το 2019 από Ευρώ 160.462 στην προηγούμενη χρήση.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 34.884 στη χρήση 2019 έναντι Ευρώ 319 το 2018. Η αύξηση οφείλεται στην αναγνώριση δικαιώματος χρήσης του ακινήτου στο οποίο στεγάζονται τα γραφεία του διοικητικού προσωπικού του ξενοδοχείου καθώς και του ακινήτου το οποίο χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης του ξενοδοχείου.

Τα καθαρά αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2019 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 169.254 έναντι ζημίας Ευρώ 92.914.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018	Μεταβολή 2019-2018	% Μεταβολή 2019-2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7.966.147	8.257.935	(291.788)	-3,53%
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	28.687	28.485	202	0,71%
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	206.568	0	206.568	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	20.020	8.900	11.120	124,94%
	8.221.421	8.295.321	(73.899)	-0,89%
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	0	13.059	(13.059)	-100,00%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	125.911	111.483	14.427	12,94%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	206.755	59.466	147.289	247,69%
	332.665	184.008	148.657	80,79%
Σύνολο Ενεργητικού	8.554.087	8.479.329	74.758	0,88%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	3.846.381	3.846.381	0	0,00%
Υπέρ το άρτιο	17.332.986	17.332.986	0	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	(16.790.409)	(16.621.120)	169.283	1,02%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	4.388.964	4.558.247	(169.283)	-3,71%
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	206.000	0	206.000	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	162.005	0	162.005	
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.478.255	3.607.079	(128.824)	-3,57%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.846.259	3.607.079	239.181	6,63%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	265.003	314.004	(49.001)	-15,61%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	48.934	0	48.934	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	4.927	0	4.927	
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	318.864	314.004	4.860	1,55%
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.165.123	4.921.082	244.041	6,22%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	8.554.087	8.479.329	74.758	0,88%

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 125.911 το 2019 έναντι Ευρώ 111.483 το 2018.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και λοιπά ισοδύναμα είναι αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 206.755 έναντι Ευρώ 59.466.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις μειώθηκαν σε Ευρώ 265.003 το 2019 έναντι Ευρώ 314.004 για το 2018.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον κίνδυνο αγοράς από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών της αγαθών, στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω της ευάλωτης κατάστασης της Ελληνικής Οικονομίας και της έκθεσης της Εταιρείας στο δανεισμό από τη μητρική της Εταιρεία μέσω ομολογιακού δανείου, αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν υπάρχουν. Η Εταιρεία και το ξενοδοχειακό της συγκρότημα λειτουργούν κάτω από τα υψηλότερα πρότυπα με σεβασμό στο περιβάλλον και το ελάχιστο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

3. Εργασιακά θέματα

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό. Ο συνολικός αριθμός των εργαζομένων κατά την προηγούμενη χρήση ανήλθε σε τριάντα οκτώ (38) άτομα από τους οποίους οι δεκαέξι (16) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και είκοσι δύο (22) απασχολήθηκαν με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.

	2019		2018
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάθεσης			
Κυκλοφορούν ενεργητικό	332.665	= 3,89%	184.008
Σύνολο ενεργητικού	8.554.087		8.479.329
			= 2,17%

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια	4.388.964	= 105,37%	4.558.247
Σύνολο υποχρεώσεων	4.165.123		3.921.082
			= 116,25%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	4.388.964	= 53,38%	4.558.247
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	8.221.421		8.295.321
			= 54,95%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	332.665	= 104,33%	184.008
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	318.864		314.004
			= 58,60%

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

Δείκτης απόδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	(169.254)	= -3,86%	(92.914)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	4.388.964		4.558.247
			= -2,04%

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

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2020 προβλέπεται η συνέχιση της λειτουργίας του ξενοδοχείου «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» στο πλαίσιο των συμφωνητικών Διεύθυνσης και Λειτουργίας και εμπορικής συνεργασίας που έχει υπογράψει η Εταιρεία, καθώς και η συνέχιση της συμφωνίας συνεργασίας της με τη «NIKKI BEACH HOTELS EMEA».

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

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

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

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

3. παρ. 5 υποκαταστάσεων

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Πόρτο Χέλι στο οποίο βρίσκεται και λειτουργεί το ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων που έχει στην ιδιοκτησία της.

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

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, επέφερε καθολική κατάρρευση στον τουριστικό κλάδο. Το έτος 2020 με υπολειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία κατέγραψε αρνητικό EBITDA. Για το 2021 προβλέπεται η λειτουργία του ξενοδοχείου υπό συνθήκες καλύτερες από αυτές του 2020 και εκτίμηση για θετικό EBITDA. Οι προσδοκίες για τον τουριστικό κλάδο για την περίοδο μετά το τέλος της πανδημίας και ιδιαίτερα από το 2022 και έπειτα αναμένονται ιδιαίτερα θετικές.

Η Εταιρεία υπέβαλε αίτημα για λήψη κρατικής ενίσχυσης, με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, λαμβάνοντας ποσό Ευρώ 105.175 από τη συμμετοχή της στις ενισχύσεις της Επιστρεπτέας Προκαταβολής 1, Επιστρεπτέας Προκαταβολής 2 και Επιστρεπτέας Προκαταβολής 3.

Τον Μάρτιο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεώς της με πληρεξούσιο καταβολών και εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς. Αποκλειστικός σκοπός του Δανείου είναι αφενός η μερική αναχρηματοδότηση της Ίδιας Συμμετοχής με την επιστροφή του σχετικού ποσού προς τη μητρική εταιρεία, αφετέρου η χρηματοδότηση δαπανών λειτουργικής αποκατάστασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που θα πραγματοποιηθούν το 2020. Με την έκτακτη Γενική Συνέλευση της 21 Σεπτεμβρίου 2020 αποφασίσθηκε η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά Ευρώ 3,8 εκατ. προς επιστροφή στους μετόχους.

Η Εταιρεία υπέβαλε αίτημα για λήψη κρατικής ενίσχυσης, με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, λαμβάνοντας ποσό Ευρώ 105.175 από τη συμμετοχή της στις ενισχύσεις της Επιστρεπτέας Προκαταβολής 1, Επιστρεπτέας Προκαταβολής 2 και Επιστρεπτέας Προκαταβολής 3.

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2019.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 7 Απριλίου 2021

Ο Ανταπρόεδρος Διοικητικού
Συμβουλίου



Δαλίτης Μαρinos

Το μέλος ΔΣ



Γαρυμάνης Βασίλειος

Π. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2019, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στην ενότητα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη» οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 έως και 31 Δεκεμβρίου 2019 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό. Από τον έλεγχό μας, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.
2. Στο λογαριασμό Ενεργητικού Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις περιλαμβάνεται η συνολική αξία ξενοδοχειακής μονάδας ποσού ΕΥΡΩ 8 εκατομμυρίων περίπου που αποτιμάται σε εύλογη αξία κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Ενσώματων Ακίνητοποιήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, αν και υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση της αξίας τους. Από τον έλεγχό μας, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για να εκτιμήσουμε το

ύψος της προσαρμογής που τυχόν απαιτείται. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να εκτιμήσουμε εάν είναι απαραίτητες ενδεχόμενες αναπροσαρμογές των αντίστοιχων κονδυλίων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η οποία περιγράφει την ύπαρξη σωρευμένων λογιστικών ζημιών και την επίδραση της πανδημίας του COVID-19 στη λειτουργία της Εταιρείας στη χρήση 2020. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.3, οι συνθήκες αυτές υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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.
- 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 αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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



- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2021

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Χαράλαμπος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 19071

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	7.966.147	8.257.935
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	28.687	28.485
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	8	206.568	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	20.020	8.900
		8.221.421	8.295.321

Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Αποθέματα	10	0	13.059
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	125.911	111.483
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	12	206.755	59.466
		332.665	184.008
		8.554.087	8.479.329

Σύνολο Ενεργητικού

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ίδια Κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο	13	3.846.381	3.846.381
Υπέρ το άρτιο	13	17.332.986	17.332.986
Αποτελέσματα εις νέον		(16.790.403)	(16.621.120)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		4.388.964	4.558.247

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	206.000	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	8	162.005	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	15	3.478.255	3.607.079
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		3.846.259	3.607.079

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	265.003	314.004
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	8	48.934	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14	4.927	0
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		318.864	314.004
Σύνολο Υποχρεώσεων		4.165.123	3.921.082

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων

	8.554.087	8.479.329
--	------------------	------------------

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
Πωλήσεις (Rooms)	17	2.612.901	482.544
Κόστος πωληθέντων	18	(2.652.449)	(486.661)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		(39.549)	(4.116)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	129.659	187.593
Έξοδα διάθεσης	18	(24.242)	0
Έξοδα διοίκησης	18	(150.143)	(115.599)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(50.094)	(160.462)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(134.370)	(92.585)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		0	(11)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(34.884)	(319)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(169.254)	(92.914)
Φόρος εισοδήματος		0	0
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		(169.254)	(92.914)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		(169.254)	(92.914)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά σε Ευρώ €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018	3.843.807	17.078.160	(16.527.069)	4.394.898
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.574	254.826	0	257.400
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0	0	(92.914)	(92.914)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(1.137)	(1.137)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	3.846.381	17.332.986	(16.621.120)	4.558.247
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	3.846.381	17.332.986	(16.621.120)	4.558.247
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0	0	(169.254)	(169.254)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(29)	(29)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019	3.846.381	17.332.986	(16.790.403)	4.388.964

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(169.254)	(92.914)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	18,5	497.981	410.187
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	19	(128.824)	(128.824)
Προβλέψεις		0	(45.000)
Πιστωτικοί τόκοι		(0)	11
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	34.884	319
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		13.059	(13.059)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(25.547)	(76.869)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(91.345)	(181.742)
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	21	(34.884)	(330)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		56.070	(128.221)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6,7	(154.752)	(81.402)
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(154.752)	(81.402)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	257.400
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(29)	(1.137)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	14	206.000	0
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		205.971	256.263
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		147.289	46.640
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		59.466	12.826
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		206.755	59.466

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18-46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & MARINA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία Ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς σίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ Α.Ε.» με έδρα στην Ελλάδα, με κύριο μέτοχο κατά 100% την «Heli Bay Properties Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στην «Heli Bay Holdings Ltd.» με έδρα στις Βρετανικές Παρθένους Νήσους, η οποία ανήκει κατά 75% στη «Dolphin Capital Opportunities Ltd.» και κατά 25% στην εταιρεία «Invel Real Estate Partners Three Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 7 Απριλίου 2021 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από τους κάτωθι αναφερόμενους:

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

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και λήγει το Σεπτέμβριο του 2021

Το απασχολούμενο την 31^η Δεκεμβρίου 2019 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε τέσσερα (4) άτομα (31 Δεκεμβρίου 2018: 0 άτομα).

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

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνή Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

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

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

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

Η πανδημία του COVID-19 έχει επηρεάσει σημαντικά, όπως αναμενόταν τον τουριστικό κλάδο επομένως και την Εταιρεία μας. Το 2020 το ξενοδοχείο λειτούργησε με περιοριστικούς όρους και κατέγραψε αρνητικό EBITDA, αλλά προσαρμόσε τη λειτουργία του στις νέες συνθήκες. Το 2021 αναμένεται με καλύτερους όρους και θετικά EBITDA ενώ οι προσδοκίες για τον τουριστικό κλάδο μετά την πανδημία είναι ευόωες.

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, παρουσιάζει συσσωρευμένες ζημιές Ευρώ 16,7 εκατ., το αποτέλεσμα της χρήσης παραμένει ζημιογόνο, ενώ στη χρήση 2020 όπως αναφέρεται ανωτέρω, η Εταιρεία έλαβε δάνειο Ευρώ 4,25 εκατ. και προέβη σε μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά 3,8 εκατ. προς επιστροφή ποσών στους μετόχους. Λόγω της ύπαρξης των ανωτέρω συνθηκών, υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ομαλά.

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη (α) τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές που αναμένονται για το 2021, (β) τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου από την Τράπεζα Πειραιώς και (γ) την επιτυχή μέχρι σήμερα αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας COVID-19, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στη σημείωση 26 Μεταγενέστερα Γεγονότα συντάξε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Διοίκηση

εκτιμά με βάση τα ανωτέρω ότι η υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι κατάλληλη για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

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

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν γήπεδα και κτίρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ' όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προσεχόμενη ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

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

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

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

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

Η συχνότητα των αναπροσαρμογών εξαρτάται από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των στοιχείων των ενσώματων ακινητοποιήσεων που υπόκεινται σε αναπροσαρμογή. Όταν η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου που έχει αναπροσαρμοστεί διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική αξία του, απαιτείται μια περαιτέρω αναπροσαρμογή. Μερικά από τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων υφίστανται σημαντικές και άστατες μεταβολές στην εύλογη αξία, και συνεπώς απαιτείται η ετήσια αναπροσαρμογή τους. Τέτοιες συχνές αναπροσαρμογές δεν είναι αναγκαίες για ενσώματων ακινητοποιήσεων με επουσιώδεις μόνο μεταβολές στην εύλογη αξία. Αντί αυτού, μπορεί να απαιτείται η αναπροσαρμογή του στοιχείου κάθε τρία ή τέσσερα έτη. Λόγω μη μεταβολής των συνθηκών της αγοράς η Εταιρεία δεν προχώρησε για τη χρήση 2018 σε αποτίμηση των ακινήτων της.

3.2.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

Η Εταιρεία ελέγχει για κάθε σύμβαση μίσθωσης ή εμπορικής παραχώρησης που συνάπτει για την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου της, αν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την συνέχιση της κατηγοριοποίησης του ακινήτου της ως ενσώματες ακινητοποιήσεις ή επενδύσεις σε ακίνητα, ανάλογα με την αξιολόγηση της μεταβίβασης ή όχι του κινδύνου ή ωφελειών. Σε αυτό το πλαίσιο, πολιτική της Εταιρείας είναι να ταξινομεί τα ακίνητά της που παραχωρούνται στα πλαίσια σύμβασης εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας στις ενσώματες ακινητοποιήσεις, όταν α) για το σύνολο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων που προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία λαμβάνει ποσοστό επί των μικτών εσόδων, που ανέρχεται σε σημαντικό ποσό, β) η εκτέλεση των εργασιών από τη συμβαλλόμενη εταιρεία γίνεται με την επιμέλεια, τις οδηγίες και εντός των χρονικών πλαισίων που τίθενται από την Εταιρεία και γ) η ανανέωσή της σύμβασης γίνεται σε ολιγοετή βάση με πιθανό δικαίωμα ανανέωσής της.

Σε διαφορετική περίπτωση τα ακίνητα μεταφέρονται στην κατηγορία Επενδύσεις σε Ακίνητα.

3.3 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την

πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

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

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

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

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

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

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

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

εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιορισθεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωρισθεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών της αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωρισθεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιορισθεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωρισθεί στο παρελθόν. Ο αντιλογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντιλογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντιλογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.5.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αναισθητικά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης.

3.5.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

3.6 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2019 και τα προηγούμενα έτη δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών.

3.7 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησής του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή συστασιακά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπερξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δεν θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λουπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λουπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην κυριότητά της.

3.10 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης ή παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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

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

3.12 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

3.13 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί σύμφωνα με τα νέα και τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ισχύουν από τη 1 Ιανουάριου 2019:

ΔΠΧΑ 9, Τροποποιήσεις- Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητικό αντιστάθμισμα

Οι τροποποιήσεις των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 επιτρέπουν την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο ακουστέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην

καθαρή θέση (FVOCI) ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη, να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητικό αντιστάθμισμα). Κατά συνέπεια, τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού μπορούν τώρα να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση, ανεξάρτητα από το γεγονός ή την περίπτωση που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξαρτήτως από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν τις συγκεκριμένες τροποποιήσεις πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού να μην πληρούν τα κριτήρια αξιολόγησης που αφορούν αποκλειστικά σε πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), και επομένως να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επιβεβαιώνουν και το λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς του Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς του φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και μη χρησιμοποιηθείσες πιστώσεις φόρων και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την ΕΔΔΠΧΑ 23.

Σύμφωνα με τη διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες, ανάλογα με ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας. Η οικονομική οντότητα θα πρέπει θεωρεί ως δεδομένο ότι η φορολογική αρχή που θα εξετάσει αυτά τα αβέβαια ποσά φόρων, έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας όταν προβεί σε αυτή την αξιολόγηση.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα πρέπει να προσδιορίσει το φορολογητέο κέρδος, τη φορολογική βάση, τις φορολογικές ζημιές, τις πιστώσεις φόρων και τους φορολογικούς συντελεστές σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο με την οποία προβλέπεται η άρση της αβεβαιότητας σε μεγαλύτερο βαθμό (δηλαδή το μοναδικό πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας που ακολουθεί μια σταθμισμένη προσέγγιση πιθανοτήτων).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση της επίδρασης των αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις

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

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το νέο πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός

καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

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

Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

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

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

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

Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία αναγνώρισε στην τρέχουσα χρήση δικαιώματα χρήσης και υποχρέωση από μισθώσεις για εδαφικές εκτάσεις οι οποίες σύμφωνα με το προηγούμενο πλαίσιο του ΔΛΠ 17 αναγνωρίζονταν ως λειτουργικές. Κατά την 31.12.2019 τα δικαιώματα χρήσης γης ποσού Ευρώ 206.568 περιλαμβάνονται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η αντίστοιχη υποχρέωση ποσού Ευρώ 162,004.90 και 48,933.94 στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντίστοιχα. Η Εταιρεία επέλεξε να μην ακολουθήσει την αναδρομική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 συνεπώς τα συγκριτικά κονδύλια της χρήσης που έληξε την 31.12.2018 δεν έχουν επηρεαστεί. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αναγνωρίστηκε στο ποσό της υποχρέωσης, δηλαδή στην παρούσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων. Για την προεξόφληση των μισθωμάτων χρησιμοποιήθηκε το επαυξητικό επιτόκιο δανεισμού 3,3%.

Η επίδραση του προτύπου στην εταιρεία αναλύεται στη σημείωση 8 Δικαίωμα χρήσης ακινήτου.

ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις – Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα', συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων απομείωσης, έχει εφαρμογή στις μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία οι οποίες αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης της εταιρείας σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία αλλά δεν λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με την τροποποίηση, μια οικονομική οντότητα δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών (καθαρή επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία) ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες» κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 19, Τροποποιήσεις – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του προγράμματος παροχών

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλ. τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επαναμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την

υπόλοιπη περίοδο μετά το γεγονός. Επιπροσθέτως, οι αλλαγές περιλαμβάνουν διευκρινίσεις αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού του προγράμματος, στις απαιτήσεις του προτύπου ως προς το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με μελλοντική ισχύ για το πρόγραμμα τροποποιήσεων, περικοπών ή διακανονισμών που πραγματοποιούνται την 1 Ιανουαρίου 2019 ή μετά την ημερομηνία υιοθέτησης.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 - 2017

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα ως ακολούθως:

Με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποφασιστήθηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία. Στην περίπτωση που, εάν μία οντότητα συμμετέχει σε μια από κοινού δραστηριότητα (κοινή επιχείρηση) χωρίς να διαθέτει από κοινού έλεγχο σε αυτήν, αποκτάται τον από κοινού έλεγχό της επιχείρησης, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επιμετράται εκ νέου.

Οι βελτιώσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» διευκρίνισαν ότι όλες οι επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικού αποτελέσματος ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

Με τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» αποφασιστήθηκε ότι κάθε δανεισμός που πραγματοποιήθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος των κεφαλαίων που δανείστηκε η οντότητα γενικά, όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του έχουν περατωθεί.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα και διερμηνείες θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2019, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Μεταρρύθμιση των Επιτοκίων Αναφοράς: Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Σεπτέμβριο 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις», ώστε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που σχετίζονται με την λογιστική αντιστάθμισης, που προκύπτουν από την αβεβαιότητα που δημιουργείται από την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση των IBOR»). Ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των IBOR, μπορεί να υπάρξουν αβεβαιότητες σχετικά με : α) το επιτόκιο αναφοράς που καθορίζεται ως αντισταθμισμένος κίνδυνος και/ή β) τον χρόνο ή το ποσό των ταμειακών ροών βάσει επιτοκίων αναφοράς των στοιχείων που αντισταθμίζονται ή του μέσου αντιστάθμισης, κατά την περίοδο μέχρι την αντικατάσταση ενός τύπου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς σχεδόν μηδενικού κινδύνου ("Risk Free Rate – RFR"). Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινή απαλλαγή από τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας κατά την συγκεκριμένη περίοδο, τροποποιώντας συγκεκριμένα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης κατά τον ΔΛΠ 39 ή το ΔΠΧΑ 9. Αυτές οι προσωρινές απαλλαγές σχετίζονται κυρίως με την

απαίτηση περί μεγάλης πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά τις ταμειακές ροές που αντισταθμίζονται, την συμμόρφωση με το κριτήριο της διακριτής φύσης του συστατικού στοιχείου κινδύνου και με την εφαρμογή της μελλοντικής και αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας μιας σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης. Το ΣΔΑΠ αντιμετωπίζει την μεταρρύθμιση των IBOR και τις πιθανές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε δύο φάσεις. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ολοκληρώνουν την πρώτη φάση που επικεντρώθηκε στα θέματα που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση στην περίοδο πριν την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται στα πιθανά θέματα που ενδέχεται να ανακύψουν όταν τα υπάρχοντα επιτόκια αντικατασταθούν από τα RFR.

Η Εταιρεία αξιολογεί επί του παρόντος τις τροποποιήσεις ώστε να ορίσει το εύρος στο οποίο οι παρεχόμενες απαλλαγές θα εφαρμοστούν στις σχέσεις αντιστάθμισης του. Τροποποιήσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων σχετικά με παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ (σε ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Μάρτιο του 2018, το ΣΔΑΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του πλαισίου η οποία εκδόθηκε το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποιήσε το Συμβούλιο αφορούν οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίας και γνωστοποίησης και της αποαναγνώρισης. Επιπλέον, η αναθεώρηση περιλαμβάνει νέους ορισμούς σχετικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αναγνώρισης τους, καθώς και διασαφηνίσεις για άλλα σημαντικά πεδία.

Παράλληλα με το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο, το ΣΔΑΠ δημοσίευσε ένα συνοδευτικό έγγραφο με τίτλο «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ», το οποίο περιλαμβάνει επακόλουθες αλλαγές στα πρότυπα ούτως ώστε αυτές να αναφέρονται στο νέο Πλαίσιο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΣΔΑΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν και προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές. Επιπροσθέτως, συγκεκριμενοποιούν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρואν της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εδολογής αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις του ΔΑΠ 1 και ΔΑΠ 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις του ΔΑΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΑΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, η ανακριβής παρουσίαση της ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση, το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΑΠ 1, Τροποποιήσεις, ταξινόμηση υποχρεώσεων σε κυλοφορούντα ή Μη-κυλοφορούντα στοιχεία (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην κατάσταση του Ισολογισμού και παρέχουν διευκρινίσεις ως προς τον ορισμό του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε κυλοφορούντα ή μη-κυλοφορούντα στοιχεία, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος τη περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΑΠ ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε κυλοφορούντα ή μη-κυλοφορούντα στοιχεία, από μία οικονομική οντότητα, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17, Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», παρέχει ένα συνολικό και συνεκτικό λογιστικό μοντέλο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Έχει εφαρμογή σε ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν εκδοθεί, σε όλα τα συμβόλαια αντασφάλισης και σε επενδυτικά συμβόλαια με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής που μια οικονομική οντότητα εκδίδει, εφόσον αυτή εκδίδει και ασφαλιστήρια συμβόλαια. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων επιτρέπεται να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, εφόσον η οικονομική οντότητα έχει προηγουμένως διαβεβαιώσει ότι τα θεωρεί ως ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Σύμφωνα με το γενικό μοντέλο του ΔΠΧΑ 17, ομάδες από ασφαλιστήρια συμβόλαια που τελούν υπό κοινή διαχείριση και υπόκεινται σε παρόμοιους κινδύνους, επιμετρώνται με βάση προεξοφλημένες, σταθμισμένες βάσει πιθανοτήτων μελλοντικές ταμειακές ροές, μιας αναπροσαρμογής λόγω κινδύνου και ενός περιθωρίου συμβατικών υπηρεσιών (contractual service margin) το οποίο αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των συμβολαίων. Σύμφωνα με το μοντέλο, οι εκτιμήσεις επαναμετρώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Μια απλοποιημένη μέθοδος επιμέτρησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν αναμένεται ότι από αυτή θα παραχθεί μια λογική προσέγγιση του γενικού μοντέλου ή αν τα συμβόλαια είναι μικρής διάρκειας.

Το έσοδο κατανέμεται στις περιόδους αναλογικά με την αξία της αναμενόμενης κάλυψης και των λοιπών υπηρεσιών που ένας ασφαλιστής παρέχει κατά τη διάρκεια της περιόδου, οι διεκδικήσεις για αποζημίωση παρουσιάζονται όταν αναγγελθούν και οποιαδήποτε επενδυτικά στοιχεία, όπως τα ποσά που καταβάλλονται σε ασφαλισμένους ακόμα και αν το ασφαλιστικό γεγονός δεν έχει συντελεστεί, δεν περιλαμβάνονται στα έσοδα και στις διεκδικήσεις για αποζημίωση. Τα αποτελέσματα από ασφαλιστικές υπηρεσίες παρουσιάζονται ξεχωριστά από το χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο των ασφαλίσεων.

Τον Ιούνιο 2019, το ΣΔΑΠ εξέδωσε το σχέδιο προτύπου «Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17», όπου αναφέρεται πως η ημερομηνία έναρξης ισχύος του προτύπου θα καθυστερήσει κατά ένα χρόνο, ώστε να είναι υποχρεωτική η εφαρμογή του προτύπου για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2022.

Το ΔΠΧΑ 17 δεν είναι σχετικό με τις δραστηριότητες της εταιρείας.

Επίσης τα κατωτέρω πρότυπα που δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου:

Πώληση ή συνεισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 10 και ΔΑΠ 28).

ΔΠΧΑ 14 Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

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

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από Πελάτες του Ομίλου. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Αποθέματα	0	13.059
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	125.911	111.483
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	206.755	59.466
Σύνολο	332.665	184.008
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	210.927	0
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	265.003	314.004
Σύνολο	475.930	314.004

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

31.12.2019				
Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη	15.000.000	2.9% + 12M EUR	04.11.2023	206.000

31.12.2018				
Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη	15.000.000	2.9% + 12M EUR	04.11.2023	0

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

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

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2019	31.12.2018
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.927	0
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	206.000	0
Σύνολο δανείων	210.927	0
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	206.755	59.466
Καθαρός δανεισμός	4.172	-59.466
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	4.388.964	4.558.247
Σύνολο κεφαλαίων	4.393.136	4.498.780
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	0%	-1%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 0% (2018: -1%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια και επενδυτικά ακίνητα γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με το Διεθνή Οίκο «HOTEL VALUATION SERVICES» για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.2 και 6.

5.2 Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμφηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.3 Κατηγοριοποίηση ακινήτων

Η Εταιρεία για κάθε σύμβαση μίσθωσης ή εμπορικής παραχώρησης που συνάπτει για την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου της αν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την συνέχιση της κατηγοριοποίησης του ακινήτου της ως ενσώματες ακινητοποιήσεις ή επενδύσεις σε ακίνητα, ανάλογα με την αξιολόγηση της μεταβίβασης ή όχι του κινδύνου ή ωφελειών. Σε αυτό το πλαίσιο, πολιτική της Εταιρείας είναι να ταξινομεί τα ακίνητά της που παραχωρούνται στα πλαίσια σύμβασης εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας στις ενσώματες ακινητοποιήσεις, όταν α) για το σύνολο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων που προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία λαμβάνει ποσοστό επί των μικτών εσόδων, που ανέρχεται σε σημαντικό ποσό, β) η εκτέλεση των εργασιών από τη συμβαλλόμενη εταιρεία γίνεται με την επιμέλεια, τις οδηγίες και εντός των χρονικών πλαισίων που τίθενται από την Εταιρεία και γ) η ανανέωσή της σύμβασης γίνεται σε ολιγοετή βάση με πιθανό δικαίωμα ανανέωσης της.

Σε διαφορετική περίπτωση τα ακίνητα μεταφέρονται στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	Πρώτα Ουράνια	Κατάλοιπα αποσβέσεων	Αποσβέσεις Εξουδετέρως	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2017	1.580.413	6.085.024	900.247	8.565.683
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2018	1.580.413	7.009.934	2.151.660	10.742.007
Προσθήκες περιόδου	0	41.254	40.147	81.402
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2018	1.580.413	7.051.188	2.191.807	10.823.408
Αποσβέσεις την 01.01.2018	0	924.910	1.251.413	2.176.323
Προσθήκες περιόδου	0	211.251	177.898	389.149
Αποσβέσεις την 31.12.2018	0	1.136.161	1.429.311	2.565.473
Υπόλοιπο την 31.12.2018	1.580.413	5.915.027	762.496	8.257.936
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2019	1.580.413	7.051.188	2.191.807	10.823.408
Προσθήκες περιόδου	0	34.700	104.142	138.842
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2019	1.580.413	7.085.888	2.295.949	10.962.250
Αποσβέσεις την 01.01.2019	0	1.136.161	1.429.311	2.565.473
Προσθήκες περιόδου	0	212.490	218.140	430.630
Αποσβέσεις την 31.12.2019	0	1.348.652	1.647.451	2.996.103
Υπόλοιπο την 31.12.2019	1.580.413	5.737.237	648.497	7.966.147
Υπόλοιπο την 31.12.2019	(1.580.413)	(5.737.237)	(648.497)	(7.966.147)

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής.

Η τελευταία αποτίμηση των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών «American Appraisal» για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

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

Η αποτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών έγινε σε συνεργασία με τον διεθνή οίκο «HOTEL VALUATION SERVICES». Για τη χρήση 2019 χρησιμοποιήθηκε η από 3 Μαρτίου 2017 έκθεσή τους με αποτίμηση των ακινήτων ως και 31 Δεκεμβρίου 2016. Η αποτίμηση υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο των προεξοφλημένων καθαρών ταμειακών ροών του Ξενοδοχείου για μια περίοδο 10 ετών με συντελεστή προεξόφλησης στο 10,90%. Η εύλογη αξία του Ξενοδοχείου υπολογίστηκε ως το άθροισμα των ανωτέρω προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Δεδομένου ότι στη χρήση 2019 δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου αποτίμηση ακινήτου σε τρέχουσα αξία, δεν προέκυψε αύξηση ή μείωση στην εύλογη αξία του ακινήτου και δεν υπήρξε επίδραση στα αποτελέσματα της χρήσης.

Η λήψη νέας έκθεσης αποτίμησης ακινήτου σε τρέχουσες αξίες για την χρήση 2019 δεν κρίθηκε απαραίτητη από την Διοίκηση της Εταιρείας, δεδομένης της υπάρχουσας αποτίμησης για το 2016 και της εκτίμησης για μη ύπαρξη σημαντικών μεταβολών τόσο στο γενικό περιβάλλον και στις τιμές των ακινήτων σε σχέση με εκείνη την περίοδο αλλά όσο και των παραδοχών που περιλαμβάνονται στην τελευταία αποτίμηση. Τα αποτελέσματα της λειτουργίας του ξενοδοχείου είναι συνεπή με την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών της έκθεσης για το 2016.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2019 σε ποσό Ευρώ 13.199.301 (31.12.2018: 13.854.676).

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2 και υπολογίζεται με βάση τις διεθνείς πρακτικές.

Το ακίνητο της Εταιρείας είναι ασφαλισμένο στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία. Επί των ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού Ευρώ Πέντε Εκατομμυρίων Εκατό Χιλιάδων (5.100.000), προς εξασφάλιση απαιτήσεων των εκάστοτε ομολογιούχων δανειστών από την έκδοση του κοινού ομολογιακού δανείου με πληρεξούσιο καταβολών και εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς, το οποίο εκδόθηκε στις 20 Μαρτίου 2020.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	Λογισμικό
Υπόλοιπο την 31.12.2017	49.523
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2018	199.375
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2018	199.375
Αποσβέσεις την 01.01.2018	99.853
Προσθήκες περιόδου	21.038
Αποσβέσεις την 31.12.2018	110.891
Υπόλοιπο την 31.12.2018	28.484
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2019	199.375
Προσθήκες περιόδου	15.910
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2019	193.285
Αποσβέσεις την 01.01.2019	110.891
Προσθήκες περιόδου	15.709
Αποσβέσεις την 31.12.2019	126.599
Υπόλοιπο την 31.12.2019	28.686

8. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

Τα δικαιώματα χρήσης επί ακινήτων αναλύονται παρακάτω:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	
Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2019

(ποσά σε Ευρώ)	Δικαίωμα χρήσης ακινήτου
Υπόλοιπο 01.01.2018	0
Προσθήκες χρήσεως	0
Αποσβέσεις χρήσεως	0
Υπόλοιπο 31.12.2018	0
Προσθήκες χρήσεως	258.209
Αποσβέσεις χρήσεως	(51.642)
Υπόλοιπο 31.12.2019	206.568
(ποσά σε Ευρώ)	Χρηματ/κονομικές υποχρεώσεις
Υπόλοιπο 01.01.2018	0
Προσθήκες χρήσεως	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 25)	0
Πληρωμές	0
Υπόλοιπο 31.12.2018	0
Προσθήκες χρήσεως	258.209
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 25)	7.089
Πληρωμές	(54.360)
Υπόλοιπο 31.12.2019	210.939
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	48.934
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	162.005
Υπόλοιπο 31.12.2019	210.939

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων	20.020	8.900
	20.020	8.900

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται παρακάτω:

Αποθέματα		
Ποσά αναφερόμενα σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	0	13.059
	0	13.059

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		
Ποσά αναφερόμενα σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Πελάτες	28.420	20.349
Πρόβλεψη για απόσβεση επισφαλών πελατών	(18.781)	(18.781)
Πρόβλεψη για απόσβεση απαιτήσεων από προκαταβολές προμηθ	(15.398)	(15.398)
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	39.685	58.051
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	81.218	60.404
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	330	330
Λοιπές απαιτήσεις	5	5
Έξοδα επομένων χρήσεων	10.431	6.523
	125.911	111.483

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

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

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		
Ποσά αναφερόμενα σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	77	0
Καταθέσεις όψεως	206.678	59.466
	206.755	59.466

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια, ενώ το επιτόκιο είναι σχεδόν μηδενικό. Ισχύουν περιορισμοί στη διακίνηση κεφαλαίων στην ελληνική επικράτεια.

13. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο (Ποσό καταβλημένο σε Ευρώ)	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το Άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2018	116.479	33	3.843.897	17.078.160
Μεταβολές χρήσης 2018	78	33	2.574	254.826
Υπόλοιπο 31.12.2018	116.557	33	3.846.381	17.332.986
Μεταβολές χρήσης 2019	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	116.557	33	3.846.381	17.332.986

14. Δάνεια

Τα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Δάνεια (Ποσό εκπροσωπούμενα σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ-Συνδεδεμένα μέρη	210.927	0
<u>Μείον:</u>		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	-4.927	0
Σύνολο	206.000	0

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

Κίνηση δανείων (Ποσό εκπροσωπούμενα σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Προσθήκες	210.927	0
Σύνολο	210.927	0

15. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες κρατικές επιχορηγήσεις.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 59672/ΥΠΠΕ/5/03245/Ε/Ν.3299/2004 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, εγκρίθηκε για την Εταιρεία η υπαγωγή της στις διατάξεις του Νόμου 3299/2004. Η ενίσχυση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας με το κίνητρο της επιχορήγησης αφορά συνολική ενισχυόμενη δαπάνη ποσού Ευρώ 10.628.000. Σύμφωνα με την απόφαση το ποσοστό της επιχορήγησης ανέρχεται στο 40% επί του κόστους της ενισχυόμενης επένδυσης δηλαδή ποσό Ευρώ 4.251.200. Η επιχορήγηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Η απόσβεση του ποσού αυτού άρχισε στη χρήση 2014 με την έναρξη λειτουργίας του Ξενοδοχείου. Η Εταιρεία εξακολουθεί μέχρι σήμερα να υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 3299/2004 για τη λήψη επιχορήγησης, καθώς δεν έχει παραβεί τις σχετικές υποχρεώσεις υπαγωγής.

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις	31.12.2019	31.12.2018
Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	3.607.079	3.735.903
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824)	(128.824)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	<u>3.478.255</u>	<u>3.607.079</u>

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31.12.2019	31.12.2018
Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ		
Προμηθευτές	159.323	88.105
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	2.600	2.600
Προκαταβολές πελατών	45.233	190.204
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	12.318	12.035
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	10.018	0
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	26.353	14.000
Λοιπές υποχρεώσεις	9.158	7.059
	<u>265.003</u>	<u>314.004</u>

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

Οι προκαταβολές πελατών αφορούν σε άτοκη προκαταβολή από τον διαχειριστή του ξενοδοχείου η οποία αναμένεται να εκκαθαριστεί-συμψηφιστεί εντός των επόμενων ετών (μέγιστο 4 έτη) με τις απαιτήσεις της Εταιρείας από αυτόν.

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις	2019	2018
Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ		
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	1.837.051	0
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	321.243	0
Παροχή υπηρεσιών	454.606	482.544
	<u>2.612.901</u>	<u>482.544</u>

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην κυριότητα της. Η Εταιρεία έχει υπογράψει συμφωνητικό διεύθυνσης και λειτουργίας με την εταιρεία «SWOT Ξενοδοχειακή και Τουριστική Ανώνυμη Εταιρεία» η οποία εξειδικεύεται στην άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και εν γένει τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και με την εταιρεία «Θερινή Ψυχαγωγία Ε.Ε.» για την αποκλειστική

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.

κατοχή και χρήση από την τελευταία, όλων των χώρων επισκεψιμότητας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, με σκοπό τη λειτουργία, διεύθυνση και εκμετάλλευσή τους. Η συμβατική διάρκεια και των δυο προαναφερόμενων συμβάσεων λήγει τον Δεκέμβριο του 2023.

18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης**18.1 Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:**

Κόστος πωληθέντων	2019	2018
Ποσά αναφερόμενα σε Ευρώ		
Αμοιβές προσωπικού	480.636	0
Αμοιβές τρίτων	617.764	76.474
Παροχές τρίτων	478.575	0
Φόροι τέλη	6.922	0
Διάφορα έξοδα	107.445	0
Αποσβέσεις	497.981	410.187
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	463.127	0
	<u>2.652.449</u>	<u>486.661</u>

18.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης	2019	2018
Ποσά αναφερόμενα σε Ευρώ		
Αμοιβές τρίτων	80.279	27.405
Παροχές τρίτων	19.624	17.755
Φόροι τέλη	17.145	58.580
Διάφορα έξοδα	33.095	11.859
	<u>150.143</u>	<u>115.599</u>

18.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης	2019	2018
Ποσά αναφερόμενα σε Ευρώ		
Διάφορα έξοδα	24.242	0
	<u>24.242</u>	<u>0</u>

18.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2019	2018
Τακτικές αποδοχές	356.408	0
Έκτακτες αποδοχές	15.189	0
Εργοδοτικές εισφορές	92.540	0
Πάροχές στο προσωπικό	16.499	0
	<u>480.636</u>	<u>0</u>

18.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2019	2018
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	430.630	389.149
Αποσβέσεις άυλων παγίων	15.709	21.038
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	51.642	0
	<u>497.981</u>	<u>410.187</u>

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2019	2018
Αποσβέσεις επαχρηγήσεων	128.824	128.824
Λοιπά έσοδα	764	52.303
Τακτοποιήσεις υπολοίπων υποχρεώσεων	70	6.465
	<u>129.659</u>	<u>187.593</u>

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2019	2018
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	9.575	10.771
Λοιπά έξοδα	40.519	149.691
	<u>50.094</u>	<u>160.462</u>

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) Ποσά αναφέρονται σε Ευρώ	2019	2018
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	4.927	0
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	7.089	0
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	22.868	319
Πιστωτικοί τόκοι	0	11
	<u>34.884</u>	<u>330</u>

22. Φόρος εισοδήματος

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

Συμφωνία φόρου Ποσά αναφέρονται σε Ευρώ	2019	2018
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(169.254)	(92.914)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	<u>24%</u>	<u>29%</u>
Αναμενόμενος φόρος	40.621	26.945
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	117.136	134.105
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών	(157.757)	(182.507)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	0	21.457
Σύνολο	<u>0</u>	<u>0</u>

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων, δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν 24% και 29% αντίστοιχα. Η Εταιρεία προσάρμοσε τα ποσά των αναβαλλόμενων απαιτήσεων ή υποχρεώσεων στο νέο φορολογικό συντελεστή.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις επτά προηγούμενες χρήσεις από 2010 έως και 2014, 2016, 2018 και την κλειόμενη χρήση.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για την χρήση 2012 έως 2017 σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Βάσει κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορεί να επιλέξουν την Εταιρεία 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. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012 και 2013 ως οριστικά παραγραμμένες. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις για τις χρήσεις από 2014 έως 2019 στο πλαίσιο ελέγχου των Ελληνικών φορολογικών αρχών, λόγω φορολογικών ζημιών και ως εκ τούτου δεν έχει σχηματίσει σχετικά πρόβλεψη.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 24.3 κατωτέρω.

23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

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

Χρήση 2019

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0	4.927	330	213.527
ΕΤΑΝΑΚ Α.Ε.	0	0	0	0
	0	4.927	330	213.527

Χρήση 2018

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0	0	330	2.600
ΕΤΑΝΑΚ Α.Ε.	0	1	0	0
	0	1	330	2.600

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που είχαν δοθεί από τη Μητρική εταιρεία «Ειδικού Σκοπού 17 Α.Ε.», τα οποία ωστόσο έχουν εξοφληθεί εις ολόκληρο μέσω κεφαλαιοποίησής τους.

24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

24.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

Ελάχιστες πληρωμές μισθομίσθων

Παράρτημα στην Ετήσια

2019

2018

Μέχρι ένα έτος	1.855	1.082
Από 1 μέχρι 5 έτη	0	0
Περισσότερο από 5 έτη	0	0
Σύνολο	1.855	1.082

24.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

24.3 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 και 2011 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012 και 2013 οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2012 έως 2017, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκιστών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και 2013) και 65^Α του Ν. 4174/2013 (για 2014 & 2015) όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δεν θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δεν έχει καταχωρήσει πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

25. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

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

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

26. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Φεβρουάριο του 2020 εμφανίστηκαν στην Ευρώπη τα πρώτα κρούσματα του κορωνοϊού COVID-19 που εξαπλώθηκε ραγδαία. Η πρόσφατη εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 στη χώρα, η κλιμακούμενη εξάπλωση του και τα αναγκαστικά μέτρα που επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση για την προστασία, επέφερε καθολική κατάρρευση στον τουριστικό κλάδο. Το έτος 2020 με υπολειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία κατέγραψε αρνητικό EBITDA. Για το 2021 προβλέπεται η λειτουργία του ξενοδοχείου υπό συνθήκες καλύτερες από αυτές του 2020 και εκτίμηση για θετικό EBITDA. Οι προσδοκίες για τον τουριστικό κλάδο για την περίοδο μετά το τέλος της πανδημίας και ιδιαίτερα από το 2022 και έπειτα αναμένονται ιδιαίτερα θετικές.

Η Εταιρεία υπέβαλε αίτημα για λήψη κρατικής ενίσχυσης, με τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, λαμβάνοντας ποσό Ευρώ 105.175 από τη συμμετοχή της στις ενισχύσεις της Επιστρεπτέας Προκαταβολής 1, Επιστρεπτέας Προκαταβολής 2 και Επιστρεπτέας Προκαταβολής 3.

Τον Μάρτιο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεώς της με πληρεξούσιο καταβολών και εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς. Αποκλειστικός σκοπός του Δανείου είναι αφενός η μερική αναχρηματοδότηση της Ίδιας Συμμετοχής με την επιστροφή του σχετικού ποσού προς τη μητρική εταιρεία, αφετέρου η χρηματοδότηση δαπανών λειτουργικής αποκατάστασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που θα πραγματοποιηθούν το 2020. Με την έκτακτη Γενική Συνέλευση της 21 Σεπτεμβρίου 2020 αποφασίσθηκε η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά Ευρώ 3,8 εκατ. προς επιστροφή στους μετόχους.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2021

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

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Μαρίνος Δαλίτης

ΑΡ. ΔΙΑΒ. Κ00214659

Το Μέλος του Δ.Σ.



Βασίλειος Παχυγιάννης

Α.Δ.Τ.: X 679682

Η Λογίστρια



Νίκη Παπάζογλου
Α.Δ.Τ.: Ρ 121114

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172