



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

Αθήνα, 12/04/2022

Αριθ. Πρωτ.: 2612799

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 **12/04/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης**, τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2839656 οι εγκεκριμένες από την 31/03/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2839657 η από 31/03/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

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

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

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί 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 2020

(χρήσης 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2020)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελίδα
I. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	11
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	12
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	14
IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	44

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 2020.

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 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 εκμετάλλευση 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 198/11-12-2020 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, υπ' αριθμό 025/2010 Οικοδομική Άδεια) με δαπάνες της Εταιρείας και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν το 2014 οπότε ξεκίνησε και η επαναλειτουργία 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 της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος της χρήσης και της Χρηματοοικονομικής Θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2020	31.12.2019	Μεταβολή 2020-2019	% Μεταβολή 2020-2019
Πωλήσεις	1.410.562	2.612.901	(1.202.339)	-46,02%
Κόστος πωληθέντων	(1.951.158)	(2.652.449)	(701.291)	-26,44%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	(540.596)	(39.548)	501.048	1266,94%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	205.543	129.659	75.884	58,53%
Έξοδα διάθεσης	(22.700)	(24.242)	(1.542)	-6,36%
Έξοδα διοίκησης	(74.612)	(150.143)	(75.531)	-50,31%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(55.167)	(50.094)	5.073	10,13%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	(487.532)	(134.368)	353.164	262,83%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	16.556	0	16.556	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(127.925)	(34.884)	93.041	266,71%
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	1.667	0	1.667	
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων	(1.970)	0	1.970	
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(599.204)	(169.254)	429.950	254,83%
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	(599.204)	(169.254)	429.950	254,83%
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	(599.204)	(169.254)	429.950	254,83%

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2020 ανήλθαν σε Ευρώ 1.410.562, έναντι Ευρώ 2.612.901 στη χρήση 2019. Η σημαντική μείωση οφείλεται στην πανδημία του Covid-19 που προκάλεσε μειωμένη προσέλευση επισκεπτών στο ξενοδοχείο και επέφερε μέτρα αναστολής της λειτουργίας των ξενοδοχείων για σημαντικό διάστημα της τουριστικής περιόδου.

Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε Ευρώ 1.951.158 για το 2020 έναντι Ευρώ 2.652.449 το 2019, γεγονός που συνδέεται με τη σημαντική μείωση του κύκλου εργασιών και των λειτουργιών της Εταιρείας στην κλειόμενη χρήση.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2020 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 205.543 έναντι Ευρώ 129.659 στην προηγούμενη χρήση.

Τα έξοδα διοίκησης παρουσίασαν μείωση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 74.612 για το 2020 και Ευρώ 150.143 για το 2019. Επίσης μείωση παρουσίασαν και τα έξοδα διάθεσης τα οποία ανήλθαν σε Ευρώ 22.700 κατά την κλειόμενη χρήση.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν σε Ευρώ 55.167 για το 2020 από Ευρώ 50.094 στην προηγούμενη χρήση.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 127.925 στη χρήση 2020 έναντι Ευρώ 34.884 το 2019. Η αύξηση οφείλεται σε έξοδα από τόκους που σχετίζονται με το δανεισμό της Εταιρείας.

Σαν αποτέλεσμα συρρίκνωσης των λειτουργιών, τα καθαρά αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2020 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 599.204 έναντι ζημίας Ευρώ 169.254.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2020	31.12.2019	Μεταβολή 2020-2019	% Μεταβολή 2020-2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7.668.301	7.966.147	(297.846)	-3,74%
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	25.817	28.687	(2.870)	-10,01%
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	154.926	206.568	(51.642)	-25,00%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11.200	20.020	(8.820)	-44,06%
	7.860.243	8.221.422	(361.179)	-4,39%
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	35.257	0	35.257	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	82.575	125.911	(43.336)	-34,42%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	317.336	206.755	110.581	53,48%
	435.167	332.666	102.501	30,81%
Σύνολο Ενεργητικού	8.295.410	8.554.087	(258.677)	-3,02%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	46.365	3.846.381	(3.800.016)	-98,79%
Υπέρ το ύρτιο	17.332.986	17.332.986	0	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	(17.389.607)	(16.790.403)	599.204	3,57%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(10.256)	4.388.964	4.399.220	100,23%
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.867.500	206.000	3.661.500	1777,43%
Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	135.373	0	135.373	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	110.604	162.005	(51.401)	-31,73%
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4.488	0	4.488	
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.349.430	3.478.255	(128.825)	-3,70%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.467.395	3.846.259	3.621.136	94,15%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	540.651	265.003	275.648	104,02%
Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	10.658	0	10.658	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	51.401	48.934	2.467	5,04%
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	235.561	4.927	230.634	4681,03%
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	838.271	318.864	519.407	162,89%
Σύνολο Υποχρεώσεων	8.305.666	4.165.123	4.140.543	99,41%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	8.295.410	8.554.087	(258.677)	-3,02%

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 82.575 το 2020 έναντι Ευρώ 125.911 το 2019.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και λοιπά ισοδύναμα είναι αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 317.336 έναντι Ευρώ 206.755.

Στη χρήση έγινε μείωση μετοχικού κεφαλαίου Ευρώ 3.8 εκατ. προς επιστροφή της ίδιας συμμετοχής προς τον μέτοχο.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αυξήθηκαν σε Ευρώ 540.651 το 2020 έναντι Ευρώ 265.003 για το 2019.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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, στο δανεισμό από τραπεζικό ίδρυμα μέσω ομολογιακού δανείου, αλλά και

στον κίνδυνο ρευστότητας όπου η Εταιρεία ενδεχομένως να μην είναι σε θέση 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 απασχόλησε ογδόντα τέσσερα (84) άτομα, εκ των οποίων οι εννέα (9) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εβδομήντα πέντε (75) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε δέκα εννέα (19) άτομα από τους οποίους τέσσερις (4) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και δέκα πέντε (15) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων της και δεν έχουν ανακύψει ζητήματα με το προσωπικό.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2020 με την προηγούμενη χρήση 2019, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2020		2019
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης			
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>435.167</u>		<u>332.666</u>
<u>Σύνολο ενεργητικού</u>	<u>8.295.410</u>	<u>5,25%</u>	<u>8.554.087</u> <u>3,89%</u>

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>(10.256)</u>		<u>4.388.964</u>
<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>8.305.666</u>	<u>-0,12%</u>	<u>4.165.123</u> <u>105,37%</u>

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αντάρχεια της Εταιρείας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>(10.256)</u>		<u>4.388.964</u>
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>7.860.243</u>	<u>-0,13%</u>	<u>8.221.422</u> <u>53,38%</u>

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>435.167</u>		<u>332.666</u>
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>838.271</u>	<u>51,91%</u>	<u>318.864</u> <u>104,33%</u>

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

<u>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης</u>	<u>(599.204)</u>		<u>(169.254)</u>
<u>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</u>	<u>(10.256)</u>	<u>5842,37%</u>	<u>4.388.964</u> <u>-3,86%</u>

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 2021 και εφεξής 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 2020 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.

Υπαρξη υποκαταστημάτων

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 Απρίλιο του 2021 το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι Χίλιες Τετρακόσιες Πέντε μετοχές (1.405) ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Τριάντα Τριών (33) μεταβιβάστηκε στην εταιρεία ΜΗV ΜΕDΙΤΕRΡΑΝΕΑΝ ΗΟSΠΙΤΑLΙΤΥ VΕΝΤUΡΕ LΙΜΙΤΕD η οποία έχει έδρα στην Κύπρο. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε Ευρώ Πέντε Εκατομμύρια Διακόσιες Ενενήντα Οκτώ χιλιάδες Εξακόσια Δέκα (5.298.610). Όλες οι υποχρεώσεις μετά την ολοκλήρωση της πώλησης έχουν εκπληρωθεί.

Τον Απρίλιο του 2021 εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο με συνεδρίαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και συγκροτήθηκε σε σώμα με συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο απαρτίζεται από τους (α) Αλέξιο Πιπλή, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος (β) Παναγιώτης Παπαγεωργίου Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (γ) Κωνσταντίνα Τσουρούνη, Μέλος του Δ.Σ.. Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής με έναρξη την 8 Απριλίου 2021 και λήξη την 8 Απριλίου 2026.

Η Εταιρεία έλαβε έκθεση αποτίμησης του ακινήτου της με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 30 Ιουνίου 2021. Το ποσό της αξίας της εκτίμησης ανήλθε σε Ευρώ 10,4 εκατ.

Από τις αρχές του νέου έτους και μέχρι τον Μάιο 2021, λόγω της Πανδημίας του κορωνοϊού (Covid-19) στη χώρα, η ελληνική κυβέρνηση συνέχισε την αναγκαία λήψη μέτρων περιορισμού κοινωνικών & οικονομικών δραστηριοτήτων για την αποτροπή ραγδαίας εξάπλωσης του ιού, με σημαντικό αντίκτυπο στην καθημερινή ζωή των πολιτών, στην παραγωγή και στην αλυσίδα εφοδιασμού αγαθών και γενικότερα σε όλες τις επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Λόγω του γεγονότος αυτού οι ισορροπίες τόσο σε κοινωνικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο έχουν διαταραχθεί.

Η Εταιρεία παρακολούθησε προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν αποκλειστικά για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του κορωνοϊού. Διέθεσε πλάνο για τη λειτουργία των δραστηριοτήτων της σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία. Στο πλαίσιο αυτό ελήφθησαν προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των συνεργατών της, ήταν σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου συνέχισης των εργασιών της, καθώς παρακολούθησε και συμμορφώθηκε με τις υποχρεώσεις όπως επιβλήθηκαν από τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε εθνικό επίπεδο.

Η Εταιρεία τέθηκε σε υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας από την 23 Μαρτίου 2020 έως και 31 Ιουλίου 2020 και από 1/10/2020 έως και 31/05/2021 όπως αυτή ίσχυσε για το σύνολο του ξενοδοχειακού κλάδου, με την οποία η Εταιρεία συμμορφώθηκε πλήρως. Από την 1/6/21 υπήρχαν σημάδια ότι η Εταιρεία θα μπορούσε να λειτουργήσει σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον καθώς υπήρχε επάνοδος του τουρισμού στην περιοχή των Αθηνών όπου και δραστηριοποιείται η Εταιρεία, με αποτέλεσμα να υπάρχει κάποια σχετική αύξηση εσόδων.

Στα έσοδα της Εταιρείας υπήρξε μία αύξηση στη χρήση του 2021 της τάξεως του 115% περίπου σε σχέση με το τη χρήση του 2020 και αυτό φέρνει αισιοδοξία για το μέλλον και για την συνέχιση της εύρυθμης λειτουργίας της.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα της περιόδου και σύμφωνα με τα υγειονομικά πρωτόκολλα όπως αυτά ορίστηκαν από την Κυβέρνηση.

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό σύμφωνα με το πρόγραμμα «ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ», ωστόσο έβαλε σε αναστολή μέρος του προσωπικού της. Συγκεκριμένα, τον Σεπτέμβριο του 2020 τέθηκαν σε αναστολή δέκα τρεις (13) υπάλληλοι με σύμβαση ορισμένου χρόνου, τον Οκτώβριο του 2020 τέθηκαν σε αναστολή πέντε (5) υπάλληλοι με

σύμβαση ορισμένου χρόνου και το Δεκέμβριο του 2020 τέθηκαν σε αναστολή τρεις υπόλληλοι με σύμβαση αορίστου χρόνου.

Την 27 Δεκεμβρίου 2021 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο για πενταετή θητεία το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αρίστας Πενταλιώτης, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2) Σωτήριος Ανανιάδης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Παναγιώτης Παπαγεωργίου ως Μέλος του Δ.Σ.

Την 28 Δεκεμβρίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδότησε μέλος του ώστε να προβεί στην υπογραφή προσυμφώνων προς αγορά ακινήτων συνολικής αξίας Ευρώ 3,9 εκατ.

Η Εταιρεία με τον νέο μέτοχο διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της μέσα στο 2021 και στο 2022 δεδομένου ότι η επαναλειτουργία των δραστηριοτήτων του Ξενοδοχείου από την 1η Ιουνίου 2021, έδωσε την ευκαιρία ανάκαμψης και επανόδου υπό τις πρότερες συνθήκες της Πανδημίας

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,



Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου και Διευθύνων
Σύμβουλος

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2022

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου



Αρίστας Πενταλιώτης

Σωτήριος Ανανιάδης

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού

Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
6	7.668.301	7.966.147
7	25.817	28.687
8	154.926	206.568
9	11.200	20.020
	<u>7.860.243</u>	<u>8.221.422</u>

Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Αποθέματα

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

10	35.257	0
11	82.575	125.911
12	317.336	206.755
	<u>435.167</u>	<u>332.666</u>
	<u>8.295.410</u>	<u>8.554.087</u>

Σύνολο Ενεργητικού

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ίδια Κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο

Υπέρ το άρτιο

Αποτελέσματα εις νέον

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων

13	46.365	3.846.381
13	17.332.986	17.332.986
	<u>(17.389.607)</u>	<u>(16.790.403)</u>
	<u>(10.256)</u>	<u>4.388.964</u>

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων

14	3.867.500	206.000
16	135.373	0
8	110.604	162.005
	4.488	0
15	3.349.430	3.478.255
	<u>7.467.395</u>	<u>3.846.259</u>

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση

Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων

Σύνολο Υποχρεώσεων

16	540.651	265.003
16	10.658	0
8	51.401	48.934
14	235.561	4.927
	<u>838.271</u>	<u>318.864</u>
	<u>8.305.666</u>	<u>4.165.123</u>

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων

<u>8.295.410</u>	<u>8.554.087</u>
------------------	------------------

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
Πωλήσεις	17	1.410.562	2.612.901
Κόστος πωληθέντων	18	(1.951.158)	(2.652.449)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		(540.596)	(39.548)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	205.543	129.659
Έξοδα διάθεσης	18	(22.700)	(24.242)
Έξοδα διοίκησης	18	(74.612)	(150.143)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(55.167)	(50.094)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		(487.532)	(134.368)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	16.556	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(127.925)	(34.884)
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις		1.667	0
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων		(1.970)	0
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(599.204)	(169.254)
Φόρος εισοδήματος		0	0
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		(599.204)	(169.254)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		(599.204)	(169.254)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά σε Ευρώ €

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	3.846.381	17.332.986	(16.621.120)	4.558.247
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
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2020	3.846.381	17.332.986	(16.790.403)	4.388.964
Μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου	(3.800.016)	0	0	(3.800.016)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	0	0	(599.204)	(599.204)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020	46.365	17.332.986	(17.389.607)	(10.256)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(599.204)	(169.254)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	18.5	438.145	497.981
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	19	(130.491)	(128.824)
Προβλέψεις για παροχές προσωπικού		4.488	0
Πιστωτικοί τόκοι		(16.556)	0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	129.895	34.884
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		(35.257)	13.059
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		52.156	(25.547)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		160.298	(91.345)
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	21	(99.404)	(34.884)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		(95.931)	96.070
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6,7	(85.919)	(154.752)
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		145.728	0
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		59.809	(154.752)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Πληρωμές από μείωση μετοχικού κεφαλαίου		(3.727.297)	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(29)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	14	4.250.000	206.000
Εξοφλήσεις δανείων	12	(376.000)	0
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		146.703	205.971
χρήσης		110.580	147.289
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		206.755	59.466
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		317.336	206.755

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-43 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 οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Mediterranean Hospitality Venture Ltd» με έδρα στην Κύπρο, στην οποία συμμετέχουν ισόποσα κατά 45% οι εταιρείες «Prodea REIC AE» με έδρα στην Κύπρο και «Parabull Investments Ltd» με έδρα στην Κύπρο, καθώς και η εταιρεία Flowpulse Ltd» με έδρα στην Κύπρο.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 14 Φεβρουαρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας στη διάρκεια της χρήσης 2020 αποτελούνταν από τους εξής: (α) Dolphin Capital Investors Ltd ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρωα Μιλτιάδους, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, (β) Δαλτίης Μαρίνος, Αντιπρόεδρος, (γ) Παχυγιάννης Βασίλειος, Μέλος, (δ) Αριστοδήμου Στάμου Χρύσω, Μέλος και (ε) Αναστασίου Αλέξιος, Μέλος. Η θητεία του προαναφερόμενου Διοικητικού Συμβουλίου είχε οριστεί σε πενταετής (5 έτη) και αρχικά έληγε το Σεπτέμβριο του 2021.

Τον Απρίλιο του 2021 εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο με συνεδρίαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και συγκροτήθηκε σε σώμα με συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο απαρτίζεται από τους (α) Αλέξιο Πιπιλή, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος (β) Παναγιώτης Παπαγεωργίου Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (γ) Κωνσταντίνα Τσουρούνη, Μέλος του Δ.Σ.. Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής με έναρξη την 8 Απριλίου 2021 και λήξη την 8 Απριλίου 2026.

Την 27 Δεκεμβρίου 2021 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αρίστος Πενταλιώτης, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2) Σωτήριος Ανανιάδης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Παναγιώτης Παπαγεωργίου ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής με έναρξη την 27 Δεκεμβρίου 2021 και λήξη την 27 Δεκεμβρίου 2026.

Το απασχολούμενο την 31^η Δεκεμβρίου 2020 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε τρία (3) άτομα (31 Δεκεμβρίου 2019: 4 άτομα).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

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 Διεργητικών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2020.

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 Ακίνητοποιήσεις οι οποίες αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020 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 Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, παρουσιάζει συσσωρευμένες ζημιές, τα Ίδια Κεφάλαια έχουν καταστεί αρνητικά, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό και το σύνολο των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες έχει επίσης καταστεί αρνητικό. Επιπλέον, ορισμένοι από τους περιοριστικούς χρηματοοικονομικούς όρους της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνται με βάση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020.

Η Εταιρεία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας Covid-19, αντιμετώπισε τις οικονομικές επιπτώσεις ως προς τα έσοδα και τη ρευστότητα της τα οποία υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η Εταιρεία παρέμεινε σε αναστολή εργασιών από 23 Μαρτίου 2020 έως και 31 Ιουλίου 2020 και από 01 Οκτωβρίου 2020 έως και 31 Μαΐου 2021. Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει μέχρι και σήμερα πολλά από τα μέτρα που έχει ορίσει η Κυβέρνηση ώστε να μπορέσει να επιβιώσει στο πολύ αρνητικό οικονομικό περιβάλλον. Κάποια από αυτά είναι η μείωση κατά 40% των μισθωμάτων της και η λήψη της 1^{ης} έως και 4ης φάσης της επιστρεπτέας προκαταβολής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2020.

Επιπρόσθετα τον Απρίλιο του 2021 το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι Χίλιες Τετρακόσιες Πέντε μετοχές (1.405) ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Τριάντα Τριών (33) μεταβιβάστηκε στην εταιρεία ΜΗV

MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE LIMITED η οποία έχει έδρα στην Κύπρο. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε Ευρώ Πέντε Εκατομμύρια Διακόσιες Ενεήντα Οκτώ χιλιάδες Εξακόσια Δέκα (5.298.610). Όλες οι υποχρεώσεις μετά την ολοκλήρωση της πώλησης έχουν εκπληρωθεί. Λόγω της εξαγοράς της Εταιρείας, πραγματοποιήθηκε έκθεση αποτίμησης του ακινήτου της με ημερομηνία επιμέτρησης την 30 Ιουνίου 2021. Το ποσό της αξίας της εκτίμησης ανήλθε σε Ευρώ 10,4 εκατ. το οποίο θα τονώσει τα Ίδια Κεφάλαιά της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου από την Τράπεζα Πειραιώς,
- Την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας Covid-19,
- Το γεγονός ότι δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας των δανείων από την ομολογιούχο δανείστρια και αναμένεται η υπογραφή ανανεωμένης δανειακής σύμβασης στο προσεχές διάστημα και
- Το γεγονός ότι οι μέτοχοι έχουν εκφράσει την πρόθεσή τους για χρηματοοικονομική στήριξη της εταιρείας για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών αναγκών της καθώς και τη δέσμευσή τους για αποπληρωμή του δανείου στην περίπτωση που η δανείστρια τράπεζα το κάνει απαιτητό λόγω μη τήρησης συγκεκριμένων περιοριστικών όρων

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

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές και Μέθοδοι

Οι κύριες λογιστικές αρχές και μέθοδοι που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 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 στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ τυχόν κατεχόμενων χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθεσίμων προς πώληση στα Ίδια Κεφάλαια. 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 προεξόφληση 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» το 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.

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 ενσωμάτων 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 ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υφίστανται σημαντικές και άστατες μεταβολές στην εύλογη αξία, και συνεπώς απαιτείται η ετήσια αναπροσαρμογή τους. Τέτοιες συχνές αναπροσαρμογές δεν είναι αναγκαίες για στοιχεία των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων με επουσιώδεις μόνο μεταβολές στην εύλογη αξία. Αντί

αυτού, μπορεί να απαιτείται η αναπροσαρμογή του στοιχείου κάθε τρία ή τέσσερα έτη. Η Εταιρεία δεν προχώρησε για τη χρήση 2020 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 θέτει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή αντιμετωπίζεται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το 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.

Τα σχετικά έξοδα αναγνωρίζονται ως απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και στον 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.

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 χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι 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, αντिलογίζονται 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 προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί 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 επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους 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 ανταναικλά 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 2020 και τα προηγούμενα έτη δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών με βάση την ελληνική νομοθεσία (Ν.2112/1955 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012 λόγω περιορισμένου αριθμού προσωπικού στη λήξη της χρήσης και μη ύπαρξης αιτήσεων ανανέωσης των εποχικά απασχολούμενων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

3.7 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος με την πραγματοποιήσή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά σε κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του φορολογικού Ισολογισμού σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή 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 ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης 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 λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

Τον Μάιο του 2014 εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 15 με σκοπό να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. 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

έλεγχου 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 και αναγνωρίζονται στη διάρκεια παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

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 αντανakλούν 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 διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

3.13 Αλλαγές λογιστικών αρχών και μεθόδων και γνωστοποιήσεις

Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων

Α) Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά τη χρήση που έληξε στις 31/12/2019 εκτός από τα πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2020 που αναφέρονται κατωτέρω.

- **Τροποποιήσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων σχετικά με παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των Δ.Π.Χ.Α.**

Τον Μάρτιο του 2018, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του πλαισίου η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποίησε το Συμβούλιο αφορούν οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίασης 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 αλλά σημαντικά πεδία.

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

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **Τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»**

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης σε «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» του Δ.Π.Χ.Α. 3 με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν το σύνολο των αποκτώμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. 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, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές, περιορίζουν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκροών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **Τροποποιήσεις του Δ.Α.Π. 1 και Δ.Α.Π. 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material)**

Οι τροποποιήσεις του Δ.Α.Π 1 «Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων» και του Δ.Α.Π 8 «Λογιστικές Αρχές και μέθοδοι, 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, ανακρίβεια ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει των οποίων παράσχουν χρηματοοικονομική πληροφόρηση για μια συγκεκριμένη οικονομική οντότητα». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• **Μεταρρύθμιση των Επιτοκίων Αναφοράς: Τροποποιήσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Α.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7**

Τον Σεπτέμβριο 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΑΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και Δ.Π.Χ.Α. 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 ΔΑΠ 39 ή το Δ.Π.Χ.Α. 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 Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 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 υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και δεν έχουν υιοθετηθεί νωρίτερα :

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει κάποιο από τα παρακάτω πρότυπα εκτός από το πρώτο σχετικά με το Δ.Π.Χ.Α. 16, διερμηνείες ή τροποποιήσεις τα οποία έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο. Επιπλέον η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης όλων των προτύπων και των διερμηνειών ή τροποποιήσεων που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα περίοδο και κατέληξε ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις από την εφαρμογή τους.

• **Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020):**

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

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή.
 - Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
 - Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.
- Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε πρόταση για παράταση, κατά ένα επιπλέον έτος (έως την 30η Ιουνίου 2022), της περιόδου κατά της οποίας εφαρμόζεται η πρακτική εξάσκηση στις παραχωρήσεις ενοικίου σε μια αλλαγή στις πληρωμές μισθώσεων, που αρχικά είχε ισχύ έως τις 30 Ιουνίου 2021.

Η Εταιρεία χρησιμοποίησε την τροποποίηση αυτή και αναγνώρισε την έκπτωση μισθωμάτων που έλαβε ως συνέπεια του Covid-19 ως έσοδο της χρήσης χωρίς να κάνει επαναμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε σχέδιο προτύπου για την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης εφαρμογής των τροποποιήσεων την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης,

εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 9, ΔΛΠ 39, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 4 και Δ.Π.Χ.Α. 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 4 επιτρέπουν στις εταιρείες ασφαλίσεων που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να λάβουν τις ίδιες διευκολύνσεις με αυτές που προβλέπονται στις τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς.

- **Δ.Π.Χ.Α. 10 (Τροποποίηση) Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του:**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του Δ.Π.Χ.Α. 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 Δ.Π.Χ.Α. (Τροποποιήσεις):**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

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

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 είναι σχετικά μικρής αξίας και έχουν σχηματισθεί οι σχετικές προβλέψεις επισφάλειας όπου αυτό απαιτείται. 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Αποθέματα	35.257	0
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	82.575	125.911
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	317.336	206.755
Σύνολο	435.167	332.665
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	4.103.061	210.927
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	540.651	265.003
Σύνολο	4.643.712	475.930

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:

31.12.2020				
Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Τράπεζα Πειραιώς	4.250.000	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	4.080.000
31.12.2019				
Ανάλυση Δανεισμού	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη	15.000.000	2,9% + 12M EUR	04.11.2023	206.000

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 2020 και 2019 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2020	31.12.2019
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	235.561	4.927
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	3.867.500	206.000
Σύνολο δανείων	4.103.061	210.927
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	317.336	206.755
Καθαρός δανεισμός	3.785.726	4.172
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	-10.256	4.388.964
Σύνολο κεφαλαίων	3.775.470	4.393.136
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόγλευσης	100%	0%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόγλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 100% (2019: 0%). 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες έχουν ως ακολούθως:

(α) 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 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.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον

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

(γ) 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 ανανέωσής της.

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

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
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	5.737.236	648.498	7.966.147
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2020	1.580.413	7.085.888	2.295.949	10.962.250
Προσθήκες περιόδου	0	24.492	61.427	85.919
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2020	1.580.413	7.110.380	2.357.376	11.048.169
Αποσβέσεις την 01.01.2020	0	1.348.652	1.647.451	2.996.103
Προσθήκες περιόδου	0	213.397	170.235	383.633
Αποσβέσεις την 31.12.2020	0	1.562.049	1.817.687	3.379.735
Υπόλοιπο την 31.12.2020	1.580.413	5.548.331	539.690	7.668.434
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα				0
Υπόλοιπο την 31.12.2020	(1.580.413)	(5.548.331)	(539.690)	(7.668.434)

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 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 η οποία χρησιμοποιήθηκε και για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020. Με βάση την αποτίμηση αυτή η συνολική απομείωση που έχει καταχωρηθεί για το ακίνητο ανέρχεται σε Ευρώ 7 εκ. και έχει επιβαρύνει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος σε προηγούμενες περιόδους. 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». 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 2020 δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου αποτίμηση ακινήτου σε τρέχουσα αξία, δεν προέκυψε αύξηση ή μείωση στην εύλογη αξία του ακινήτου και δεν υπήρξε επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της χρήσης.

Η λήψη νέας έκθεσης αποτίμησης ακινήτου σε τρέχουσες αξίες με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν κρίθηκε απαραίτητη από την Διοίκηση της Εταιρείας για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2020, δεδομένης της υπάρχουσας αποτίμησης για το 2016. Συντάχθηκε ωστόσο έκθεση αποτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 30^η Ιουνίου 2021, με βάση την οποία η αξία του ακινήτου της εταιρείας κατά την ημερομηνία αυτή ανερχόταν σε Ευρώ 10,4 εκατ.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2020 σε ποσό Ευρώ 12,6 εκατ. (31.12.2019: 13,2 εκατ.).

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

Το ακίνητο της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα 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:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<i>Λογισμικό</i>
Υπόλοιπο την 31.12.2018	28.484
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2019	139.375
Προσθήκες περιόδου	15.910
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2019	155.285
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
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2020	155.285
Προσθήκες περιόδου	0
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2020	155.285
Αποσβέσεις την 01.01.2020	126.599
Προσθήκες περιόδου	2.870
Αποσβέσεις την 31.12.2020	129.469
Υπόλοιπο την 31.12.2020	25.816

8. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

Τα δικαιώματα χρήσης επί ακινήτων αναλύονται παρακάτω:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2020

(ποσά σε Ευρώ)

**Δικαίωμα χρήσης
ακινήτου**

Υπόλοιπο 01.01.2019	0
Προσθήκες χρήσεως	258.209
Αποσβέσεις χρήσεως	(51.642)
Υπόλοιπο 31.12.2019	206.568
Αποσβέσεις χρήσεως	(51.642)
Υπόλοιπο 31.12.2020	154.926

(ποσά σε Ευρώ)

**Χρηματ/κονομικές
υποχρεώσεις**

Υπόλοιπο 01.01.2019	0
Προσθήκες χρήσεως	258.209
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 21)	7.089
Πληρωμές	(54.360)
Υπόλοιπο 31.12.2019	210.939
Χρηματοοικονομικά έσοδα (σημείωση 21)	(10.013)
Πληρωμές	(38.921)
Υπόλοιπο 31.12.2020	162.005

Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	51.401
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	110.604
Υπόλοιπο 31.12.2020	162.005

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

31.12.2020

31.12.2019

Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων	8.200	20.020
Δοσμένες εγγυήσεις Ηλεκτρικού Ρεύματος	3.000	0
	11.200	20.020

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται παρακάτω:

Αποθέματα		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	35.257	0
	<u>35.257</u>	<u>0</u>

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες	52.404	28.420
Πρόβλεψη για απόσβεση επισφαλών πελατών	(18.781)	(18.781)
Πρόβλεψη για απόσβεση απαιτήσεων από προκαταβολές προμηθευτών	(15.398)	(15.398)
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	15.328	39.685
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	35.417	81.218
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	2.930	330
Παρακρατούμενοι φόροι	1	0
Λοιπές απαιτήσεις	24	5
Έξοδα επομένων χρήσεων	10.650	10.431
	<u>82.575</u>	<u>125.911</u>

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		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	804	77
Καταθέσεις όψεως	316.532	206.678
	<u>317.336</u>	<u>206.755</u>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια, ενώ το επιτόκιο είναι σχεδόν μηδενικό. Υπάρχουν ενεχυριάσεις επί καταθετικών λογαριασμών της Εταιρείας υπολοίπου Ευρώ 136 χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2020 προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού, βλ. σημείωση 14.

13. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο <i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 1.1.2019	116.557	33	3.846.381	17.332.986
Μεταβολές: χρήση, 2019	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2020	116.557	33	3.846.381	17.332.986
Μεταβολές: χρήση, 2020	(115.132)	33	(3.800.016)	0
Υπόλοιπο 31.12.2020	1.405	33	46.365	17.332.986

Στις 21 Σεπτεμβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Χιλιάδων Δεκαέξι (3.800.016), το οποίο επεστράφη στην τότε μοναδική μέτοχο αυτής, την εταιρεία Ειδικού Σκοπού 17 Α.Ε.. Η επιστροφή έλαβε χώρα με απόσβεση εκατέρωθεν απαιτήσεων/υποχρεώσεων μεταξύ της Εταιρείας, της Ειδικού Σκοπού 17 ΑΕ και της τότε απώτερης μετόχου της Εταιρείας, Heli Bay LTD. Οι συναλλαγές έγιναν σε συμφωνία με τις διατάξεις περί συναλλαγών συνδεδεμένων μερών όπως ορίζονται από το αρ. 99 Ν 4548/2018 (βλ. και σημείωση 14).

Μετά την προπεριγραφόμενη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, το σύνολο του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ανήλθε στο ονομαστικό ποσό των Ευρώ Σαράντα Έξι Χιλιάδων Τριακοσίων Εξήντα Πέντε (43.365), διαιρούμενο σε Χίλιες Τετρακόσιες Πέντε (1.405) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Τριάντα Τριών (33).

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού (βλ. σημείωση 14).

14. Δάνεια

Τα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Δάνεια <i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ-Συνδεδεμένα μέρη	621	210.927
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	4.080.000	0
Δουλευμένοι τόκοι	22.440	0
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(235.561)	(4.927)
Σύνολο	3.867.500	206.000

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2020 και 2019 έχει ως εξής:

Κίνηση δανείων <i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης	210.927	0
Προσθήκες	4.250.000	210.927
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(376.000)	0
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	76.998	0
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(58.863)	0
Σύνολο	4.103.061	210.927

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 εντός του 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 όπως αναφέρεται ανωτέρω στη σημείωση 13.

Προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανείου έχει εγγραφή προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας (βλ. σημείωση 6). Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών (βλ. σημείωση 12) και επί των μετοχών της Εταιρείας (βλ. σημείωση 13). Οι σχετικοί όροι του ομολογιακού δανείου περί αλλαγής μετόχου και διοίκησης τηρούνται και η ομολογιούχος δανείστρια παρείχε τη σχετική συναίνεση κατά την αλλαγή ιδιοκτησίας στη χρήση 2021. Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνται κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ωστόσο δε συντρέχει μέχρι σήμερα γεγονός καταγγελίας των δανείων. Η Διοίκηση είναι σε προχωρημένες συζητήσεις με την ομολογιούχο δανείστρια ώστε να υπογραφεί τροποποίηση της δανειακής σύμβασης στο προσεχές διάστημα.

Τον Μάιο του 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε δανειοδότηση ύψους ποσού Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Ογδόντα Χιλιάδων Οκτακοσίων Τριάντα Ενός και Ογδόντα Εννέα Λεπτών (3.580.831,89) προς την συνδεδεμένη εταιρεία «Heli Bay Properties Ltd.». Το δάνειο χορηγήθηκε για τη διευκόλυνση των εταιρικών υποχρεώσεων της δανειζόμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της αποπληρωμής υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της ή της διανομής κεφαλαίων στους μετόχους δανειολήπτες της εταιρείας. Επειδή η «Heli Bay Properties Ltd» είχε απαίτηση από την «Ειδικού Σκοπού Δέκα Επτά ΑΕ» για επιστροφή ποσού δυνάμει σχετικής μείωσης μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε στην Εταιρεία τον Σεπτέμβριο του 2020 από την οποία η Εταιρεία όφειλε στην «Ειδικού Σκοπού Δέκα Επτά ΑΕ» ως μοναδικού μετόχου αυτής, το ποσό των Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Χιλιάδων Δέκα Έξι (3.800.016), το ποσό του προαναφερόμενου δανείου αποπληρώθηκε με αμοιβαία απόσβεση των άνω απαιτήσεων, ποσού ύψους Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Ογδόντα Επτά Χιλιάδων Διακοσίων Ενεήντα Ευρώ και Είκοσι Οκτώ Λεπτών (Ευρώ 3.587.297,78), συμπεριλαμβανομένων και των δεδουλευμένων τόκων προς της μητρική της εταιρείας «Heli Bay Properties Ltd.» δυνάμει αντίστοιχης μείωσης μετοχικού κεφαλαίου. Οι συναλλαγές είναι σύμφωνες με το αρ. 99 Ν 4548/2018 σύμφωνα και με την εισήγηση του Νομικού Συμβούλου.

15. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες κρατικές επιχορηγήσεις.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 59672/ΥΠΕ/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.

Το 2020 εκδόθηκε η εντολή ελέγχου με αριθμό 1990/469636 από τη Γενική Διεύθυνση Σ.Δ.Ο.Ε. για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 3299/2004, που σχετίζονται με τις εθνικές και κοινοτικές επιδοτήσεις και επιχορηγήσεις, σχετικά με την προαναφερόμενη επιχορήγηση. Ο έλεγχος ολοκληρώθηκε χωρίς να υπάρχουν ευρήματα.

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	3.478.255	3.607.079
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824)	(128.824)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	<u>3.349.430</u>	<u>3.478.255</u>

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	214.415	159.323
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	75.349	2.600
Προκαταβολές πελατών	168.222	45.233
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	12.860	12.318
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	24.008	10.018
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	19.570	26.353
Λοιπές υποχρεώσεις	26.227	9.158
	<u>540.651</u>	<u>265.003</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

Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ

	2020	2019
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	999.518	1.837.051
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	261.659	321.243
Παροχή υπηρεσιών	149.385	454.606
	<u>1.410.562</u>	<u>2.612.901</u>

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

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

Κόστος πωληθέντων		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2020	2019
Αμοιβές προσωπικού	700.778	480.636
Αμοιβές τρίτων	358.094	617.764
Παροχές τρίτων	189.088	478.575
Φόροι τέλη	14.879	6.922
Διάφορα έξοδα	91.865	107.445
Αποσβέσεις	438.145	497.981
Προβλέψεις	4.488	0
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	153.823	463.127
	1.951.158	2.652.449

18.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2020	2019
Αμοιβές τρίτων	54.317	80.279
Παροχές τρίτων	2.010	19.624
Φόροι τέλη	15.092	17.145
Διάφορα έξοδα	3.193	33.095
	74.612	150.143

18.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2020	2019
Αμοιβές τρίτων	22.600	0
Διάφορα έξοδα	100	24.242
	22.700	24.242

18.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2020	2019
Τακτικές αποδοχές	534.823	356.408
Έκτακτες αποδοχές	2.917	15.189
Εργοδοτικές εισφορές	128.152	92.540
Παροχές στο προσωπικό	34.886	16.499
	700.778	480.636

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε ογδόντα τέσσερα (84) άτομα, εκ των οποίων οι εννέα (9) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εβδομήντα πέντε (75) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

18.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2020	2019
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	383.633	430.630
Αποσβέσεις άυλων παγίων	2.870	15.709
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	51.642	51.642
	<u>438.145</u>	<u>497.981</u>

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2020	2019
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824	128.824
Λοιπά έσοδα	76.719	764
Τακτοποιήσεις υπολοίπων υποχρεώσεων	0	70
	<u>205.543</u>	<u>129.659</u>

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	2020	2019
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	3.455	9.575
Λοιπά έξοδα	50.778	40.519
	<u>55.167</u>	<u>50.094</u>

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	2020	2019
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	87.384	4.927
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	(10.013)	7.089
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων	1.970	0
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	40.541	22.868
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	(1.667)	0
Πιστωτικοί τόκοι	(6.543)	0
	<u>111.672</u>	<u>34.884</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 εκφρασμένα σε Ευρώ	2020	2019
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(599.204)	(169.254)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	24%	24%
Αναμενόμενος φόρος	<u>143.809</u>	<u>40.621</u>
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	117.284	117.136
Φορολογικά εκπεστέες διαφορές και μη χρησιμοποιούμενες φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	<u>(261.093)</u>	<u>(157.757)</u>
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 2020 και την 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν 24%.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τις χρήσεις 2012 έως και 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 έως και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. Η Εταιρεία δεν

αναμένει να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις για τις χρήσεις από 2065 έως 2020 στο πλαίσιο ελέγχου των Ελληνικών φορολογικών αρχών, λόγω φορολογικών ζημιών και ως εκ τούτου δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων Ευρώ 5,6 εκατ. περίπου λόγω μη αναμενόμενων φορολογητέων κερδών σε βραχυπρόθεσμο διάστημα.

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 2020

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Χρηματοοικονομικό έσοδο από δάνειο	Χρηματοοικονομικό έξοδο από ομολογιακό δάνειο	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	6.465	2.363	2.930	75.970
ΕΤΑΝΑΚ Α.Ε.	0	0	0	0
	<u>6.465</u>	<u>2.363</u>	<u>2.930</u>	<u>75.970</u>

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
	<u>0</u>	<u>4.927</u>	<u>330</u>	<u>213.527</u>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεδεμένα μέρη.

24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

24.1 Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

Ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων	2020	2019
Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ		
Μέχρι ένα έτος	0	1.855
Από 1 μέχρι 5 έτη	0	0
Περισσότερο από 5 έτη	0	0
Σύνολο	<u>0</u>	<u>1.855</u>

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 σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, θεωρεί τις χρήσεις έως και 2015 οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2012 έως 2017, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και τη χρήση 2013) και 65^Α του Ν. 4174/2013 (για τις χρήσεις 2014 έως και 2017) όπως ίσχυε για εκείνες τις χρήσεις και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 & 2018. 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. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα.

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 συναλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2020 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

26. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Απρίλιο του 2021 το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι Χίλιες Τετρακόσιες Πέντε μετοχές (1.405) ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Τριάντα Τριών (33) μεταβιβάστηκε στην εταιρεία MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE LIMITED η οποία έχει έδρα στην Κύπρο. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε Ευρώ Πέντε Εκατομμύρια Διακόσιες Ενεήντα Οκτώ χιλιάδες Εξακόσια Δέκα (5.298.610). Όλες οι υποχρεώσεις μετά την ολοκλήρωση της πώλησης έχουν εκπληρωθεί.

Τον Απρίλιο του 2021 εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο με συνεδρίαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και συγκροτήθηκε σε σώμα με συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο απαρτίζεται από τους (α) Αλέξιο Πιπλή, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος (β) Παναγιώτης Παπαγεωργίου Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (γ) Κωνσταντίνα Τσουρούνη, Μέλος του Δ.Σ.. Η θητεία των μελών ορίζεται σε πενταετής με έναρξη την 8 Απριλίου 2021 και λήξη την 8 Απριλίου 2026.

Η Εταιρεία έλαβε έκθεση αποτίμησης του ακινήτου της με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 30 Ιουνίου 2021. Το ποσό της αξίας της εκτίμησης ανήλθε σε Ευρώ 10,4 εκατ.

Από τις αρχές του νέου έτους και μέχρι τον Μάιο 2021, λόγω της Πανδημίας του κορωνοϊού (Covid-19) στη χώρα, η ελληνική κυβέρνηση συνέχισε την αναγκαία λήψη μέτρων περιορισμού κοινωνικών & οικονομικών δραστηριοτήτων για την αποτροπή ραγδαίας εξάπλωσης του ιού, με σημαντικό αντίκτυπο στην καθημερινή ζωή των πολιτών, στην παραγωγή και στην αλυσίδα εφοδιασμού αγαθών και γενικότερα σε όλες τις επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Λόγω του γεγονότος αυτού οι ισορροπίες τόσο σε κοινωνικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο έχουν διαταραχθεί.

Η Εταιρεία παρακολούθησε προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν αποκλειστικά για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του κορωνοϊού. Διέθεσε πλάνο για τη λειτουργία των δραστηριοτήτων της σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία. Στο πλαίσιο αυτό ελήφθησαν προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και των συνεργατών της, ήταν σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου συνέχισης των εργασιών της, καθώς παρακολούθησε και συμμορφώθηκε με τις υποχρεώσεις όπως επιβλήθηκαν από τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε εθνικό επίπεδο.

Η Εταιρεία τέθηκε σε υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας από την 23 Μαρτίου 2020 έως και 31 Ιουλίου 2020 και από 1/10/2020 έως και 31/05/2021 όπως αυτή ίσχυσε για το σύνολο του ξενοδοχειακού κλάδου, με την οποία η Εταιρεία συμμορφώθηκε πλήρως. Από την 1/6/21 υπήρχαν σημάδια ότι η Εταιρεία θα μπορούσε να λειτουργήσει σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον καθώς υπήρχε επάνοδος του τουρισμού στην περιοχή των Αθηνών όπου και δραστηριοποιείται η Εταιρεία, με αποτέλεσμα να υπάρχει κάποια σχετική αύξηση εσόδων.

Στα έσοδα της Εταιρείας υπήρξε μία αύξηση στη χρήση του 2021 της τάξεως του 115% περίπου σε σχέση με το τη χρήση του 2020 και αυτό φέρνει αισιοδοξία για το μέλλον και για την συνέχιση της εύρυθμης λειτουργίας της.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα της περιόδου και σύμφωνα με τα υγειονομικά πρωτόκολλα όπως αυτά ορίστηκαν από την Κυβέρνηση.

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό σύμφωνα με το πρόγραμμα «ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ», ωστόσο έβαλε σε αναστολή μέρος του προσωπικού της. Συγκεκριμένα, τον Σεπτέμβριο του 2020 τέθηκαν σε αναστολή δέκα τρεις (13) υπάλληλοι με σύμβαση ορισμένου χρόνου, τον Οκτώβριο του 2020 τέθηκαν σε αναστολή πέντε (5) υπάλληλοι με σύμβαση ορισμένου χρόνου και το Δεκέμβριο του 2020 τέθηκαν σε αναστολή τρεις υπάλληλοι με σύμβαση αορίστου χρόνου.

Την 27 Δεκεμβρίου 2021 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο για πενταετή θητεία το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αρίστος Πενταλιώτης, ως Πρόεδρος

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.

του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2) Σωτήριος Ανανιάδης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Παναγιώτης Παπαγεωργίου ως Μέλος του Δ.Σ.

Την 28 Δεκεμβρίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδότησε μέλος του ώστε να προβεί στην υπογραφή προσυμφώνων προς αγορά ακινήτων συνολικής αξίας Ευρώ 3,9 εκατ.

Η Εταιρεία με τον νέο μέτοχο διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της μέσα στο 2021 και στο 2022 δεδομένου ότι η επανκλεισιμότητα των δραστηριοτήτων του Ξενοδοχείου από την 1η Ιουνίου 2021, έδωσε την ευκαιρία ανάκαμψης και επανόδου υπό τις πρότερες συνθήκες της Πανδημίας

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2022

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

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος**

Το Μέλος του Δ.Σ.

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου



Αριστος Πενταλιώτης

ΑΡ. ΔΙΑΒ. Κ00466827



Σωτήριος Ανανιάδης

Α.Δ.Τ.: ΑΚ976361



Νίκη Παπαδόγλου

Α.Δ.Τ.: Ρ 121114

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172



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 ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 στο τμήμα της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 2020 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 7.7 εκατομμυρίων περίπου που αποτιμάται στην εύλογη αξία της ανά τακτά χρονικά διαστήματα. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Ενσώματων Ακίνητοποιήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020,. 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 αν είναι απαραίτητες τυχόν αναπροσαρμογές των αντίστοιχων κονδυλίων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η οποία περιγράφει την ύπαρξη αρνητικού κεφαλαίου κίνησης, αρνητικών λειτουργικών ταμειακών ροών και αρνητικών Ιδίων Κεφαλαίων, τη μη τήρηση περιοριστικών χρηματοοικονομικών δεικτών δανειακής σύμβασης και την επίδραση της πανδημίας του COVID-19 στις λειτουργίες της Εταιρείας. 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 υπεύνη 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 δύνανται 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

1. 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 2020.

- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ 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 αναφέρονται στην παράγραφο «Βάση για γνώμη με Επιφύλαξη» της έκθεσης ελέγχου.

2. Ίδια Κεφάλαια και Σχετικές Απαιτήσεις του Ν. 4548/2018

Στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο, όπως σχετικά ενημερώθηκε με την από 31 Ιανουαρίου 2022 επιστολή μας, θα έπρεπε να έχει συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2022

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Ευαγγελία Καρατσόρη, Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια
ΑΜ ΣΟΕΛ 21121