Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.10.12 14:34:29 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο:
ΑΕ:2103382116/ΕΠΕ:2103382115/ΟΕ&ΕΕ:2103382243/ΙΚΕ:2103382317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,12/10/2022
Αριθ. Πρωτ.:2735015

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7152501000**.

Την **12/10/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3106483 οι εγκεκριμένες από την 20/06/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3106484 η από 20/06/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2022 έως 31/12/2022:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

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

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.)

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2021)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007152501000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I.	Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	**3**
II.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	**11**
III	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**15**
	- Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	**16**
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	**17**
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	**18**
IV	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	**19**

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 2021.

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 Διαχείρισης για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

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 είναι ιδιοκτήτρια δώδεκα (12) γηπέδων στη θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας 467 στρεμμάτων περίπου. Επί των 80 στρεμμάτων, που αποτελεί μέρος της προαναφερόμενης ιδιόκτητης έκτασης έχει σχεδιαστεί, αδειοδοτηθεί και λειτουργεί ανάπτυξη τουριστικής εγκατάστασης. Επίσης η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα γήπεδο στη θέση «Κορακιά» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, επιφάνειας 131 στρεμμάτων περίπου, επί του οποίου έχει κατασκευάσει ανάπτυξη τουριστικής εγκατάστασης, το οποίο περιήλθε στην κυριότητά της μετά την απορρόφηση της «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», η οποία εγκρίθηκε από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) τον Ιούνιο του 2020 .

Επιπλέον η Εταιρεία έχει στην κατοχή της επιφάνεια 280 στρεμμάτων περίπου την οποία μισθώνει με χρηματοδοτική μίσθωση από τη συνδεμένη εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα ΑΕ», επί της οποίας έχει κατασκευάσει και διαθέσει με μακροχρόνια μίσθωση εννέα (9) επιπλωμένα τουριστικά καταλύματα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/1986.

Ειδικότερα, η Εταιρεία στην ιδιόκτητη έκταση των 80 στρεμμάτων και στη μισθωμένη των 280 στρεμμάτων, έχει εκπονήσει όλες τις απαραίτητες μελέτες και έχει λάβει τις παρακάτω άδειες:

1. ΑΕΠΟ (32588/1732/27-06-2013 και τις τροποποιήσεις 102149/2458/13.11.2014 και 47288/1490/17.09.2015, με διάρκεια ισχύος έως 27.06.2023) για την ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε (5) αστέρων, συμπεριλαμβανομένων είκοσι πέντε (25) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων δυναμικότητας τετρακοσίων πενήντα (450) κλινών.

2. Οικοδομικές άδειες 140/2008 και 178/2010 για την ανέγερση του κεντρικού τμήματος του ξενοδοχείου με 38 δωμάτια, εστιατόρια, μπαρ, χώρο πολλαπλών χρήσεων, SPA, κ.λπ., καθώς επίσης την ανέγερση δέκα έξι (16) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων αντίστοιχα.

3. Τις άδειες δόμησης 26/2013 και 01/2015 για την ανέγερση πέντε (5) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων.

Το ξενοδοχείο «AMANZOE», δυναμικότητας εκατόν ογδόντα δυο (182) κλινών, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδειες λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2012. Επιπλέον, βάσει της νέας νομοθεσίας, έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη λειτουργία του καταλύματος (1012663.002/29-11-2017 με τελευταία μεταβολή 1012663.005/09-07-2021), ενώ έχει εκδοθεί από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος το απαιτούμενο πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: 64Ξ9469HTZ-B0N) του καταλύματος στην κατηγορία των πέντε (5) αστέρων. Ομοίως, το ξενοδοχειακό συγκρότημα «AMANZOE BEACH CLUB, το οποίο ανήκε στην απορροφώμενη εταιρεία και πλέον στην Εταιρεία, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδεια λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2015. Το ξενοδοχείο λειτουργεί με δυναμικότητα εννέα (9) κλινών σύμφωνα με το υπ' αριθμό πρωτ. ΠΕΛ/0405/30.3.2016 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, ενώ σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ν.4276/2014 έχει ολοκληρώσει τη διαδικασία κατάταξης και διαθέτει πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: ΩΕΔΝ469HTZ-4Κ5) στην κατηγορία των τεσσάρων (4) αστέρων από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Το σύνολο των επιπλωμένων τουριστικών καταλυμάτων που σχεδιάζει να αναπτύξει η Εταιρεία ανέρχεται σε είκοσι πέντε (25) εκ των οποίων τα είκοσι ένα (21) έχουν ήδη υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.1652/1986. Ο βασικός της στόχος παραμένει η ολοκλήρωση και ανάπτυξη του συνόλου των προαναφερόμενων τουριστικών καταλυμάτων και να τα διαθέσει με Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020	Μεταβολή 2021-2020	% Μεταβολή 2021-2020
Πωλήσεις	29.566.557	16.288.696	13.277.861	81,52%
Κόστος πωληθέντων	(21.526.940)	(16.249.165)	5.277.775	32,48%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	**8.039.617**	**39.531**	**8.000.086**	**20237,50%**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	604.518	237.596	366.922	154,43%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	174.705	309.306	(134.601)	-43,52%
Έξοδα διάθεσης	(202.905)	(175.640)	27.265	15,52%
Έξοδα διοίκησης	(4.848.186)	(3.297.553)	1.550.633	47,02%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(115.834)	(208.284)	(92.450)	-44,39%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**3.651.915**	**(3.095.044)**	**556.871**	**17,99%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.147	1.297	(150)	-11,57%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.301.767)	(2.124.011)	177.756	8,37%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων	**1.351.295**	**(5.217.758)**	**(3.866.463)**	**-74,10%**
Φόρος Εισοδήματος	220.784	279.939	(59.155)	-21,13%
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου μετά φόρων	**1.572.079**	**(4.937.819)**	**(3.365.740)**	**-68,16%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	31.674.833	1.334.256	30.340.577	2273,97%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**33.246.912**	**(3.603.563)**	**29.643.349**	**822,61%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2021 ανήλθαν σε Ευρώ 29.566.557 έναντι Ευρώ 16.288.696 στη χρήση 2020. Η σημαντική αύξηση στον κύκλο εργασιών της Εταιρείας οφείλεται στην ανάκαμψη της ξενοδοχειακής αγοράς μετά το ξέσπασμα της πανδημίας.

Το κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε Ευρώ 21.526.940 στην τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 16.249.165 την προηγούμενη.

Τα κέρδη από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 604.518 για τη χρήση 2021 έναντι Ευρώ 237.596 για το 2020.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν σε Ευρώ 174.705 στο 2021 έναντι Ευρώ 309.306 το 2020. Στα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης συμπεριλαμβάνεται απόσβεση επιχορήγησης ποσού Ευρώ 128.065.

Τα έξοδα διοίκησης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 4.848.186 στη χρήση 2021 έναντι Ευρώ 3.297.553 στη χρήση 2020.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν σε Ευρώ 115.834 στην τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 208.283 στην προηγούμενη. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται ο σχηματισμός της πρόβλεψη για την αποζημίωσης του προσωπικού για την κλειόμενη χρήση ποσού Ευρώ 32.979, καθώς και ζημίες από υπολειμματική αξία από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων ποσού Ευρώ 35.022.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 2.301.767 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 2.124.011 την προηγούμενη.

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα μειώθηκαν σε Ευρώ 31.674.833 για τη χρήση του 2021 έναντι Ευρώ 1.334.256 στην προηγούμενη. Η σημαντική αύξηση στα συνολικά εισοδήματα οφείλεται κυρίως στην αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων της Εταιρείας.

Συνεπεία των παραπάνω, τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδος Ευρώ 33.246.912 για το 2021 έναντι ζημιών Ευρώ 3.603.563 για το 2020.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	2021	2020	Μεταβολή 2021-2020	% Μεταβολή 2021-2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	141.003.576	103.588.806	37.414.770	36,12%
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.106.869	6.896.606	210.263	3,05%
Δικαιώματα χρήσης ακινήτου	26.305	44.845	(18.540)	-41,34%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	112.401	111.945	456	0,41%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**148.249.151**	**110.642.202**	**37.606.949**	**33,99%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	12.232.454	13.611.700	(1.379.246)	-10,13%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.036.976	4.100.968	(63.992)	-1,56%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	11.218.729	6.706.494	4.512.235	67,28%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**27.488.159**	**24.419.162**	**3.068.997**	**12,57%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**175.737.310**	**135.061.364**	**40.675.946**	**30,12%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	28.173.530	28.173.530	-	0,00%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	52.222.270	52.222.270	-	0,00%
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	60.043.788	28.368.955	31.674.833	111,65%
Αποτελέσματα εις νέον	(65.469.338)	(67.041.417)	(1.572.079)	-2,34%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**74.970.250**	**41.723.338**	**33.246.912**	**79,68%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	53.794.760	54.343.715	(548.955)	-1,01%
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.875.999	1.886.880	(10.881)	-0,58%
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	20.277	27.073	(6.796)	-25,10%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21.120.261	13.737.129	7.383.132	53,75%
Κρατικές επιχορηγήσεις	5.900.635	6.142.386	(241.751)	-3,94%
Προβλέψεις	130.498	97.513	32.985	33,83%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**82.842.430**	**76.234.696**	**6.607.734**	**8,67%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.594.556	5.742.066	(147.510)	-2,57%
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12.323.278	11.339.852	983.426	8,67%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	6.796	21.412	(14.616)	-68,26%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**17.924.630**	**17.103.330**	**821.300**	**4,80%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**100.767.060**	**93.338.026**	**7.429.034**	**7,96%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**175.737.310**	**135.061.364**	**40.675.946**	**30,12%**

Τα αποθέματα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 12.232.454 στη χρήση του 2021 έναντι Ευρώ 13.611.700 στην προηγούμενη χρήση.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 4.036.976 το 2021 έναντι Ευρώ 4.100.968 το 2020.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αυξήθηκαν σε Ευρώ 11.218.729 για το 2021 έναντι Ευρώ 6.706.494 για το 2020.

Οι προβλέψεις ανήλθαν σε Ευρώ 130.498 στη χρήση του 2021 έναντι ποσού Ευρώ 97.513 κατά την προηγούμενη χρήση.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αυξήθηκαν σε Ευρώ 12.323.278 το 2021 από Ευρώ 11.339.851 το 2020.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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

Η Εταιρεία επίσης επηρεάζεται αρνητικά από την υπάρχουσα κοινωνικοπολιτική κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και από το δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον, αλλά και από την πανδημία του Covid-19 και τις επιπτώσεις στον τουρισμό.

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε 36 άτομα προσωπικό (2020: 36 άτομα). Δεν υπάρχουν σημαντικές δικαστικές υποθέσεις με το προσωπικό ή πρώην υπαλλήλους της Εταιρείας. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2021 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:

	2021		2020	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	27.488.159 / 175.737.310	15,64%	24.419.162 / 135.061.364	18,08%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.				
Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας				
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	74.970.250 / 100.767.060	74,40%	41.723.338 / 93.338.026	44,70%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.				
Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	74.970.250 / 148.249.151	50,57%	41.723.338 / 110.642.202	37,71%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	27.488.159 / 17.924.630	153,35%	24.419.162 / 17.103.330	142,77%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυναιότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία.				
Δείκτης μόχλευσης				
Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις & Ίδια Κεφάλαια	59.389.316 / 134.359.566	44,20%	60.085.781 / 101.809.119	59,02%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.				

Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία για τη χρήση 2021 σκοπεύει τη συνέχιση της υπάρχουσας δραστηριότητάς της και εκτιμά ότι δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2021 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

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

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία τηρεί δυο υποκαταστήματα, στην περιοχή Άγιος Παντελεήμονας Κρανιδίου, στο οποίο λειτουργεί το ξενοδοχείο «Amanzoe» και στα Αμπέλια Κορακιάς στο οποίο λειτουργεί το συγκρότημα «Amanzoe Beach Club».

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

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 με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα με λοιπές εταιρείες του Ομίλου.

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.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (με την έκδοση ομολογιακού δανείου) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ιδίων υποχρεώσεων, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική εταιρεία, όταν απαιτείται. Επιπλέον το μεγαλύτερο μέρος των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων αφορά υποχρεώσεις σε συνδεμένες εταιρείες.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δε χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα διαχείρισης του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων και λοιπών επενδύσεών της.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία λόγω των περιορισμένων συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων.

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

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2021 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 31/12/2021.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 30 Μαΐου 2022

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ήρως Μιλτιάδους	Άννα Οικονόμου
(εκπροσωπώντας την DCP Directors)	

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο Τμήμα της Έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της συγχωνευόμενης δια απορροφήσεως εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 έως και την εξάμηνη χρήση που έληξε την 30η Ιουνίου 2020. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας με επιφύλαξη.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2021 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Όπως περιγράφεται στο τμήμα «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη» ανωτέρω, δεν ήμασταν σε θέση να συγκεντρώσουμε επαρκή και κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την πρόβλεψη που τυχόν απαιτείται για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις. Ως εκ τούτου, δεν είμαστε σε θέση να συμπεράνουμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ή δεν είναι ουσιωδώς εσφαλμένη αναφορικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο 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, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το

Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Καλλιόπη Παρτάλα
ΑΜ ΣΟΕΛ 38071

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2021	2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	141.003.576	103.588.806
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	7.106.869	6.896.606
Δικαιώματα χρήσης ακινήτου	18	26.305	44.845
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		112.401	111.945
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**148.249.151**	**110.642.202**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	8	12.232.454	13.611.700
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	4.036.976	4.100.968
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	11.218.729	6.706.494
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**27.488.159**	**24.419.162**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**175.737.310**	**135.061.364**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	28.173.530	28.173.530
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	52.222.270	52.222.270
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		60.043.788	28.368.955
Αποτελέσματα εις νέον		(65.469.338)	(67.041.417)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**74.970.250**	**41.723.338**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	53.794.760	54.343.715
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	1.875.999	1.886.880
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	20.277	27.073
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	21.120.261	13.737.129
Κρατικές επιχορηγήσεις	15	5.900.635	6.142.386
Προβλέψεις	16	130.498	97.513
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**82.842.430**	**76.234.696**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	5.594.556	5.742.066
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	12.323.278	11.339.852
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	6.796	21.412
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**17.924.630**	**17.103.330**
Σύνολο υποχρεώσεων		**100.767.060**	**93.338.026**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**175.737.310**	**135.061.364**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Πωλήσεις	19	29.566.557	16.288.696
Κόστος πωληθέντων	20	(21.526.940)	(16.249.165)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**8.039.617**	**39.531**
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	22	604.518	237.596
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	21	174.705	309.306
Έξοδα διάθεσης	20	(202.905)	(175.640)
Έξοδα διοίκησης	20	(4.848.186)	(3.297.553)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	21	(115.834)	(208.284)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**3.651.915**	**(3.095.044)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	1.147	1.297
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(2.301.767)	(2.124.011)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**1.351.295**	**(5.217.758)**
Φόρος Εισοδήματος	24	220.784	279.939
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**1.572.079**	**(4.937.819)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	25	31.674.833	1.334.256
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**33.246.912**	**(3.603.563)**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19- 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2020	**28.173.530**	**52.222.270**	**27.034.699**	**(62.103.598)**	**45.326.901**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	1.755.600	-	1.755.600
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(421.344)	-	(421.344)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	**1.334.256**	-	**1.334.256**
Καθαρές (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(4.937.819)	(4.937.819)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	**1.334.256**	**(4.937.819)**	**(3.603.563)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-
Μεταβολή περιόδου	-	-	**1.334.256**	**(4.937.819)**	**(3.603.563)**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020	**28.173.530**	**52.222.270**	**28.368.955**	**(67.041.417)**	**41.723.338**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2021	**28.173.530**	**52.222.270**	**28.368.955**	**(67.041.417)**	**41.723.338**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	39.278.749	-	39.278.749
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(7.603.916)	-	(7.603.916)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	**31.674.833**	-	**31.674.833**
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	1.572.079	1.572.079
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	**31.674.833**	**1.572.079**	**33.246.912**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-
Μεταβολή περιόδου	-	-	**31.674.833**	**1.572.079**	**33.246.912**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	**28.173.530**	**52.222.270**	**60.043.788**	**(65.469.338)**	**74.970.250**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19- 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	2021	2020
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης προ φόρων		**1.351.295**	**(5.217.758)**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	**6**	2.456.144	2.343.321
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(241.751)	(264.577)
Προβλέψεις		992.395	(2.347.021)
Κέρδη / (Ζημίες) από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	**22**	(359.232)	(409.662)
Κέρδη/ (Ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	**22**	(245.286)	172.066
Πιστωτικοί τόκοι	**23**	(1.147)	(1.297)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	**23**	2.301.767	2.124.011
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**6.254.185**	**(3.600.917)**
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
(Μείωση) αποθεμάτων		419.836	1.953.267
(Αύξηση)/Μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		98.559	(124.011)
Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		965.224	2.960.674
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	**12**	(2.188.863)	(1.156.580)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**5.548.941**	**32.433**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων		(217.603)	(74.678)
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	**15**	-	75.286
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		1.147	1.297
Καθαρές ταμειακές (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες		**(216.456)**	**1.905**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	**12**	-	55.304.011
Πληρωμές δανείων	**12**	(809.369)	(49.468.357)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)		(10.881)	(10.502)
Καθαρές ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(820.250)**	**5.825.152**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξη		**4.512.235**	**5.859.490**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		6.706.494	847.004
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**11.218.729**	**6.706.494**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19-47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «Ειδικού Σκοπού Δέκα Τέσσερα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και εκμετάλλευσης Ακινήτων Α.Ε.» (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. Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της και εκμεταλλεύεται το τουριστικό συγκρότημα AMANZOE στο Κρανίδι Αργολίδας.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Azoe Resort Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 100% την «Azoe Holdings Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 95,1% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality AE» και κατά 4,9% στην εταιρεία «Dolphin Capital Partners Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Μάϊου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με την από 2 Νοεμβρίου 2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με πενταετή θητεία και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Στέφανος Διονύσιος Βλαστός, Πρόεδρος ΔΣ

Ιωάννης Ξυπόλυτος, Αντιπρόεδρος ΔΣ

DCP Directors Ltd., Μέλος ΔΣ

Το απασχολούμενο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 προσωπικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 42 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2020: 36 άτομα).

Με τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 31 Μαΐου 2021 εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 31 Μαΐου 2021 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

DCP Directors Ltd. ως εκπροσωπείται νομίμως από τον Ήρως Μιλτιάδους, Πρόεδρος ΔΣ

Ιωάννης Ξυπόλυτος, Μέλος ΔΣ

Ιωάννης Μαζαράκος, Μέλος ΔΣ

Άννα Οικονόμου, Μέλος ΔΣ

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 31 Μαΐου 2024.

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

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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 Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2021.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά) οι οποίες αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ και όλα τα κονδύλια στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Τον Ιούνιο του 2020 εγκρίθηκε από το Γενικό Μητρώο Εταιρειών (ΓΕΜΗ) η απορρόφηση της εταιρείας «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των αρ.6 παρ.2, 7-21 του Ν.4601/2021, του Ν. 4548/2018, του αρ.54 του Ν.4172/2013 και του αρ.61 του Ν. 4438/2016, με αποτίμηση της απορροφώμενης εταιρείας με εισφορά της καθαρής θέσης της στην Εταιρεία, με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία και σύνταξη λογιστικής κατάστασης με ημερομηνία 1 Ιουλίου 2019.

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 Ιδίων Κεφαλαίων και των Υποχρεώσεων και της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, καθώς και τη Γνωστοποίηση Ενδεχόμενων Απαιτήσεων και Υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Όμως, τα πραγματικά 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

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών αβεβαιοτήτων που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της αξιολογώντας τα παρακάτω στοιχεία:

Οι τάσεις και οι συνθήκες της ελληνικής αγοράς άλλαξαν απότομα από τον Μάρτιο του 2020 με το ξέσπασμα της πανδημίας του Covid-19. Η ελληνική οικονομία ως οικονομία παροχής υπηρεσιών τουρισμού και λιανικού εμπορίου, επλήγη σημαντικά. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2021 το ΑΕΠ σε σταθερές τιμές αυξήθηκε κατά 8,3% αντισταθμίζοντας πλήρως την πτώση κατά 9% το 2020.

Η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022 άλλαξε τα δεδομένα διεθνώς. Οι συνέπειες της σύγκρουσης είναι απρόβλεπτες για την παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, την γεωπολιτική σταθερότητα, την ασφάλεια, την ειρήνη και τη συνεργασία διεθνώς. Το μέγεθος και η διάρκεια των επιπτώσεων εξαρτώνται από την εξέλιξη του πολέμου, τον αντίκτυπο των κυρώσεων που έχουν επιβληθεί και τον τρόπο αντίδρασης της δημοσιονομικής και νομισματικής πολιτικής. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται στην Ρωσία ούτε στην Ουκρανία επομένως η διοίκηση θεωρεί ότι δεν υπάρχει επίδραση στην πορεία της η οποία να έχει επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με χαμηλό επιτόκιο από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας Covid-19 και το γεγονός ότι δεν υπάρχει έκθεση των δραστηριοτήτων της στην Ρωσία και στην Ουκρανία, εκτιμά ότι θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν τόσο οι λειτουργικές όσο και οι χρηματοδοτικές της ανάγκες για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι εκθέσεις αποτίμησης ακινήτων της 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν μια σημείωση για σχετική αβεβαιότητα που ενέχουν οι αποτιμώμενες αξίες εξαιτίας της πρωτοφανούς πανδημίας του Covid-19 που βρίσκεται σε εξέλιξη, η οποία δεν έχει αντιμετωπιστεί στο παρελθόν. Αυτή η σημείωση δεν ακυρώνει τα αποτελέσματα των εκθέσεων, αλλά επισημαίνει ότι επειδή οι επιπτώσεις της πανδημίας δεν έχουν αποτυπωθεί πλήρως στην κτηματαγορά, οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 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 Συνολικών Εισοδημάτων.

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενες)

Οι ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατ' ελάχιστο στο τέλος κάθε έτους. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην Κατάσταση Συνολικών

Εισοδημάτων, 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. Στα λοιπά ενσώματα πάγια περιλαμβάνονται και αγορές λογισμικού οι οποίες δεν ταξινομούνται ως ασώματες ακινητοποιήσεις λόγω μη σημαντικότητας.

Κατά την ημερομηνία μετάβασης της 1 Ιανουαρίου 2014 η Εταιρεία εφάρμοσε την διάταξη του ΔΠΧΑ 1 σε σχέση με το τεκμαρτό κόστος για την αξία του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου, το οποίο βασίστηκε στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία αυτή όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές. Το ποσό της αναπροσαρμογής καταχωρήθηκε απευθείας στα αποτελέσματα εις νέο.

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 ενσώματων 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 αποτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους εκτιμητών. Τα τοπικά γραφεία της Αθήνας που διεξήγαγαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχουν 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

3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως «Επενδύσεις σε ακίνητα». Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και οικόπεδα και κτίρια, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της Εταιρείας.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. 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. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ΄ έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων επιλέγεται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.4 Μισθώσεις

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

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

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

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

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

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

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε 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 ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντιλογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε 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.

3.6 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.

3.6.1 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. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εξυπηρετούνται κανονικά, ο κίνδυνος αθέτησης των ανοιχτών υπολοίπων έναντι συνδεδεμένης εταιρείας είναι χαμηλός μετά από την εξαγορά του Ομίλου από την Εταιρεία «Grivalia Hospitality ΑΕ», μέλος του Ομίλου Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π..

3.6.2 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.

3.6.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά 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.

3.6.4 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.

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Η υποχρέωση της Εταιρείας για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Ν. 2112/1920 και αφορά την παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης, όπου σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό το προσωπικό λαμβάνει το 40% της νόμιμης αποζημίωσης του που δίνεται σε περίπτωση απόλυσης.

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 αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920 ποσού Ευρώ 117.657. Το ποσό αυτό αφορά τους εργαζόμενους που απασχολούσε η απορροφώμενη εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δε διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζόμενους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

3.8 Κόστος δανεισμού

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

3.9 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 της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του Ενεργητικού ή Υποχρεώσεων 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 εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και

των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του Ενεργητικού ή των Υποχρεώσεων 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 δε 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 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 Συνολικών Εισοδημάτων.

3.10 Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, καθώς και τη διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση στα πλαίσια του Ν. 1652/1986. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1η Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 16 για τη λογιστική των εσόδων από τη χρονομεριστική μίσθωση των ακινήτων, σύμφωνα με το οποίο, τα έσοδα αφορούν το καταβαλλόμενο τίμημα και το κόστος πωλήσεων αναγνωρίζονται με την παράδοση και όταν έχουν ουσιαστικά μεταβιβαστεί όλοι οι κίνδυνοι στον αγοραστή.

Η υιοθέτησή του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας σε σχέση με την αναγνώριση των εσόδων.

3.11 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 Συνολικών Εισοδημάτων.

Οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

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

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

3.13 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 στα αποτελέσματα 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.

Χαριστικό δάνειο που χορηγείται από το κράτος αντιμετωπίζεται ως κρατική επιχορήγηση, εφόσον υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η οικονομική οντότητα θα εκπληρώσει τους όρους της μη αποπληρωμής του. Χαριστικά δάνεια είναι δάνεια για τα οποία ο δανειστής παραιτείται από την εξόφλησή τους, εφόσον τηρηθούν ορισμένες προκαθορισμένες προϋποθέσεις. Το όφελος κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση. Το δάνειο θα αναγνωρίζεται και θα επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9: -Χρηματοοικονομικά Μέσα- : Αναγνώριση και Επιμέτρηση. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνου της αγοράς, θα επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου προσδιοριζόμενου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και του ληφθέντος προϊόντος. Το όφελος λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 20: -Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του δανείου και του αποτελέσματος της προεξόφλησης είναι το μέρος της επιστρεπτέας προκαταβολής που αρχικά λογίζεται ως κρατική επιχορήγηση και καταχωρίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο (έσοδο επομένων χρήσεων). Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς καταχωρίζεται, για την υποχρέωση τόκος έξοδο, ενώ η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου καταχωρίζεται στα έσοδα.

3.14 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της

μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος,

διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

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 οποιωνδήποτε 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 των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της καθώς και των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**2021**	**2020**
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.036.976	4.100.968
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	11.218.729	6.706.494
Σύνολο	**15.255.705**	**10.807.462**
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.875.999	1.886.880
Δανεισμός	59.389.316	60.085.781
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12.323.278	11.339.852
Σύνολο	**73.588.593**	**73.312.513**

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα και στην Κύπρο. Λόγω του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα και στην Κύπρο είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

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:

31.12.2021	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.875.999	4.501.214	81.647	326.588	4.092.979
Δάνεια	59.389.316	59.389.316	6.020.960	9.821.420	43.214.292
Λοιπές υποχρεώσεις	12.323.278	12.323.278	12.323.278	-	-
	73.588.593	**76.213.808**	**18.425.885**	**10.148.008**	**47.307.271**

31.12.2020	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως 1 έτος	Από 2 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
(ποσά σε Ευρώ)					
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.886.880	4.501.214	81.647	326.588	4.092.979
Δάνεια	60.085.781	60.085.781	5.742.066	12.080.719	42.428.576
Λοιπές υποχρεώσεις	11.339.852	11.339.852	11.339.852	-	-
	73.312.513	**75.926.847**	**17.163.565**	**12.407.307**	**46.521.555**

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. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	2021	2020
Τραπεζικό Δάνειο - (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,88% και της εισφοράς του ν.128/75)	2,88%	2,88%
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,70%
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη (Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,70%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου εάν η αλλαγή υπήρχε σε όλη τη διάρκεια του έτους. Αν η μεταβολή πραγματοποιηθεί στο τέλος του έτους, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν πληρωμές, δεν υπάρχει επίδραση στην καθαρή θέση.

Αύξηση / Μείωση σε μονάδες βάσης (%)	**Επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρων €**
+15	-89.000,00
-15	89.000,00

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 2021 και 2020 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	2021	2020
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	5.594.556	5.742.066
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	53.794.760	54.343.715
Σύνολο δανείων	**59.389.316**	**60.085.781**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	11.218.729	6.706.494
Καθαρός δανεισμός	**48.170.587**	**53.379.287**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	74.970.250	41.723.338
Σύνολο κεφαλαίων	123.140.837	95.102.625
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	39%	56%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 30% (2020: 56%). 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.

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

5.1 Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των επενδυτικών ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια και επενδυτικά ακίνητα γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε ετήσια βάση. 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, 3.3 και 6.

5.2 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.

6. Ιδιοχρησιμοποιούμενες Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μηχανήματα & λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Έργα υπό εκτέλεση	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2019	**53.891.116**	**48.087.548**	**-**	**115.104**	**1.266.571**	**288.804**	**103.649.142**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2020	**53.891.116**	**58.018.785**	**-**	**341.644**	**4.507.241**	**288.804**	**117.047.590**
Προσθήκες περιόδου	-	30.310	-	-	63.980	36.903	131.193
Αναπροσαρμογή αξίας	35.928	2.129.333	-	-	-		2.165.261
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2020	**53.927.044**	**60.178.428**	**-**	**341.644**	**4.571.221**	**325.707**	**119.344.044**
Αποσβέσεις την 01.01.2020	-	9.931.237	-	226.541	3.240.670	-	13.398.448
Προσθήκες περιόδου	-	1.908.654	-	27.774	420.362		2.356.790
Αποσβέσεις την 31.12.2020	-	11.839.891	-	254.315	3.661.032	-	15.755.238
Υπόλοιπο την 31.12.2020	**53.927.044**	**48.338.537**	**-**	**87.329**	**910.189**	**325.707**	**103.588.806**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2021	**53.927.044**	**60.178.428**	**-**	**341.644**	**4.571.221**	**325.707**	**119.344.044**
Προσθήκες περιόδου	-	4.965	-	22.280	143.824	46.534	217.603
Αναπροσαρμογή αξίας	34.065.843	5.572.138	-	-	-		39.637.981
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2021	**87.992.887**	**65.755.531**	**-**	**363.924**	**4.715.045**	**372.241**	**159.199.628**
Αποσβέσεις την 01.01.2021	-	11.839.891	-	254.315	3.661.032	-	15.755.238
Προσθήκες περιόδου	-	1.997.522	-	31.957	411.335		2.440.814
Αποσβέσεις την 31.12.2021	-	13.837.413	-	286.272	4.072.367	-	18.196.052
Υπόλοιπο την 31.12.2021	**87.992.887**	**51.918.118**	**-**	**77.652**	**642.678**	**372.241**	**141.003.576**

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. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας, πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2021, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ-εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου (2021: 8,85%). Η εκτίμηση της αξίας των Γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Στη χρήση 2021 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε αύξηση συνολικού ποσού Ευρώ 39.637.981, εκ των οποίων Ευρώ 359.232 καταχωρήθηκαν στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων και Ευρώ 39.278.749 καταχωρήθηκε στο αποθεματικό αναπροσαρμογής. Η αύξηση της εύλογης αξίας επηρεάστηκε σημαντικά από τη μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31/12/2021 σε ποσό Ευρώ 51.224.814 (31/12/2020: Ευρώ 51.224.814).

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2. Το ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία.

7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**6.896.606**	**7.589.894**
Κέρδη / (Ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	245.285	(172.067)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	(35.022)	(27.140)
Μεταφορές σε αποθέματα	-	(494.081)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**7.106.869**	**6.896.606**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.3 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Τα επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται αποκλειστικά σε εδαφικές εκτάσεις.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2021, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς. Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά.

Στη χρήση 2021 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού Ευρώ 245.285 (2020: ζημία Ευρώ 172.067) το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση τους σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς, που συμπίπτει με την ημερομηνία απόκτησης της σχετικής άδειας ανέγερσης οικοδομής.

Οι εκθέσεις αποτίμησης ακινήτων της 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν μια σημείωση για σχετική αβεβαιότητα που ενέχουν οι αποτιμώμενες αξίες εξαιτίας της πρωτοφανούς πανδημίας του Covid-19 που βρίσκεται σε εξέλιξη, η οποία δεν έχει αντιμετωπιστεί στο παρελθόν. Αυτή η σημείωση δεν ακυρώνει τα αποτελέσματα των εκθέσεων, αλλά επισημαίνει ότι επειδή οι επιπτώσεις της πανδημίας δεν έχουν αποτυπωθεί πλήρως στην κτηματαγορά, οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση.

8. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	12.007.117	13.434.352
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	225.337	177.348
Σύνολο	**12.232.454**	**13.611.700**

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Υπόλοιπο έναρξης	**13.611.700**	**16.317.946**
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	(2.464.968)	(4.939.701)
Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	2.372.434	786.442
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	(2.336.561)	(754.887)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	(123.899)	(95.394)
Προκαταβολές σε εργολάβους	85.887	69.642
Πραγματοποιηθήσες εργασίες	2.047.270	2.980.631
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	(959.410)	(752.979)
Σύνολο	**12.232.454**	**13.611.700**

Τα ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία των εδαφικών εκτάσεων και το κόστος κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων υπό ανέγερση για τις οποίες έχει αποκτηθεί άδεια οικοδομής και υπάρχει η πρόθεση να πωληθούν. Η πώληση συνήθως γίνεται μέσω σύναψης μακροχρόνιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου η Εταιρεία ουσιαστικά μεταφέρει τους κινδύνους και τις ωφέλειες στους μισθωτές για μακρύ χρονικό διάστημα που φτάνει τα 90 έτη.

Για τη χρήση 2021 αναγνωρίστηκε ζημία από απομείωση των αποθεμάτων ποσού Ευρώ 959.410.

9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Πελάτες	1.296.557	1.532.339
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	321.371	366.608
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη (σημ 26)	1.936.889	1.807.821
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από συνδεμένα μέρη (σημ 26)	(97.815)	(97.815)
Παρακρατούμενοι φόροι	11.817	7.706
Λοιπές απαιτήσεις	292.357	179.248
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	125.209	199.418
Έξοδα επομένων χρήσεων	150.591	105.643
Σύνολο	**4.036.976**	**4.100.968**

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

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Ταμείο	23.641	13.202
Καταθέσεις όψεως	11.195.088	6.693.292
Σύνολο	**11.218.729**	**6.706.494**

11. Μετοχικό Κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Μετοχικό κεφάλαιο	28.173.530	28.173.530
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	52.222.270	52.222.270
Σύνολο	**80.395.800**	**80.395.800**

Παρατίθεται ανάλυση και κίνηση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο *(ποσά σε Ευρώ)*	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 01.01.2020	**2.817.353**	**10**	**28.173.530**	**52.222.270**
Μεταβολές χρήσης 2020	-		-	-
Υπόλοιπο 31.12.2020	**2.817.353**	**10**	**28.173.530**	**52.222.270**
Μεταβολές χρήσης 2021	-		-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	**2.817.353**	**10**	**28.173.530**	**52.222.270**

12. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας (κεφάλαιο και δεδουλευμένοι τόκοι) αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	4.547.744	4.759.922
Τραπεζικά δάνεια σε Ευρώ	54.363.247	54.834.421
Κρατικά δάνεια	478.326	491.439
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση- Κεφάλαιο	(3.649.750)	(3.867.905)
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση-Ληξιπρόθεσμοι τόκοι	(1.944.807)	(1.874.162)
Σύνολο	**53.794.760**	**54.343.715**

Το λογιστικό υπόλοιπο των δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Υπόλοιπο έναρξης	**60.085.781**	**53.282.695**
Προσθήκες	-	55.304.011
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(809.369)	(49.468.357)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	1.699.006	1.629.284
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	(1.586.102)	(661.852)
Σύνολο	**59.389.316**	**60.085.781**

Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου των δανείων από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται κατωτέρω:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Μέχρι 1 έτος	4.117.164	5.742.066
Από 2 έως 5 έτη	10.214.586	12.080.719
Άνω των 5 ετών	43.258.442	42.428.576
Ανεξόφλητο κεφάλαιο	**57.590.192**	**60.251.361**

Περαιτέρω πληροφορίες για τον δανεισμό της επιχείρησης παρατίθενται παρακάτω:

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2021	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Τραπεζικό δάνειο	55.000.000	2,88% + 6M EUR	21.07.2029	54.508.928
Κρατικό δάνειο	478.326	0,94%	30.04.2025	478.326
Ομολογιακό Δάνειο μετατρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000	2,7% + 12M EUR	17.12.2020	0
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	20.000.000	2,7% + 12M EUR	21.01.2019	0
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	50.000.000	2,7% + 12M EUR	01.07.2022	2.602.938

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2020	Ονομαστική αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Τραπεζικό δάνειο	55.000.000	2,88% + 6M EUR	21.07.2029	55.000.000
Κρατικό δάνειο	491.439	0,94%	30.04.2025	491.439
Ομολογιακό Δάνειο μετατρέψιμο - Συνδεμένα μέρη	30.000.000	2,7% + 12M EUR	17.12.2020	0
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	20.000.000	2,7% + 12M EUR	21.01.2019	0
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	50.000.000	2,7% + 12M EUR	01.07.2020	4.759.922

Τον Ιούνιο του 2020 η εταιρεία προχώρησε στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το αρ.69 του Ν. 4548/2018. Εκπρόσωπος καταβολών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε ανώτατο ποσό Ευρώ Πενήντα Πέντε Εκατομμύρια (55.000.000) Ομολογίες. Μέρος του δανείου χρησιμοποιήθηκε για την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας.

Τον Ιούλιο του 2020 εκταμιεύθηκε το ποσό του προαναφερόμενου δανείου από την Εταιρεία, η οποία προχώρησε σε πλήρη και ολοσχερή εξόφληση των δανειακών υπολοίπων των συμβάσεων χρεολυτικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο με αρ. 50172331, 50174795 και 50174794 της Τράπεζα Πειραιώς, καθώς και στην αποπληρωμή των κεφαλαίων των ενδοεταιρικών Κοινών Ομολογιακών Δανείων της Εταιρείας που είχαν υπογραφεί τον Ιανουάριο του 2013 και τον Ιούλιο του 2014, με τον μέτοχο, την εταιρεία «Single Purpose Vehicle One Ltd», ποσό Ευρώ Εννέα Εκατομμυρίων Εκατό (9.100.000) και Δώδεκα Εκατομμυρίων (12.000.000) αντίστοιχα.

Προς εξασφάλιση των Απαιτήσεων Ομολογιούχων, η Εταιρεία έχει συναινέσει στα εξής παρακάτω:

(α) στην εγγραφή υποθήκης επί των Ακινήτων της, καθώς και επί των ακινήτων της απορροφώμενης εταιρείας για ασφαλιζόμενο ποσό Ευρώ Εξήντα Έξι Εκατομμυρίων (66.000.000), πλέον τόκων και εξόδων.

(β) η μητρική της Εταιρείας έχει ενεχυριάσει το σύνολο (100%) των μετοχών της Εταιρείας, καθώς επίσης και η μητρική της συνδεδεμένης εταιρείας «Azoe Freehold Villas MAE» το σύνολο (100%) των μετοχών της, όπως επίσης και η συνδεδεμένη εταιρεία «Azoe Holdings Ltd» έχει ενεχυράσει το σύνολο (100%) των μετοχών της στις συνδεδεμένες εταιρείες «Azoe Resort Ltd.» και «Single Purpose Vehicle Six Ltd».

(γ) η Εταιρεία και η απορροφώσα εταιρεία έχουν εκχωρήσει τις απαιτήσεις που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους ενεχυρασμένους τραπεζικούς τους λογαριασμούς, καθώς και κάθε είδους ασφαλιστικές τις απαιτήσεις έναντι του ασφαλιστή που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από την ασφαλιστική σύμβαση.

(δ) η μητρική εταιρεία έχει εκχωρήσει τις κάθε είδους απαιτήσεις της έναντι της Εταιρείας από ενδοομιλικά δάνεια που έχουν χορηγηθεί ή πρόκειται να χορηγηθούν στην Εταιρεία.

13. Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**2021**	**2020**
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	91.838	92.729
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεμένες εταιρείες	1.784.161	1.794.151
	1.875.999	**1.886.880**

Η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση αφορά σε μίσθωση 5.000 τ.μ. έκτασης γης από την εταιρεία «SPV22 Ltd.» για εξήντα ένα (61) χρόνια, με δικαίωμα παράτασης εξήντα (60) ακόμη ετών, στην περίπτωση κατά την οποία παραταθεί η υπ' αριθμόν 51.744/16.04.2014 συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ της Υπεκμισθώτριας και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε.».

Οι Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αφορά σε μίσθωση γης από την εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Ένα Α.Ε.» από δυο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η πρώτη σύμβαση υπογράφηκε στις 2 Ιουνίου 2011 και αφορά τη μίσθωση 270.793 τ.μ. και διάρκεια εξήντα πέντε (65) έτη με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση τριάντα πέντε (35) ετών. Η δεύτερη σύμβαση υπογράφηκε στις 23 Μαΐου 2017 για τη μίσθωση 4.758,65 τ.μ. διάρκειας ενενήντα εννέα (99) ετών με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση εξήντα (60) ετών.

Πληροφορίες για τα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα παρατίθενται:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Μέχρι 1 έτος	81.647	81.647
Από 2 έως και 5 έτη	326.590	326.590
Μετά από 5 έτη	4.011.330	4.092.978
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**4.419.567**	**4.501.215**
Μείον:		
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.543.568)	(2.614.335)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.875.999**	**1.886.880**

14. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά, αναλύονται παρακάτω:

Χρήση 2021 *(ποσά σε Ευρώ)*	**31.12.200**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αποτελέσματα**	**Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα συνολικά εισοδήματα**	**Συνολικά Εισοδήματα**	**31.12.2021**
Ιδιογρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	14.522.522	(113.489)	941.241	(1.015.369)	8.126.564	22.461.469
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.967.643	(54.450)	(479.929)	-		6.433.264
Δικαιώματα χρήσης ακινήτου	(874)		705	-		(169)
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	(13.152.871)	102.786	212.666	-		(12.837.419)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπές διαφορές	5.400.709	(42.205)	(295.388)	-		5.063.116
Απορρόφηση ειδικού σκοπού 18 και μεταφορά αναβαλλόμενης φορολογίας 30.06.2019 σε καθαρή θέση	-	-	-	-		-
	13.737.129	**(107.358)**	**379.295**	**(1.015.369)**	**8.126.564**	**21.120.261**

Χρήση 2020 *(ποσά σε Ευρώ)*	**31.12.2019**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αποτελέσματα**	**Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)**	**Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα συνολικά εισοδήματα**	**Συνολικά Εισοδήματα**	**31.12.2020**
Ιδιογρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	13.657.234	-	443.944	-	421.344	14.522.522
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.015.452	-	(47.809)	-		6.967.643
Δικαιώματα χρήσης ακινήτου	-		(874)	-		(874)
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	(11.771.020)	-	(1.381.851)	-		(13.152.871)
Χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπές διαφορές	4.467.349	-	933.360	-		5.400.709
Απορρόφηση ειδικού σκοπού 18 και μεταφορά αναβαλλόμενης φορολογίας 30.06.2019 σε καθαρή θέση	226.709	-	-	-		-
	13.595.724	**-**	**(53.230)**	**-**	**421.344**	**13.737.129**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 8,6 εκ. περίπου.

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	6.142.386	6.331.677
Ληφθείσες επιχορηγήσεις χρήσεως	-	75.286
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	(241.751)	(264.577)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	**5.900.635**	**6.142.386**

Η Εταιρεία έλαβε κατά την προηγούμενη χρήση προσωρινό μέτρο κρατικής ενίσχυσης με τη μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού Covid-19. Η ενίσχυση χορηγήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στην C(2021) 1863/19.3.2021 Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «Προσωρινό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων κρατικής ενίσχυσης με σκοπό να στηριχθεί η οικονομία κατά τη διάρκεια της τρέχουσας έξαρσης της νόσου Covid-19».

16. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζομένους	117.657	84.678
Λοιπές προβλέψεις	12.841	12.835
Σύνολο	**130.498**	**97.513**

17. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Προμηθευτές	837.123	1.592.992
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη (σημ 26)	5.371.975	4.613.620
Προκαταβολές πελατών	5.328.676	4.079.060
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	193.712	139.330
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	111.571	128.610
Πιστωτές διάφοροι	1.810	1.810
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	423.645	706.055
Λοιπές υποχρεώσεις	54.766	78.375
Σύνολο	**12.323.278**	**11.339.852**

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

18. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναλύονται παρακάτω:

(ποσά σε Ευρώ)	**Δικαίωμα χρήσης ακινήτου**
Υπόλοιπο 01.01.2020	**59.509**
Προσθήκες χρήσεως	28.380
Αποσβέσεις χρήσεως	(43.044)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**44.845**
Αποσβέσεις χρήσεως	(18.540)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**26.305**

(ποσά σε Ευρώ)	**Χρηματ/κονομικές υποχρεώσεις**
Υπόλοιπο 01.01.2020	**62.130**
Προσθήκες χρήσεως	28.380
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.488
Πληρωμές	(45.513)
Υπόλοιπο 31.12.2020	**48.485**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.497
Πληρωμές	(22.909)
Υπόλοιπο 31.12.2021	**27.073**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	**6.796**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	**20.277**
Υπόλοιπο 31.12.2021	**27.073**

19. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	11.329.102	5.594.381
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	4.484.019	1.978.459
Ακίνητα	1.005.000	3.300.000
Λοιπά έσοδα ξενοδοχείου	2.595.272	902.910
Έσοδα από διαχείριση βιλλών	10.153.164	4.512.946
	29.566.557	**16.288.696**

20. Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα Διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης/ Αμοιβές Προσωπικού

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4.857.127	3.758.526
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.621.902	695.789
Παροχές τρίτων	2.217.794	1.033.429
Φόροι τέλη	3.983	4.320
Αποσβέσεις (Σημ.6)	2.456.144	2.343.321
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	959.410	752.979
Διάφορα έξοδα	5.405.892	1.995.669
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	2.464.968	4.939.701
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	1.539.720	725.431
Σύνολο	**21.526.940**	**16.249.165**

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.146.427	10.445
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.093.453	2.338.353
Παροχές τρίτων	343.345	485.030
Φόροι τέλη	63.919	115.164
Διάφορα έξοδα	201.042	348.561
Σύνολο	**4.848.186**	**3.297.553**

Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	65.192	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	217	-
Παροχές τρίτων	232	-
Διάφορα έξοδα	137.264	175.640
Σύνολο	**202.905**	**175.640**

Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Μικτοί μισθοί	4.782.738	2.980.268
Εργοδοτικές εισφορές	1.068.808	691.211
Παρεπόμενες παροχές	85.060	23.015
Αποζημιώσεις	132.140	74.477
Σύνολο	**6.068.746**	**3.768.971**

21. Λοιπά Έσοδα/Εξοδα Εκμετάλλευσης

21.1 Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	277.225	264.577
Λοιπά έσοδα	(102.520)	44.729
Σύνολο	**174.705**	**309.306**

21.2 Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Συναλλαγματικές διαφορές	2.140	10.292
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	33.321	17.235
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	32.979	-
Λοιπά έξοδα	47.394	180.757
Σύνολο	**115.834**	**208.284**

22. Μεταβολές Εύλογης Αξίας Ακινήτων

Οι μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2021	2020
Κέρδη από επιμέτρηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία	359.232	409.662
(Ζημίες) από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	245.286	(172.066)
Σύνολο	**604.518**	**237.596**

23. Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**2021**	**2020**
Τόκοι ομολογιακών δανείων	77.873	388.515
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	1.598.771	1.228.341
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	474.748	221.780
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	70.767	71.145
Τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	1.497	3.487
Τόκοι κρατικών δανείων	22.361	12.428
Τόκοι υπερημερίας	-	157.877
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	55.750	40.438
Πιστωτικοί τόκοι	(1.147)	(1.297)
	2.300.620	**2.122.714**

24. Φόρος Εισοδήματος

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος στα αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**2021**	**2020**
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	220.784	279.939
Σύνολο	**220.784**	**279.939**

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

(ποσά σε Ευρώ)	**2021**	**2020**
Ζημίες προ φόρων	1.351.295	(5.217.758)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	24%
Αναμενόμενος φόρος	**(297.285)**	**1.252.262**
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	122.805	840.754
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από φορολογικές ζημίες	287.912	(1.813.077)
Επίδραση από έσοδα αφορολόγητα		
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	107.352	-
Σύνολο	**220.784**	**279.939**

Ο φορολογικός συντελεστής για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως και για την προηγούμενη χρήση είναι 22% και 24% αντίστοιχα.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από τυχόν μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους επί των ανοιχτών φορολογικά χρήσεων δε θα έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, δεδομένου και του ύψους των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών.

Τόσο η Εταιρεία όσο και η απορροφώμενη εταιρεία έχουν περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009.

Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2020, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου

65[A] του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου. Για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2021 η Εταιρεία πρόκειται να υπαχθεί σε εργασίες για την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με το άρθρο 65[α] του Ν. 4172/2013 όπως ισχύει, από τις οποίες θα εξαιρεθούν οι λογαριασμοί της απορροφώμενης εταιρείας.

Όσον αφορά την απορροφώμενη εταιρεία, έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για την χρήση 2015 έως 2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65[A] του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η απορροφώμενη εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. για τις χρήσεις από 2016 έως 2021 δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις στο πλαίσιο ελέγχου των Ελληνικών φορολογικών αρχών.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 27.1 κατωτέρω.

25. Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**2021**	**2020**
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	39.278.749	1.755.600
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	(7.603.916)	(421.344)
Σύνολο	**31.674.833**	**1.334.256**

26. 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 2021

Συνδεδεμένη Εταιρεία	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**Αγορές αγαθών και υπηρεσιών**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
(ποσά σε Ευρώ)				
AZOE FREEHOLD VILLAS MAE	-	265.000,00	87	398.379
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΜΑΕ	-	159.208,00	97.185	2.026.279
AZOE LAND 2MAE	-	-	226	-
AZOE LAND 3 MAE	-	-	1.782	-
SPV1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	77.873,00	-	3.780.572
SPV1 LTD	105.336	-	910.906	4.731.470
SPV4 LTD	-	-	-	-
DOLPHINCI 14 LTD	-	-	440.550	-
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	-	-	467.510	-
	105.336	**502.081**	**1.918.248**	**10.936.699**

Χρήση 2020

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
(ποσά σε Ευρώ)				
DCP ΠΕΝΤΕ Α.Ε.	-	250.000,00	87	375.829
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ Α.Ε.	-	159.367,00	75.289	2.068.274
SPV1 LTD – ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	-	388.515,00	-	3.985.523
SPV1 LTD	-	-	805.569	3.963.669
SPV4 LTD	-	-	826	-
DOLPHINCI 14 LTD	-	-	435.550	-
SPV12 A.E.	-	-	1.183	
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	-	-	466.510	-
	-	797.882	1.785.014	10.393.295

Η απαίτηση από την εταιρεία «Dolphinci 14 Ltd». αφορά σε είσπραξη μέρους τιμήματος χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος για λογαριασμό της Εταιρείας στην Κύπρο.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τα μη συνδεδεμένα μέρη, εκτός από τα ομολογιακά δάνεια που έχουν δοθεί από θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Κύπρο με προνομιακό επιτόκιο για την Εταιρεία.

27. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

27.1 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2019, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα αυτό και εκκρεμή η απάντηση του Υπουργείου.

Τον Φεβρουάριο του 2021 επιδόθηκε στην Εταιρεία εντολή μερικού ελέγχου από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ, για το φορολογικό έτος 2014, το οποίο εκδόθηκε με βάση το συμπέρασμα της έκθεσης των νόμιμων ελεγκτών στα πλαίσια λήψης Φορολογικού Πιστοποιητικού σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Η εντολή του μερικού ελέγχου αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Τον Ιούλιο του ίδιου έτους επιδόθηκε στην Εταιρεία η Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού/Επιβολής Προστίμου Φόρου Εισοδήματος με το οποίο καταλογίστηκε λογιστική διαφορά Ευρώ 282.258, μειώνοντας ισόποσα τη μεταφερόμενη φορολογική ζημία του υπό εξέταση έτους.

Όσον αφορά την απορροφώμενη εταιρεία, έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για την χρήση 2015 έως 2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η απορροφώμενη εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. για τις χρήσεις από 2016 έως 2021 δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις στο πλαίσιο ελέγχου των Ελληνικών φορολογικών αρχών.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

28. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021 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.

29. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2022

Για την «AZOE RESORT MAE»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το μέλος του Δ.Σ.**	**Η Λογίστρια**
Ήρως Μιλτιάδους (εκπροσωπώντας DCP Directors)	**Άννα Οικονόμου**	**Νίκη Παπάζογλου**
ΔΙΑΒ.Κ00506293	ΑΔΤΑΖ047611	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ: 86172