



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

Αθήνα, 09/11/2022

Αριθ. Πρωτ.: 2784546

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο:

ΑΕ: 2103382116/ΕΠΕ: 2103382115/ΟΕ&ΕΕ: 2103382243/ΙΚΕ: 210338
2317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ: 2103382226/ΛΟΙΠΕΣ: 2103382372

E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **09/11/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης**, τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3211421 οι εγκεκριμένες από την 04/11/2022 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 3211422 η από 04/11/2022 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 «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.**», Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : null null TK ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

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

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

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

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2021)
Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	10
- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	10
- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	11
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	11
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών	12
III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	13
IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	36

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 διαχείρισεως 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.

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης συνολικής επιφάνειας οκτώ χιλιάδων εκατόν ενενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (8.195 τ.μ.). Το ξενοδοχείο ανακατασκευάστηκε, κατόπιν έκδοσης των απαραίτητων αδειών (υπ. αριθμό 198/11-12-2021 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, υπ' αριθμό 025/2010 Οικοδομική Άδεια) με δαπάνες της Εταιρείας και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν το 2014 οπότε ξεκίνησε και η επαναλειτουργία του (υπ' αριθμό 2827/22-07-2014 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας). Το κόστος της ανακατασκευής χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και κρατική επιχορήγηση του Ν. 3299/2004.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

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

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος της χρήσης και της Χρηματοοικονομικής Θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2021	31.12.2020	Μεταβολή 31.12.2021-31.12.2020	% Μεταβολή 31.12.2021-31.12.2020
Πωλήσεις	3.037.018	1.410.562	1.626.456	115,31%
Κόστος πωληθέντων	(3.321.655)	(1.951.158)	1.370.496	70,24%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	(284.637)	(540.596)	-255.960	-47,35%
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	137.757	205.543	(67.786)	-32,98%
Έξοδα διάθεσης	(82.457)	(22.700)	59.757	263,25%
Έξοδα διοίκησης	(159.857)	(74.612)	85.245	114,25%
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(9.899)	(55.167)	(45.268)	-82,06%
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων	3.495.710	-	3.495.710	
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	3.096.618	(487.532)	2.609.086	535,16%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	16.556	(16.550)	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(152.891)	(127.925)	24.967	19,52%
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες	460	-	460	
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	7.868	1.667	6.201	371,99%
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων	(7.425)	(1.970)	5.455	276,93%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	2.944.635	(599.204)	2.345.431	391,42%
Φόρος εισοδήματος/Αναβαλλόμενη Φορολογία	(135.000)	-	135.000	
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	2.809.635	(599.204)	2.210.431	368,89%
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	2.809.635	(599.204)	2.210.431	368,89%

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2021 ανήλθαν σε Ευρώ 3.037.018, έναντι Ευρώ 1.410.562 στη χρήση 2020. Από τον Ιούνιο του 2021 φάνηκαν τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης του τουριστικού κλάδου και ότι η Εταιρεία θα μπορούσε να λειτουργήσει σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον καθώς υπήρξε επάνοδος του τουρισμού στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση των εσόδων της κατά 115% για την κλειόμενη χρήση σε σχέση με την προηγούμενη.

Το κόστος πωληθέντων αυξήθηκε ως αποτέλεσμα της αύξησης των πωλήσεων και ανήλθε σε Ευρώ 3.321.655 για το 2021 έναντι Ευρώ 1.951.158 το 2020.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2021 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 137.757 έναντι Ευρώ 205.543 στην προηγούμενη χρήση.

Τα έξοδα διοίκησης παρουσίασαν αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 159.857 για το 2021 και Ευρώ 74.612 για το 2020. Αντίστοιχα, αύξηση παρουσίασαν και τα έξοδα διάθεσης τα οποία ανήλθαν σε Ευρώ 82.457 κατά την κλειόμενη χρήση.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης μειώθηκαν σε Ευρώ 9.899 για το 2021 από Ευρώ 55.167 στην προηγούμενη χρήση.

Τον Ιανουάριο του 2022 πραγματοποιήθηκε αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 31 Δεκεμβρίου 2021. Το ποσό της αξίας της εκτίμησης ανήλθε σε Ευρώ 10.900.000 με αποτέλεσμα την αναστροφή της ζημίας ποσού Ευρώ 10.490.620 που είχε αναγνωριστεί στα αποτελέσματα παρελθουσών χρήσεων από την απομείωση της αξίας του ακινήτου, συνολικά κατά Ευρώ 3.495.710.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 152.891 στη χρήση 2021 έναντι Ευρώ 127.925 το 2020. Η αύξηση οφείλεται σε έξοδα από τόκους που σχετίζονται με το δανεισμό της Εταιρείας.

Τα καθαρά αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2021 διαμορφώθηκαν σε κέρδη Ευρώ 2.809.635 έναντι ζημίας Ευρώ 599.204. Τα καθαρά αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης επηρεάστηκαν κατά κύριο λόγο από την αποτίμηση της αξίας του ακινήτου της Εταιρείας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2021	31.12.2020	Μεταβολή 31.12.2021-31.12.2020	% Μεταβολή 31.12.2021-31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	10.886.821	7.668.301	3.218.520	41,97%
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	22.947	25.817	(2.870)	-11,12%
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	103.284	154.926	(51.642)	-33,33%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	14.200	11.200	3.000	26,79%
	11.027.251	7.860.243	3.167.008	40,29%
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	59.174	35.257	23.917	67,84%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	376.045	82.575	293.470	355,40%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	457.206	317.336	139.870	44,08%
	892.425	435.167	457.257	105,08%
Σύνολο Ενεργητικού	11.919.676	8.295.410	3.624.265	43,69%
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	46.365	46.365	-	0,00%
Υπέρ το άρτιο	17.332.986	17.332.986	-	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	(14.579.970)	(17.389.607)	(2.809.637)	-16,16%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.799.381	(10.256)	2.789.125	27194,60%
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	3.867.500	(3.867.500)	-100,00%
Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	36.668	135.373	(98.705)	-72,91%
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	56.637	110.604	(53.967)	-48,79%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	135.000	-	135.000	
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	5.010	4.488	522	11,64%
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.220.606	3.349.430	(128.824)	-3,85%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.453.921	7.467.395	(4.013.474)	-53,75%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	533.706	452.442	81.264	17,96%
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	1.020.449	75.349	945.100	
Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	150.881	10.658	140.223	1315,65%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	53.967	51.401	2.566	4,99%
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	17.270	12.860	4.410	
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.890.101	235.561	3.654.540	1551,42%
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.666.374	838.271	4.828.103	575,96%
Σύνολο Υποχρεώσεων	9.120.295	8.305.666	814.628	9,81%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	11.919.676	8.295.410	3.624.265	43,69%

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 376.045 το 2021 έναντι Ευρώ 82.575 το 2020.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και λοιπά ισοδύναμα είναι αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 457.206 έναντι Ευρώ 317.336.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αυξήθηκαν σε Ευρώ 533.706 το 2021 έναντι Ευρώ 452.442 για το 2020.

Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνταν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναταξινομήθηκαν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ωστόσο, η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή (waver) από την υποχρέωση τήρησης των συγκεκριμένων δεικτών για το έτος 2021 και επομένως δεν συντρέχει έως σήμερα γεγονός καταγγελίας των δανείων.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον κίνδυνο αγοράς από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών της αγαθών, στο δανεισμό από τραπεζικό ίδρυμα μέσω ομολογιακού δανείου, αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου η Εταιρεία ενδεχομένως να μην είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- Πιστωτικός κίνδυνος - Δεν συντρέχουν λόγοι
- Κίνδυνος ρευστότητας – Δεν συντρέχουν λόγοι
- Κίνδυνος ταμειακών ροών – Δεν συντρέχουν λόγοι
- Κίνδυνος μεταβολής των τιμών - Δεν συντρέχουν λόγοι

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 & 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Οι Περιβαλλοντικές Δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

- Διαχείριση Αποβλήτων
- Ανακύκλωση
- Χρήση φιλικότερων προς το περιβάλλον υλικών

3. Εργασιακά θέματα

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατό δεκαοκτώ (118) άτομα, εκ των οποίων οι επτά (7) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατό έντεκα (111) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε ογδόντα τέσσερα (84) άτομα από τους οποίους εννέα (9) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και εβδομήντα πέντε (75) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων της και δεν έχουν ανακύψει ζητήματα με το προσωπικό.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2021 με την προηγούμενη χρήση 2020, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας :

	31.12.2021	31.12.2020
<u>Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης</u>		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	$\frac{892.425}{11.919.676} = 7,49\%$	$\frac{435.167}{8.295.410} = 5,25\%$
Σύνολο ενεργητικού		

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	$\frac{2.799.381}{9.120.295} = 30,69\%$	$\frac{(10.256)}{8.305.666} = -0,12\%$
Σύνολο υποχρεώσεων		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	$\frac{2.799.381}{11.027.251} = 25,39\%$	$\frac{(10.256)}{7.860.243} = -0,13\%$
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	$\frac{892.425}{5.666.374} = 15,75\%$	$\frac{435.167}{838.271} = 51,91\%$
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

<u>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης</u>	$\frac{2.809.635}{2.799.381} = 100,37\%$	$\frac{(599.204)}{(10.256)} = 5842,37\%$
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		

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

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

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

Επιπλέον, από τα μέσα του 2021 η τουριστική κίνηση στην Ελλάδα εμφάνισε σημαντικά σημάδια ανάκαμψης σε σχέση με το 2019. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, για το 2022 προβλέπεται περαιτέρω αύξηση

στις αφίξεις διεθνών τουριστών μεταξύ 30% και 78% σε σχέση με το 2021, και πλήρης ανάκαμψη μετά το 2024. Επομένως φαίνεται ότι η Εταιρεία θα μπορούσε να λειτουργήσει σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον δεδομένου ότι υπήρξε σημαντική αύξηση των εσόδων της στη χρήση του 2021, γεγονός που φέρνει αισιοδοξία για τη συνέχιση της εύρυθμης λειτουργίας της στο μέλλον.

Η Εταιρεία προχώρησε επίσης εντός του 2022 στην αγορά τριών όμορων του ξενοδοχείου οικοπέδων, επένδυση ύψους Ευρώ 4.300.000, η οποία χρηματοδοτήθηκε εξολοκλήρου με ίδια κεφάλαια (μέσω εισφοράς του αντίστοιχου ποσού από την μητρική Εταιρεία προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου). Σκοπός της παραπάνω επένδυσης είναι η περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων αναπτύξεων κατά τα προσεχή έτη.

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 παράγραφος 2 Ν. 4548/2018.

Υπαρξη υποκαταστημάτων

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

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

Την 31 Μαρτίου 2022 η Εταιρεία απόκτησε όμορο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 12.264 τ.μ. μετά του εντός αυτού συγκροτήματος πέντε εξοχικών κατοικιών συνολικής επιφάνειας 436 τ.μ.

Την 5 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία προέβη σε αγορά όμορου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 8.180 τ.μ. μετά των εντός αυτού κτισμάτων, ενώ την 30 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά γειτνιάζοντος αδόμητου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 2.775 τ.μ.

Σκοπός των παραπάνω συναλλαγών είναι η μελλοντική επέκταση και υποστήριξη των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων κυρίων και βοηθητικών αναπτύξεων. Όλες οι παραπάνω αγοραπωλησίες πραγματοποιήθηκαν με κεφάλαια που εισέφερε η μητρική εταιρεία.

Την 18 Απριλίου 2022 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €5.055.448,75. Η αύξηση αφορούσε σε καταβολές μετρητών που πραγματοποιήθηκαν κατά το προηγούμενο διάστημα από τη μητρική εταιρεία για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της αγοράς των παραπάνω ακινήτων.

Η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων τον Ιούνιο του 2022 προχώρησε στην γνωστοποίηση σχετικά με τα ποσά που έχουν χορηγηθεί στην επιχείρηση ως Επιστρεπτέα Προκαταβολή ποσού 187.548,95 Ευρώ ως εξής:

- Ποσό ύψους 125.095,15 Ευρώ μη Επιστρεπτέο,
- Ποσό 62.453,80 Ευρώ; ποσό επιστροφής πληρωτέο σε 98 ισόποσες δόσεις.

Η εταιρεία προέβη στις αντίστοιχες εγγραφές στα βιβλία της τον Ιούνιο του 2022.

Πέραν αυτού δεν υπάρχουν λοιπά 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, Νοέμβριος 03, 2022

**Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος**

**Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου**

Χαράλαμπος Μιχαήλ

Αρίστος Πενταλιώτης

II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	10.886.821	7.668.301
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	22.947	25.817
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	8	103.284	154.926
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	14.200	11.200
		11.027.251	7.860.243
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	10	59.174	35.257
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	376.045	82.575
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	12	457.206	317.336
		892.425	435.167
Σύνολο Ενεργητικού		11.919.676	8.295.410
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	46.365	46.365
Υπέρ το άρτιο	13	17.332.986	17.332.986
Αποτελέσματα εις νέον		(14.579.970)	(17.389.607)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		2.799.381	(10.256)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	-	3.867.500
Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή		36.668	135.373
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	8	56.637	110.604
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	135.000	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		5.010	4.488
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	15	3.220.606	3.349.430
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		3.453.921	7.467.395
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	533.706	452.442
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	23	1.020.449	75.349
Κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή		150.881	10.658
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	8	53.967	51.401
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		17.270	12.860
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	3.890.101	235.561
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		5.666.374	838.271
Σύνολο Υποχρεώσεων		9.120.295	8.305.666
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		11.919.676	8.295.410

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13-35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Πωλήσεις	17	3.037.018	1.410.562
Κόστος πωληθέντων	18	(3.321.655)	(1.951.158)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		(284.637)	(540.596)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	137.757	205.543
Έξοδα διάθεσης	18	(82.457)	(22.700)
Έξοδα διοίκησης	18	(159.857)	(74.612)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(9.899)	(55.167)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων		3.495.710	0
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		3.096.618	(487.532)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	6	16.556
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(152.891)	(127.925)
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες		460	0
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις		7.868	1.667
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων		(7.425)	(1.970)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		2.944.635	(599.204)
Φόρος εισοδήματος/Αναβαλλόμενη Φορολογία	22	(135.000)	0
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		2.809.635	(599.204)

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13-35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2020	3.846.381	17.332.986	(16.790.403)	4.388.964
Μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου	(3.800.016)	0	0	(3.800.016)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	0	0	(599.204)	(599.204)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020	46.365	17.332.986	(17.389.607)	(10.256)
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2021	46.365	17.332.986	(17.389.607)	(10.256)
Μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	0	0	2.809.635	2.809.635
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	46.365	17.332.986	(14.579.971)	2.799.381

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13-35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		2.944.635	(599.204)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	18,5	541.634	438.145
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	19	(128.824)	(130.491)
Κέρδη από επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία		(3.495.710)	-
Προβλέψεις για παροχές προσωπικού		522	4.488
Πιστωτικοί τόκοι		(6)	(16.556)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	159.857	129.895
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(23.917)	(35.257)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		(296.805)	52.156
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		979.070	160.298
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	21	(160.317)	(99.404)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		520.139	(95.931)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6,7	(209.595)	(85.919)
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		41.821	145.728
Τόκοι εισπραχθέντες		6	-
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(167.769)	59.809
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές από μείωση μετοχικού κεφαλαίου		-	(3.727.297)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	14	-	4.250.000
Εξοφλήσεις δανείων	12	(212.500)	(376.000)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(212.500)	146.703
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		139.870	110.580
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		317.336	206.755
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		457.206	317.336

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13-35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited με έδρα την Κύπρο (εφεξής «MHV» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της MHV (με έδρα την Κύπρο) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 3 Νοεμβρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Τον Απρίλιο του 2021 εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο με συνεδρίαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και συγκροτήθηκε σε σώμα με συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο απαρτιζόταν από τους (α) Αλέξιο Πιπλή, Πρόεδρο του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο (β) Παναγιώτη Παπαγεωργίου Αντιπρόεδρο του Δ.Σ. και (γ) Κωνσταντίνα Τσουρούνη, Μέλος του Δ.Σ.. Η θητεία των μελών ορίστηκε σε πενταετή με έναρξη την 8 Απριλίου 2021 και λήξη την 8 Απριλίου 2026.

Την 27 Δεκεμβρίου 2021 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αρίστος Πενταλιώτης, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2) Σωτήριος Ανανιάδης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Παναγιώτης Παπαγεωργίου ως Μέλος του Δ.Σ. Την 4 Αυγούστου 2022 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε εκ' νέου Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Χαράλαμπος Μιχαήλ, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2) Αρίστος Πενταλιώτης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Σωτήριος Ανανιάδης ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 4 Αυγούστου 2027.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατό δεκαοκτώ (118) άτομα, εκ των οποίων οι επτά (7) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατό έντεκα (111) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή 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.

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

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

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

2.2 Χρήση Εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

Η Εταιρεία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας Covid-19, αντιμετώπισε τις οικονομικές επιπτώσεις ως προς τα έσοδα και τη ρευστότητα της τα οποία υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η Εταιρεία παρέμεινε σε αναστολή εργασιών από 01 Οκτωβρίου 2020 έως και 31 Μαΐου 2021. Η Εταιρεία χρησιμοποίησε πολλά από τα μέτρα που είχε ορίσει η Κυβέρνηση ώστε να μπορέσει να επιβιώσει στο πολύ αρνητικό οικονομικό περιβάλλον. Κάποια από αυτά είναι η μείωση των μισθωμάτων της και η λήψη της 1^{ης} έως και 4ης και 6^{ης} έως 7^{ης} φάσης της επιστρεπτέας προκαταβολής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου από την Τράπεζα Πειραιώς,
- Την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας Covid-19,
- Το γεγονός ότι δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας των δανείων από την ομολογιούχο δανείστρια και

- Το γεγονός ότι οι μέτοχοι έχουν εκφράσει την πρόθεσή τους για χρηματοοικονομική στήριξη της Εταιρείας για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών αναγκών της καθώς και τη δέσμευσή τους για αποπληρωμή του δανείου στην περίπτωση που η δανειστρία τράπεζα το κάνει απαιτητό λόγω μη τήρησης συγκεκριμένων περιοριστικών όρων (για την οποία η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή υποχρέωσης τήρησης για το έτος 2021)

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

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές και Μέθοδοι

Οι κύριες λογιστικές αρχές και μέθοδοι που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 Συνολικού Εισοδήματος.

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους

πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων 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.

Τον Ιανουάριο του 2022 πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας από τον διεθνή οίκο εκτιμητών «HVS» με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2021. Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος και η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία των ακινήτων της Εταιρείας εκτιμήθηκε σε €10.900.000, αναλυόμενη ως εξής:

- Γη: €1.769.525
- Κτίρια: €8.370.380
- Ενσώματες ακινητοποιήσεις (FF&E): €760,095

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος

- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

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

3.2.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

Η Εταιρεία ελέγχει για κάθε σύμβαση μίσθωσης ή εμπορικής παραχώρησης που συνάπτει για την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου της, αν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την συνέχιση της κατηγοριοποίησης του ακινήτου της ως ενσώματες ακινητοποιήσεις ή επενδύσεις σε ακίνητα, ανάλογα με την αξιολόγηση της μεταβίβασης ή όχι του κινδύνου ή ωφελειών. Σε αυτό το πλαίσιο, πολιτική της Εταιρείας είναι να ταξινομεί τα ακίνητά της που παραχωρούνται στα πλαίσια σύμβασης εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας στις ενσώματες ακινητοποιήσεις, όταν α) για το σύνολο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων που προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου η

Εταιρεία λαμβάνει ποσοστό επί των μικτών εσόδων, που ανέρχεται σε σημαντικό ποσό, β) η εκτέλεση των εργασιών από τη συμβαλλόμενη εταιρεία γίνεται με την επιμέλεια, τις οδηγίες και εντός των χρονικών πλαισίων που τίθενται από την Εταιρεία και γ) η ανανέωσή της σύμβασης γίνεται σε ολιγοετή βάση με πιθανό δικαίωμα ανανέωσής της.

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

3.3 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16 θέτει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή αντιμετωπίζεται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

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

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

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

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

Τα σχετικά έξοδα αναγνωρίζονται ως απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και στον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας.

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανakλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης.

Οι ζημιές απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωρισθεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημιές απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί στο παρελθόν, αντिलογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

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

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρώνται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη 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 οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και

έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

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

3.5.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο 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.

3.5.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.6 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2021 και τα προηγούμενα έτη δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών με βάση την ελληνική νομοθεσία (Ν.2112/1955 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012 λόγω περιορισμένου αριθμού προσωπικού στη λήξη της χρήσης και μη ύπαρξης αιτήσεων ανανέωσης των εποχικά απασχολούμενων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

3.7 Κόστος δανεισμού

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

3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του φορολογικού Ισολογισμού σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δεν θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην κυριότητά της και αναγνωρίζονται στη διάρκεια παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

3.10 Αποθέματα

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

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

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

3.12 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

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 παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

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

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις είναι σχετικά μικρής αξίας και έχουν σχηματισθεί οι σχετικές προβλέψεις επισφάλειας όπου αυτό απαιτείται. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Αποθέματα	59.174	35.257
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	376.045	82.575
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	457.206	317.336
Σύνολο	892.425	435.167
Παθητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Δανεισμός	3.890.101	4.103.061
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.142.785	452.442
Σύνολο	5.032.886	4.555.503

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	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	3.890.101	3.890.101	3.890.101	0	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.142.785	1.142.785	1.142.785	0	0
Σύνολο	5.032.886	5.032.886	5.032.886	0	0

31.12.2020	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	4.103.061	0	0	135.373	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	533.706	533.706	533.706	0	0
Σύνολο	4.636.767	533.706	533.706	135.373	0

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2021	31.12.2020
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.890.101	235.561
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	0	3.867.500
Σύνολο δανείων	3.890.101	4.103.061
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	457.206	317.336
Καθαρός δανεισμός	3.432.895	3.785.726
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	2.799.381	-10.256
Σύνολο κεφαλαίων	6.232.276	3.775.470
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	55%	100%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 55% (2020: 100%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

(α) Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

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

(β) Φόρος εισοδήματος

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

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

(γ) Κατηγοριοποίηση ακινήτων

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

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

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31.12.2019	1.580.413	5.737.236	648.498	7.966.147
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 01.01.2020	1.580.413	7.085.888	2.295.949	10.962.250
Προσθήκες περιόδου	0	24.492	61.427	85.919
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 31.12.2020	1.580.413	7.110.380	2.357.376	11.048.169
Αποσβέσεις την 01.01.2020	0	1.348.652	1.647.451	2.996.103
Προσθήκες περιόδου	0	213.397	170.235	383.765
Αποσβέσεις την 31.12.2020	0	1.562.049	1.817.686	3.379.868
Υπόλοιπο την 31.12.2020	1.580.413	5.548.331	539.690	7.668.301
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 01.01.2021	1.580.413	7.110.380	2.357.376	11.048.169
Προσθήκες περιόδου	0	9.900	198.845	208.745
Αναπροσαρμογή αξίας	189.112	3.306.598	0	3.495.710
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 31.12.2021	1.769.525	10.426.878	2.556.221	14.752.624
Αποσβέσεις την 01.01.2021	0	1.562.049	1.817.686	3.379.735
Προσθήκες περιόδου	0	212.836	273.232	486.068
Αποσβέσεις την 31.12.2021	0	1.774.885	2.090.918	3.865.803
Υπόλοιπο την 31.12.2021	1.769.525	8.651.993	465.303	10.886.821
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα				0
Υπόλοιπο την 31.12.2021	1.769.525	8.651.993	465.303	10.886.821

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. Τον Ιανουάριο του 2022 πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας από τον διεθνή οίκο εκτιμητών «HVS» για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Με βάση την αποτίμηση

αυτή, η συνολική αναστροφή της ζημίας απομείωσης της αξίας που έχει καταχωρηθεί για το ακίνητο ανέρχεται σε Ευρώ 3.495.710 και έχει επιβαρύνει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος, κατά την οποία χρησιμοποιήθηκαν συντελεστής κεφαλαιοποίησης 7.5 και συντελεστής προεξόφλησης 9.7. Η αξία που προέκυψε από την παραπάνω αποτίμηση ήταν 10,9 εκατ. ευρώ.

Εάν η αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων γινόταν με τη μέθοδο του κόστους κτήσης η αξία αυτών θα ανερχόταν την 31.12.2021 σε ποσό Ευρώ 11,8 εκατ. (31.12.2020: 12,6 εκατ.).

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

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

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<i>Λογισμικό</i>
Υπόλοιπο την 31.12.2019	28.686
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 01.01.2020	155.285
Προσθήκες περιόδου	0
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 31.12.2020	155.285
Αποσβέσεις την 01.01.2020	126.599
Προσθήκες περιόδου	2.869
Αποσβέσεις την 31.12.2020	129.468
Υπόλοιπο την 31.12.2020	25.817
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 01.01.2021	155.285
Προσθήκες περιόδου	850
Αναπροσαρμογή αξίας	0
Αξία κτήσης/αναπροσαρμογής την 31.12.2021	156.135
Αποσβέσεις την 01.10.2021	129.469
Προσθήκες περιόδου	3.719
Αποσβέσεις την 31.12.2021	133.188
Υπόλοιπο την 31.12.2021	22.947
Υπόλοιπο την 31.12.2021	22.947

8. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

Τα δικαιώματα χρήσης επί ακινήτων αναλύονται παρακάτω:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ		31.12.2021
(ποσά σε Ευρώ)		
Υπόλοιπο 01.01.2020	Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	206.568
Προσθήκες χρήσεως		0
Αποσβέσεις χρήσεως		(51.642)
Υπόλοιπο 31.12.2020		154.926
Προσθήκες χρήσεως		0
Αποσβέσεις χρήσεως		(51.642)
Υπόλοιπο 31.12.2021		103.284
(ποσά σε Ευρώ)		
Υπόλοιπο 01.01.2020	Χρηματ/κονομικές υποχρεώσεις	210.939
Προσθήκες χρήσεως		0
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 21)		(10.013)
Πληρωμές		(38.921)
Υπόλοιπο 31.12.2020		162.005
Προσθήκες χρήσεως		0
Χρηματοοικονομικά έσοδα (σημείωση 21)		(20.615)
Πληρωμές		(30.786)
Υπόλοιπο 31.12.2021		110.604
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		53.967
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		56.637
Υπόλοιπο 31.12.2021		110.604

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων	11.200	8.200
Δοσμένες εγγυήσεις Ηλεκτρικού Ρεύματος	3.000	3.000
	14.200	11.200

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται παρακάτω:

Αποθέματα Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	59.174	35.257
	59.174	35.257

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες	40.796	52.404
Πρόβλεψη για απόσβεση επισφαλών πελατών	(18.781)	(18.781)
Πρόβλεψη για απόσβεση απαιτήσεων από προκαταβολές προμηθευτών	(15.398)	(15.398)
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	11.279	15.328
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	62.655	35.417
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	0	2.930
Παρακρατούμενοι φόροι	2	1
Λοιπές απαιτήσεις	287.665	24
Έξοδα επομένων χρήσεων	7.826	10.650
	376.045	82.575

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

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνεται το ποσό των 285.060 Ευρώ, που αφορά προκαταβολές για την αγορά όμορων οικοπέδων.

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

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	446	804
Καταθέσεις όψεως	456.760	316.532
	457.206	317.336

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια, ενώ το επιτόκιο είναι σχεδόν μηδενικό. Κατά την 31/12/2021 υπάρχει υποχρέωση ενεχυρίασης επί καταθετικών λογαριασμών ποσού Ευρώ 181,784.19, προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας, βλ. σημείωση 14.

13. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 01.01.2020	116.557	33	3.846.381	17.332.986
Μεταβολές χρήσης 2020	(115.152)	33	(3.800.016)	0
Υπόλοιπο 31.12.2020	1.405	33	46.365	17.332.986
Μεταβολές χρήσης 2021	0	33	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2021	1.405	33	46.365	17.332.986

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

14. Δάνεια

Τα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Δάνεια Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ-Συνδεδεμένα μέρη	621	621
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	3.867.500	4.080.000
Δουλευμένοι τόκοι	21.980	22.440
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(3.890.101)	(235.561)
Σύνολο	0	3.867.500

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

Κίνηση δανείων Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης	4.103.061	210.927
Προσθήκες	0	4.250.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(212.500)	(376.000)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	113.505	76.998
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(113.965)	(58.863)
Σύνολο	3.890.101	4.103.061

Τον Μάρτιο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεώς της με πληρεξούσιο καταβολών και εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς. Αποκλειστικός σκοπός του Δανείου ήταν αφενός η μερική αναχρηματοδότηση της Ίδιας Συμμετοχής με την επιστροφή του σχετικού ποσού προς τη μητρική εταιρεία, αφετέρου η χρηματοδότηση δαπανών λειτουργικής αποκατάστασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος εντός του 2020.

Προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανείου έχει εγγραφεί προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας (βλ. σημείωση 6). Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών (βλ. σημείωση 12) και επί των μετοχών της Εταιρείας (βλ. σημείωση 13). Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνται κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναταξινομήθηκαν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ωστόσο, η Εταιρεία ζήτησε και έλαβε από την Τράπεζα Πειραιώς στις 25 Ιουλίου 2022, απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των μη τηρούμενων χρηματοοικονομικών δεικτών για το έτος 2021 και επομένως δε συντρέχει μέχρι σήμερα γεγονός καταγγελίας των δανείων. Η Διοίκηση είναι σε προχωρημένες συζητήσεις με την ομολογιούχο δανείστρια ώστε να υπογραφεί τροποποίηση της δανειακής σύμβασης στο προσεχές διάστημα.

15. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες κρατικές επιχορηγήσεις.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 59672/ΥΠΕ/5/03245/Ε/Ν.3299/2004 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, εγκρίθηκε για την Εταιρεία η υπαγωγή της στις διατάξεις του Νόμου 3299/2004. Η ενίσχυση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας με το κίνητρο της επιχορήγησης αφορά συνολική ενισχυόμενη δαπάνη ποσού Ευρώ 10.628.000. Σύμφωνα με την απόφαση το ποσοστό της επιχορήγησης ανέρχεται στο 40% επί του κόστους της ενισχυόμενης επένδυσης δηλαδή ποσό Ευρώ 4.251.200. Η επιχορήγηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Η απόσβεση του ποσού αυτού άρχισε στη χρήση 2014 με την έναρξη λειτουργίας

του Ξενοδοχείου. Η Εταιρεία εξακολουθεί μέχρι σήμερα να υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 3299/2004 για τη λήψη επιχορήγησης, καθώς δεν έχει παραβεί τις σχετικές υποχρεώσεις υπαγωγής.

Το 2021 εκδόθηκε η εντολή ελέγχου με αριθμό 1990/469636 από τη Γενική Διεύθυνση Σ.Δ.Ο.Ε. για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 3299/2004, που σχετίζονται με τις εθνικές και κοινοτικές επιδοτήσεις και επιχορηγήσεις, σχετικά με την προαναφερόμενη επιχορήγηση. Ο έλεγχος ολοκληρώθηκε χωρίς να υπάρχουν ευρήματα.

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	3.349.430	3.478.255
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824)	(128.824)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	3.220.606	3.349.430

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	219.642	214.415
Προκαταβολές πελατών	219.698	168.222
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	38.343	24.008
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	13.725	19.570
Λοιπές υποχρεώσεις	42.299	26.227
	533.706	452.442

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

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

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	1.887.904	999.518
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	1.041.812	261.659
Παροχή υπηρεσιών	107.302	149.385
	3.037.018	1.410.562

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

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

Κόστος πωληθέντων		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές προσωπικού	1.152.605	700.778
Αμοιβές τρίτων	655.801	358.094
Παροχές τρίτων	367.245	189.088
Φόροι τέλη	21.493	14.879
Διάφορα έξοδα	153.368	91.865
Αποσβέσεις	541.634	438.145
Προβλέψεις	522	4.488
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	428.986	153.823
	3.321.655	1.951.158

18.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές προσωπικού	2.529	0
Αμοιβές τρίτων	111.642	54.317
Παροχές τρίτων	14.135	2.010
Φόροι τέλη	16.002	15.092
Διάφορα έξοδα	15.549	3.193
	159.857	74.612

18.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές τρίτων	69.004	22.600
Διάφορα έξοδα	13.453	100
	82.457	22.700

18.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικές αποδοχές	847.837	534.823
Έκτακτες αποδοχές	0	2.917
Εργοδοτικές εισφορές	196.008	128.152
Παροχές στο προσωπικό	111.289	34.886
	1.155.134	700.778

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατό δεκαοκτώ (118) άτομα, εκ των οποίων οι επτά (7) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατό έντεκα (111) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

18.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	486.068	383.765
Διαφορές αποσβέσεων μητρώου	205	-132
Αποσβέσεις άυλων παγίων	3.719	2.870
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	51.642	51.642
	541.634	438.145

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824	128.824
Λοιπά έσοδα	8.933	76.719
	137.757	205.543

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	2.425	3.455
Συναλλαγματικές διαφορές	666	934
Λοιπά έξοδα	6.808	50.778
	9.899	55.167

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	135.744	87.384
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες	(460)	0
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	(20.615)	(10.013)
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων	7.425	1.970
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	37.763	40.541
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	(7.868)	(1.667)
Πιστωτικοί τόκοι	(6)	(6.543)
	151.983	111.672

22. Φόρος Εισοδήματος

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

Συμφωνία φόρου Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	2.944.635	(599.204)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	24%
Αναμενόμενος φόρος	(647.820)	143.809
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	(135.000)	117.284
Φορολογικά εκπεστέες διαφορές και μη χρησιμοποιούμενες φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	703.038	(261.093)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	79.781	0
Σύνολο	0	0

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις, υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμείς έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν 24% και 22% αντίστοιχα.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τις χρήσεις 2012 έως και 2017 σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Βάσει κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορεί να επιλέξουν την Εταιρεία για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν

φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις έως και 2015 ως οριστικά παραγραφμένες. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2016 έως και 2021 και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί των προσωρινών διαφορών που προέκυψαν από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ της λογιστικής και φορολογικής βάσης, ποσού Ευρώ 135.000.

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 24.2 κατωτέρω.

23. Συναλλαγές 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	Χρηματοοικονομικό έσοδο από δάνειο	Χρηματοοικονομικό έξοδο από ομολογιακό δάνειο	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE	0	0	0	1.020.449
	0	0	0	1.020.449

Χρήση 2020

Συνδεδεμένη Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΑΕ	0	0	2.930	75.349
	0	0	2.930	75.349

Στις Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνονται ποσά για μελλοντική αύξηση κεφαλαίου ποσού 1.020.449 Ευρώ (σημ.23), το οποίο κεφαλαιοποιήθηκε με την από 18.04.2022 Γενική Συνέλευση που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας

24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

24.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

24.2 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

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

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 & 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσανξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

25. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα (ή αυτά είναι περιορισμένα) από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

26. Μεταγενέστερα γεγονότα

Την 31 Μαρτίου 2022 η Εταιρεία απέκτησε όμορο οικοπέδο συνολικής επιφάνειας 12.264 τ.μ. μετά του εντός αυτού συγκροτήματος πέντε εξοχικών κατοικιών συνολικής επιφάνειας 436 τ.μ.

Την 5 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία προέβη σε αγορά όμορου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 8.180 τ.μ. μετά των εντός αυτού κτισμάτων, ενώ την 30 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά γειτνιάζοντος αδόμητου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 2.775 τ.μ.

Σκοπός των παραπάνω συναλλαγών είναι η μελλοντική επέκταση και υποστήριξη των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων κυρίων και βοηθητικών αναπτύξεων. Όλες οι παραπάνω αγοραπωλησίες πραγματοποιήθηκαν με κεφάλαια που εισέφερε η μητρική εταιρεία.

Την 18 Απριλίου 2022 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €5.055.448,75. Η αύξηση αφορούσε σε καταβολές μετρητών που πραγματοποιήθηκαν κατά το προηγούμενο διάστημα από τη μητρική εταιρεία για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της αγοράς των παραπάνω ακινήτων.

Η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων τον Ιούνιο του 2022 προχώρησε στην γνωστοποίηση σχετικά με τα ποσά που έχουν χορηγηθεί στην επιχείρηση ως Επιστρεπτέα Προκαταβολή ποσού 187.548,95 Ευρώ ως εξής:

- Ποσό ύψους 125.095,15 Ευρώ μη Επιστρεπτέο,
- Ποσό 62.453,80 Ευρώ; ποσό επιστροφής πληρωτέο σε 98 ισόποσες δόσεις.

Η εταιρεία προέβη στις αντίστοιχες εγγραφές στα βιβλία της τον Ιούνιο του 2022.

Πέραν αυτού δεν υπάρχουν λοιπά 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.

Αθήνα, Νοέμβριος 03, 2022

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

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

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Χαράλαμπος Μιχαήλ

Αρίστος Πενταλιώτης

Γάβρογος Θωμάς

Α.Δ.Τ.: ΑΟ 854870

ΑΡ. ΔΙΑΒ: Κ00210116

ΑΡ. ΔΙΑΒ: Κ00466827

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 29442

IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



Building a better
working world

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής θέματα:

1. Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν από την 31^η Δεκεμβρίου 2018 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2021. 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.
2. Η Εταιρεία προέβη την 31^η Δεκεμβρίου 2021 σε επιμέτρηση της εύλογης αξίας των Ενσώματων Ακίνητοποιήσεων, από την οποία προέκυψε αυξητική μεταβολή της αξίας αυτών κατά €3,5 εκ. που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης 2021 ως αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων που είχε αναγνωρισθεί σε προηγούμενες χρήσεις. Αν η Εταιρεία είχε πραγματοποιήσει αντίστοιχη επιμέτρηση κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, η μεταβολή μεταξύ των εύλογων αξιών ενάρξεως και τέλους χρήσης θα ήταν ενδεχομένως διαφορετική, με αντίστοιχη επίδραση των αποτελεσμάτων της χρήσεως 2021, η οποία δεν είναι εφικτό να προσδιορισθεί.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 14^η Φεβρουαρίου 2022 έκθεση ελέγχου με γνώμη με επιφύλαξη για α) τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις οποίες η Εταιρεία δεν είχε προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιζόταν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν είχε σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό, και β) η Εταιρεία δεν είχε προβεί σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Ενσώματων Ακινήτοποιήσεων κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, και με έμφαση θέματος για ουσιώδη αβεβαιότητα που σχετιζόταν με την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνουν την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των 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 τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό, πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” κατωτέρω.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το 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 στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος 2 όπως περιγράφεται στην παράγραφο "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη" της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 4 Νοεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ
ΕΛΛΑΔΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107