Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.11.24 14:21:31 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

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

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

Αθήνα,24/11/2022
Αριθ. Πρωτ.:2836855

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **Τ.Ε.ΜΕΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **122431301000**.

Την **24/11/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3329103 οι εγκεκριμένες από την 02/11/2022 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 3329104 η από 02/11/2022 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 ΤΚ ,), 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 προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής

Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΧΙΛΛΕΑΣ Β. ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ Β. ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	ΔΗΜΗΤΡΗΣ Μ. ΦΡΥΔΑΣ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΚΟΝΤΟΣΤΕΡΓΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Φ137148	Α.Δ.Τ. ΑΜ 106658	Α.Δ.Τ. ΑΖ 104205	Α.Δ.Τ. ΑΚ 750727

Γ.Ε.ΜΗ: 122431301000
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 39060/01ΝΤ/Β/97/184
Έδρα : Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο 17564 Αθήνα, Ελλάδα

Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων **Σελίδα**

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου....4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή....10
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021....13
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2021....14
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021....15
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021....16
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021....17
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021....18
1. Γενικές πληροφορίες....18
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων....18
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων....18
2.2. Βάση παρουσίασης....19
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις....19
2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές....19
2.3.2. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών....20
2.4. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων....21
2.5. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα....22
3. Σημαντικές λογιστικές αρχές....23
3.1. Βάση ενοποίησης....23
3.1.1. Θυγατρικές εταιρείες....23
3.1.2. Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης....24
3.1.3. Από κοινού συμφωνίες....24
3.2. Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων....24
3.3. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων....25
3.4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες....25
3.5. Κρατικές επιχορηγήσεις....26
3.6. Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος....27
3.7. Μετατροπή ξένων νομισμάτων....27
3.7.1. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης....27
3.7.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα....27
3.8. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες....27
3.9. Διανομή μερισμάτων....28
3.10. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία....28
3.11. Μισθώσεις....28
3.12. Κόστος δανεισμού....29
3.13. Επενδύσεις σε ακίνητα....29
3.14. Αποθέματα ακινήτων....30
3.15. Άυλα περιουσιακά στοιχεία....30
3.16. Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση....30
3.17. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων....34
3.18. Αποθέματα....35
3.19. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων....35
3.20. Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις....35
3.21. Μετοχικό κεφάλαιο....35
3.22. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις....35
3.23. Παροχές στο προσωπικό....36
3.24. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή....36
3.25. Ανακατατάξεις κονδυλίων....36
4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων....37
5. Διαχείριση κεφαλαίων....37
6. Πληροφορίες ομίλου....38
7. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Sportsland Α.Ε.....38
8. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε.....40
9. Λειτουργικά έξοδα....41
10. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού....41
11. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων....42
12. Λοιπά έσοδα / έξοδα....42

13. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα 42
14. Διακοπείσες δραστηριότητες 43
15. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία 43
16. Κέρδη ανά μετοχή 46
17. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 46
18. Επενδύσεις σε ακίνητα 48
19. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 48
20. Μισθώσεις 49
21. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες 50
22. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 52
23. Αποθέματα 53
24. Αποθέματα ακινήτων 53
25. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 53
26. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 54
27. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 55
28. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 55
29. Μετοχικό κεφάλαιο - Υπέρ το άρτιο 55
30. Αποθεματικά 56
31. Μερίσματα 57
32. Μακροπρόθεσμα δάνεια 57
33. Βραχυπροθέσμα δάνεια 61
34. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 61
35. Προβλέψεις 61
36. Αναβαλλόμενο έσοδο 61
37. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία 62
38. Εμπορικές υποχρεώσεις 64
39. Συμβατικές υποχρεώσεις 64
40. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα 64
41. Κρατικές επιχορηγήσεις 65
42. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 66
43. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 67
44. Χρηματοοικονομικά μέσα 68
45. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων 69
46. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 71
47. Μερίσματα ανά μετοχή 71
48. Μεταγενέστερα γεγονότα 71

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας «Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» Τουριστικές Επιχειρήσεις

Μεσσηνίας Α.Ε.

για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

Προς την

Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της

«Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **«Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε** (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1.1.2021-31.12.2021).

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας «Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει και περιλαμβάνει, τις ενοποιημένες και τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επίσης, εμπεριέχει κατά τρόπο σύντομο πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ο Όμιλος - Εταιρεία

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

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

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

Καθεμία από αυτές τις ολοκληρωμένες τουριστικές περιοχές βρίσκεται επί του παρόντος σε διαφορετικό στάδιο της διαδικασίας ανάπτυξής της, με το Navarino Dunes και το W Costa Navarino στην περιοχή Navarino Waterfront, να είναι σε λειτουργία.. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχει ξεκινήσει την ανάπτυξη και την πώληση πολυτελών παραθεριστικών κατοικιών στο Navarino Dunes.

Τον Αύγουστο του 2022 ξεκίνησε τη λειτουργία του το πολυτελές ξενοδοχείο W Costa Navarino στην περιοχή Navarino Waterfront, το πρώτο ξενοδοχείο της W Hotels Worldwide στην Ελλάδα, μέλος του χαρτοφυλακίου Marriott Bonvoy.

Στην περιοχή «Navarino Waterfront» η υπό κατασκευή Navarino Agora - η οποία θα προσφέρει πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής και εστίασης- και το πολυτελές ξενοδοχείο Mandarin Oriental, Costa Navarino στην περιοχή «Navarino Bay» όπου ήδη λειτουργεί το 18 οπών γήπεδο γκολφ "The Bay Course", αναμένεται να ολοκληρωθούν από το 2023 και ύστερα.

Το Δεκέμβριο του 2021 η Ιονική Ξενοδοχειακή και η Hilton ανακοίνωσαν την υπογραφή συμφωνίας για το νέο ξενοδοχείο και τις ιδιωτικές κατοικίες που θα δημιουργηθούν εντός του νέου προορισμού που αναπτύσσει η Ιονική Ξενοδοχειακή στο κέντρο της Αθήνας. Με τη συμφωνία αυτή, τα luxury brands της Hilton Conrad Hotels & Resorts, Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences θα αποκτήσουν παρουσία στην Ελλάδα. Το εμβληματικό κτίριο της Αθήνας μετασχηματίζεται σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό που θα προσφέρει υψηλής ποιότητας φιλοξενία, κατοικίες και πολλαπλές εμπειρίες σε Έλληνες και ξένους επισκέπτες.

Τον Φεβρουάριο του 2022 ολοκληρώθηκε η κατασκευή των γηπέδων The International Olympic Academy Golf Course, The Hills Course, καθώς και της λέσχης γκολφ The Hills Clubhouse, στην περιοχή Navarino Hills, ιδιοκτησία της κοινοπραξίας Πανόραμα, ενώ η λειτουργία τους ξεκίνησε αμέσως μετά.

Αρχές διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο («Δ.Σ.») Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και για την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Συγκεκριμένα το άρθρο 19 του καταστατικού ορίζει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση. Η τροποποίηση των διατάξεών του καταστατικού είναι αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως όπως προβλέπεται στο άρθρο 9. Για την επίτευξη των εταιρικών στόχων και την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας, το Δ.Σ. μπορεί να εκχωρεί μέρος των αρμοδιοτήτων του και εξουσίες σύμφωνα με το άρθρο 20 του καταστατικού της. Η Εταιρεία τηρεί οργανωμένο σχήμα διοίκησης με συγκεκριμένο οργανόγραμμα το οποίο διακρίνεται σε επιμέρους τμήματα.

Κύριοι τομείς δραστηριότητας

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στους εξής τομείς:

Υπηρεσίες φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας:
Περιλαμβάνουν τις ολοκληρωμένες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις στην περιοχή της Μεσσηνίας και συγκεκριμένα 3 Ξενοδοχεία 5 αστέρων με την εμπορική ονομασία "The Westin Resort" , "The Romanos Resort" και "W Costa Navarino" καθώς και τις παρακείμενες σε αυτά εγκαταστάσεις όπως κέντρο θαλασσοθεραπείας και συνεδριακό κέντρο αλλά και τις δραστηριότητες γηπέδων γκολφ (το "The Dunes Course" που βρίσκεται στο Navarino Dunes. το "The Bay Course" που βρίσκεται στο Navarino Bay,το «International Olympic Academy Golf Course" και "The Hills Course" στην περιοχή Navarino Hills – τα 2 τελευταία είναι ιδιοκτησία της κοινοπραξίας Πανόραμα) . Επίσης περιλαμβάνουν ένα ιστορικό και εμβληματικό ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας, το οποίο μετασχηματίζεται σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό .

Πολυτελείς κατοικίες και ακίνητα:
Περιλαμβάνουν την κατασκευή προς πώληση, μίσθωση (απλή ή χρονομεριστική) και γενικά την εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών ως και την αγορά, πώληση ή εκμίσθωση οικοπέδων για τη δημιουργία και εγκατάσταση σε αυτά παραθεριστικών κατοικιών ή άλλων τουριστικών εκμεταλλεύσεων. Επίσης την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών τεχνικών συμβουλών συναφών με υπηρεσίες κατασκευής και συντήρησης κατοικιών και εν γένει πάσης φύσεως ακινήτων.

Λοιπές δραστηριότητες/θυγατρικές:
Περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο τις εταιρείες Greka Icons, η οποία παράγει αυθεντικά προϊόντα διατροφής και αναμνηστικά, Αμπελώνες Ναβαρίνο η οποία δραστηριοποιείται στην παραγωγή αγροτικών προϊόντων και την Onouki η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα της εστίασης.

Στρατηγική και στόχοι

Η στρατηγική του Ομίλου και της Εταιρείας έχει διαμορφωθεί με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη εστιάζοντας στους παρακάτω βασικούς άξονες:

- τις αρχές της ασφαλούς και όσο το δυνατόν φιλικότερης προς το περιβάλλον λειτουργίας των μονάδων και προδιαγραφών των προϊόντων,
- την εταιρική κοινωνική ευθύνη και την καλή συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες, και
- την προσθήκη αξίας για τους μετόχους.

Με βάση τους παραπάνω άξονες, ο κάθε τομέας δραστηριότητας του Ομίλου έχει ορίσει τους κύριους στόχους του για το έτος 2021.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιδιώκουν να επεκτείνουν οργανικά τις υφιστάμενες επιχειρηματικές τους δραστηριότητες με την υλοποίηση του σχεδιασμού ανάπτυξης, την αύξηση των ποσοστών πληρότητας και της μέσης τιμής δωματίου στα ξενοδοχεία της εν λειτουργία και την αύξηση των πωλήσεων κατοικιών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία πιστεύει ότι αυτή η οργανική ανάπτυξη θα τους επιτρέψει (α) να αναπτύξουν σημαντικά το χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων φιλοξενίας και αναψυχής με συμπληρωματικά ολοκληρωμένα θέρετρα, (β) να επεκτείνουν την περίοδο λειτουργίας των γηπέδων γκολφ, εστιατορίων και λοιπών εγκαταστάσεων στα θέρετρα του Ομίλου και της Εταιρείας, για τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένουν ότι τελικά θα λειτουργούν, τουλάχιστον εν μέρει, όλο το έτος, προκειμένου να ενισχύσουν περαιτέρω την αύξηση των εσόδων και (γ) θα δημιουργήσουν ευκαιρίες διασταυρούμενων πωλήσεων υφιστάμενων και μελλοντικών αναπτυξιακών έργων δευτερευουσών κατοικιών.

Οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2021

Το 2021 κατά τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 ο κλάδος λειτούργησε εφαρμόζοντας όλα τα απαιτούμενα πρωτόκολλα ως προς τη λήψη μέτρων που προστατεύουν την υγεία των εργαζομένων, των πελατών αλλά και τη δημόσια υγεία.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποκόμισε συνολικά έσοδα (τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία ορίζουν ως τα έσοδα τους πλέον του ανταλλάγματος της διάθεσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογη αξία) €95,9 εκατομμυρίων το 2021 έναντι €73,3 εκατομμυρίων το 2020 για τον Όμιλο (αύξηση 30,91%), και €69,7 εκατομμυρίων το 2021 έναντι €56 εκατομμυρίων το 2020 για την Εταιρεία (αύξηση 24,41%).

Η επιχειρηματική δραστηριότητα πώλησης κατοικιών (επενδυτικών ακινήτων) για τον Όμιλο και την Εταιρεία κυμάνθηκαν στο επίπεδο του 2020 και σε υψηλότερα επίπεδα από το 2019, ενώ οι δραστηριότητες και τα έσοδα στον τομέα υπηρεσιών και φιλοξενίας παρουσίασαν μερική ανάκαμψη συνέπεια της επέκτασης της περιόδου λειτουργίας σε σχέση με το 2020.

Τον Αύγουστο 2022 ξεκίνησε τη λειτουργία του το πολυτελές ξενοδοχείο W, Costa Navarino στην περιοχή Navarino Waterfront, το πρώτο ξενοδοχείο της W Hotels Worldwide στην Ελλάδα, μέλος του χαρτοφυλακίου Marriott Bonvoy.

Με βάση τα προαναφερθέντα τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε €20,8 εκατομμύρια το 2021, έναντι €1,0 εκατομμυρίου το 2020 για τον Όμιλο, ενώ η Εταιρεία το 2021 παρουσίασε θετικό EBITDA €8,2 εκατομμυρίων έναντι αρνητικού EBITDA το 2020 €3,5 εκατομμύρια.

Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα ενοποιημένα και εταιρικά χρηματοοικονομικά μεγέθη ιστορικής χρηματοοικονομικής απόδοσης, χρηματοοικονομικής θέσης ή ταμειακών ροών, τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Δ.Π.Χ.Α. ("Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" / "IFRS"). Ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρούν ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των Δ.Π.Χ.Α.

Συνολικά έσοδα
Τα συνολικά έσοδα ορίζονται ως το άθροισμα των εσόδων συν το συμβατικό αντάλλαγμα, σε εύλογη αξία, για τη διάθεση των επενδύσεων σε ακίνητα (πριν την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α.16), όπως προκύπτει από τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις μας.

EBITDA
Το EBITDA ορίζεται ως τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων όπως εμφανίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και υπολογίζονται επαναπροσθέτοντας τις αποσβέσεις στα λειτουργικά κέρδη (ζημίες).

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA (Adjusted EBITDA)
Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA ορίζεται ως το EBITDA, εξαιρούμενης της υπεραξίας από εισφορά ακινήτων και πώληση ακινήτων σε συνδεδεμένες εταιρείες στην εύλογη αξία, όπως και των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων / εξόδων πέραν της συνήθους δραστηριότητας. Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA ως δείκτη της ικανότητας δημιουργίας ταμειακών ροών της Εταιρείας και του προσδιορισμού της επίδοσης κερδοφορίας της Εταιρείας τόσο για σκοπούς σχεδιασμού όσο και για την αξιολόγηση παρελθούσας απόδοσης.

Περιθώριο Κερδοφορίας (Adjusted EBITDA margin)
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA κατά Δ.Π.Χ.Α. διαιρούμενος με τα συνολικά έσοδα.

Καθαρός δανεισμός (Net debt)
Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων των «βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων» όπως παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης των σχετικών ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εξαιρουμένου του χρέους από συγγενείς επιχειρήσεις), μείον των «Ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων μετρητών» και μείον τα «Διαθέσιμα χρεόγραφα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προς πώληση», όπως φαίνεται στις σχετικές ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Απασχολούμενο κεφάλαιο (Capital employed)
Απασχολούμενο κεφάλαιο υπολογίζεται ως το «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης των σχετικών ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων πλέον του «Καθαρού Δανεισμού» όπως υπολογίζεται παραπάνω.

Συμφωνία εναλλακτικών μέτρων απόδοσης με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας
Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο εναρμόνισης των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της αντίστοιχης περιόδου που συμφωνούν λογιστικά με τον πιο άμεσο τρόπο.

Σημειώνεται ότι από 1 Ιανουαρίου 2019 ο Όμιλος εφάρμοσε το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 («Δ.Π.Χ.Α. 16»), το οποίο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις μισθώσεις. Η εν λόγω εφαρμογή του προτύπου επηρεάζει την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και την κατάσταση ταμειακών ροών του Ομίλου. Συγκεκριμένα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος η εφαρμογή επηρεάζει τα κονδύλια με μείωση των λειτουργικών μισθώσεων, αύξηση των αποσβέσεων, αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων και μείωση του κέρδους από την πώληση των επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζοντας τη συναλλαγή αυτή ως πώληση και επαναμίσθωση. Για τη συναλλαγή αυτή σύμφωνα με το πρότυπο η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδος μειωμένο κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή. Στην κατάσταση οικονομικής θέσης αναγνωρίζονται τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Right of Use Assets) στο ενεργητικό και αντίστοιχα οι υποχρεώσεις των λειτουργικών μισθώσεων στο παθητικό. Τέλος στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών η εφαρμογή επιφέρει ανακατανομές κονδυλίων στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.

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

Υπολογισμός συνολικών εσόδων

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κύκλος εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	60.484.079	32.621.939	48.825.608	24.343.658
Έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή	5.466.521	-	5.466.521	-
Έσοδα από διαχείριση κατοικιών	538.831	-	1.038.831	-
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων (προ επίδρασης Δ.Π.Χ.Α. 16)	29.425.336	40.645.924	14.330.336	31.647.780
Συνολικά έσοδα	**95.914.767**	**73.267.863**	**69.661.296**	**55.991.438**

Υπολογισμός EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.107.861	(3.962.602)	(740.487)	(857.723)
Προσαρμογές:				
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα)	6.295.351	6.279.062	3.346.081	2.514.786
Φόρος εισοδήματος	434.002	3.406.127	(2.076.695)	3.949.204
Αποσβέσεις	12.008.764	11.645.742	7.624.607	7.224.569
EBITDA	**20.845.978**	**17.368.329**	**8.153.506**	**12.830.836**
Κέρδη από πώληση ακίνητων σε συνδεδεμένες εταιρείες	-	16.344.623	-	16.344.623
Προσαρμοσμένο EBITDA	**20.845.978**	**1.023.706**	**8.153.506**	**(3.513.787)**
EBITDA Margin (%)	**21,73%**	**1,40%**	**11,70%**	**-6,28%**

Υπολογισμός καθαρού δανεισμού. απασχολουμένων κεφαλαίων και συντελεστή μόχλευσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Δάνεια (Σημ.32)	299.839.410	254.945.701	191.813.066	142.545.473
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.20)	12.554.578	10.800.411	9.320.623	7.304.551
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.38)	11.108.956	9.318.241	9.784.189	7.923.566
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.40)	28.709.548	24.342.678	16.053.557	9.930.863
(Μείον) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία (Σημ.27)	(19.895.903)	(19.993.189)	(19.895.903)	(19.993.189)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.28)	(74.189.314)	(43.614.158)	(64.462.540)	(30.444.291)
Καθαρές υποχρεώσεις	258.127.275	235.799.684	142.612.992	117.266.973
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	405.495.744	395.054.593	407.361.300	407.078.516
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	405.495.744	395.054.593	407.361.300	407.078.516
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**663.623.019**	**630.854.277**	**549.974.292**	**524.345.489**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**38,90%**	**37,38%**	**25,93%**	**22,36%**

Μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Εργασιακά θέματα και σεβασμός ανθρωπίνων δικαιωμάτων
Στο πλαίσιο της προσέγγισής μας στην εταιρική υπευθυνότητα, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα θέματα που σχετίζονται με την εργασία και τα ανθρώπινα δικαιώματα και συνδέονται με τις δραστηριότητες μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.

Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα σημαντικά θέματα που σχετίζονται με τα εργασιακά και τα ανθρώπινα δικαιώματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από τη μη ορθή διαχείριση τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους προς τα ενδιαφερόμενά μέρη.

Από συστάσεώς του, ο Όμιλος και η Εταιρεία διακρίνονται για την επαγγελματική ηθική και τις διαχρονικές αξίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν κάθε έκφανση της δραστηριότητάς του, οπουδήποτε και αν αυτή πραγματώνεται και δίνει το στίγμα του Ομίλου και της Εταιρείας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.

Η συνεχής εκπαίδευση αποτελεί βασικό πυλώνα ανάπτυξης του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας μας. Στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι διάχυτη η αντίληψη πως το όραμα για σταθερή βελτίωση των επιχειρηματικών και εργασιακών επιδόσεων συνδέεται άμεσα με τη συνεχή αναβάθμιση των ικανοτήτων και των δεξιοτήτων. Με στόχο την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας, το 2021 υλοποιήθηκαν πολλά εκπαιδευτικά προγράμματα που κάλυψαν θέματα σε διάφορους τομείς όπως: Εξυπηρέτηση πελατών, Υγιεινή και ασφάλεια (πρώτες βοήθειες, εργονομία, πυρασφάλεια, εκκένωση κτιρίου), HACCP, Αρχές της Διεκπεραίωσης, Επικοινωνία.

Προαγωγές
Το προσωπικό αξιολογείται συνεχώς από τους αρμόδιους διευθυντές και όλες οι αναφορές αξιολογούνται από τη Διοίκηση.

Οι σχέσεις μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων καθώς και οι παροχές προς τους τελευταίους διέπονται από τις ισχύουσες Συλλογικές Συμβάσεις Εργασίας (ΣΣΕ). Επιπλέον ο Όμιλος επενδύει στη διαρκή εκπαίδευση των εργαζομένων καθώς και της συμμετοχής στελεχών της σε εξειδικευμένα προγράμματα σεμιναρίων.

Ποιότητα, Υγιεινή και Ασφάλεια
Ο Όμιλος και η Εταιρεία εργάζονται συνεχώς προκειμένου να βελτιώνουν την επίδοσή τους σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας εξαλείφοντας απειλές, μειώνοντας κινδύνους, επιβλέποντας συνεχώς και εκπαιδεύοντας το προσωπικό της και ελέγχοντας τις εσωτερικές της διαδικασίες και πολιτικές. Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας είναι να προωθούν μία κουλτούρα στην οποία η υγιεινή και η ασφάλεια στην εργασία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα οποιουδήποτε τομέα της επιχείρησής της.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούν ιατρό εργασίας και τεχνικούς ασφαλείας ενώ παράλληλα εφαρμόζει όλες τις απαιτούμενες προδιαγραφές σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας των εργαζομένων.

Εφοδιαστική αλυσίδα
Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικυρώνουν γραπτώς τις συμφωνίες συνεργασίας και δεν εμφανίζει εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές. Οι κανόνες συνεργασίας με τους προμηθευτές εξασφαλίζουν στον Όμιλο και στην Εταιρεία ανταγωνιστικές τιμές, εναλλακτικές επιλογές, ευελιξία και ποιότητα αγαθών.

Περιβάλλον
Στη καρδιά της φιλοσοφίας του Ομίλου και της Εταιρείας είναι η προσπάθειά της να προστατεύσει και να διατηρήσει τη φυσική ομορφιά και κληρονομιά των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται μέσω ισχυρής δέσμευσης στην περιβαλλοντική αειφορία και σεβασμού προς τις τοπικές κοινότητες και παραδόσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιδιώκουν να διατηρούν αυστηρές προδιαγραφές και αρχές διαχείρισης προστασίας του περιβάλλοντος, αναγνωρίζοντας τη σημαντική συνεισφορά του φυσικού περιβάλλοντος στην ανάπτυξη ενός αειφόρου τουριστικού προϊόντος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτει σημαντικά κονδύλια στην εφαρμογή πρακτικών περιβαλλοντικής αειφορίας, συμπεριλαμβανομένων πρακτικών βιώσιμης διαχείρισης υδάτων και ενέργειας, ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένου ενός εκτενούς προγράμματος ανακύκλωσης και μίας σειράς περιβαλλοντικών προγραμμάτων για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και την προστασία οικολογικά σημαντικών βιοτόπων σε εγγύτητα με την Costa Navarino.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν επίσης αναπτύξει μία σειρά από περιβαλλοντικά προγράμματα σε συνεργασία με διάφορους μη-κυβερνητικούς περιβαλλοντικούς οργανισμούς. Επί παραδείγματι, το 2010 ίδρυσε τον σταθμό έρευνας Navarino Environmental Observatory στο Navarino Dunes, ένα κοινό έργο με το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης και την Ακαδημία Αθηνών για την έρευνα και την εκπαίδευση σχετικά με το κλίμα και το περιβάλλον την περιοχής της Μεσογείου. Ο σταθμός έρευνας του Navarino Environmental Observatory καθίσταται γρήγορα ένα δυναμικό κέντρο για τη σύγχρονη περιβαλλοντική και κλιματική έρευνα, όπου επιστήμονες από όλο τον κόσμο μπορούν να διενεργούν έρευνα πρώτης γραμμής και να αναπτύσσουν νέα εργαλεία και μεθόδους.

Η αφοσίωση του Ομίλου και της Εταιρείας στην τοπική κοινότητα και οικονομία αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των εργαζόμενών της προσλαμβάνονται τοπικά.

Ηθική και διαφάνεια - Κώδικας δεοντολογίας
Ο Κώδικας Δεοντολογίας συνοψίζει τις αρχές που διέπουν την εσωτερική λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας, οι οποίες καθορίζουν τον τρόπο λειτουργίας του για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων. Έτσι υπηρετούνται με τον καλύτερο τρόπο τα συμφέροντα των ενδιαφερομένων μερών, ελαχιστοποιώντας επιπλέον κινδύνους αναφορικά με συμμόρφωση αλλά και της καλής φήμης του Ομίλου και της Εταιρείας. Στον κώδικα συνοψίζονται οι αρχές, σύμφωνα με τις οποίες κάθε άτομο, είτε εργαζόμενος που συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία του Ομίλου και της Εταιρείας και όλων των συλλογικών οργάνων, πρέπει να ενεργεί και να πράττει εντός του πλαισίου των καθηκόντων του, αποτελώντας οδηγό για όλους, είτε τρίτων που συνεργάζονται με τον Όμιλο και την Εταιρεία. Η διαδικασία αποδοχής και επαναβεβαίωσης της δέσμευσης γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα από τη Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού & Διοικητικών Υπηρεσιών του Ομίλου και της Εταιρείας και ο κώδικας είναι μεταφρασμένος στα αγγλικά.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για την επόμενη χρήση

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
Οι συναλλαγές του Ομίλου και της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες παρουσιάζουν μεγάλη διασπορά και συνεπώς περιορίζεται σημαντικά ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επενδύσεις
Ο Όμιλος και η Εταιρεία περιορίζει την έκθεση της σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και σε άμεσα ρευστοποιήσιμες προθεσμιακές καταθέσεις. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει φαινόμενο αθέτησης πληρωμών για τις επενδύσεις αυτές.

Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, προθεσμιακές καταθέσεις, στις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες.

Συναλλαγματικός κίνδυνος
Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και οι τιμολογήσεις της γίνονται σχεδόν αποκλειστικά σε Ευρώ. Υπάρχουν περιορισμένες, σε σχέση με τις συνολικές, εισαγωγές αποθεμάτων από τρίτες χώρες, ενώ η αγοραπωλησία συναλλάγματος για τις ταμειακές ανάγκες των πελατών γίνεται σε καθημερινή βάση και δεν αφορούν μεγάλα ποσά.

Κίνδυνος επιτοκίων
Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, ενώ χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για να μειώσει τον κίνδυνο από τις διακυμάνσεις του επιτοκίου των ομολογιακών δανείων το οποίο είναι κυμαινόμενο.

Κίνδυνος τιμών
Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η πολιτική του Ομίλου και της Εταιρείας συνίστανται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρούν την εμπιστοσύνη έναντι των πιστωτών της και να επιτρέπει τη μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της. Δεν συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο και την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και της σταδιακής αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεών της. Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος και η Εταιρεία σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

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

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία» λόγω της επικείμενης ριζικής ανακατασκευής και δημιουργίας ενός πολυδιάστατου προορισμού που θα φιλοξενεί νέες χρήσεις, και παύσης λειτουργίας του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της και της εξ αυτού του λόγου αδυναμίας απασχόλησης των εργαζομένων που απασχολούνταν σε αυτό, εξήγγειλε την 11 Ιανουαρίου 2022, πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου στο οποίο είχαν δικαίωμα να συμμετάσχουν όλοι οι εργαζόμενοι του ξενοδοχείου, με σύμβαση αορίστου χρόνου.

Έλαβαν μέρος στο παραπάνω πρόγραμμα 297 (278 αορίστου χρόνου πλήρους απασχόλησης και 19 διαλείπουσας εργασίας αορίστου χρόνου) άτομα με συνολικό κόστος €9.469.247,83.

Η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς. επεκτείνοντας το πρόγραμμα αποπληρωμών και εκταμιεύοντας ποσό €100εκ. στις 29 Σεπτεμβρίου 2022.

Στις 27 Απριλίου 2022 ακυρώθηκε η πώληση της θυγατρικής εταιρείας AZOV και η υπολειπόμενη απαίτηση απεικονίσθηκε στον Όμιλο αρνητικά στο αποτέλεσμα από την πώληση.

Τον Αύγουστο του 2022 ξεκίνησε η λειτουργία του ξενοδοχείου W Costa Navarino στην περιοχή Navarino Waterfront.

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2022 συστάθηκε η εταιρεία TVIC Α.Ε. 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ Α.Ε.

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 2022

Ο Πρόεδρος
Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

1 Νοεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας

Α.Μ. ΣΟΕΛ 30011
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2021	Χρήση που έληξε την 31/12/2020 Αναθεωρημένο*	Χρήση που έληξε την 31/12/2021	Χρήση που έληξε την 31/12/2020 Αναθεωρημένο*
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	4	60.484.079	32.621.939	48.825.608	24.343.658
Κόστος πωλήσεων	9	(63.007.762)	(48.153.805)	(47.771.346)	(33.397.668)
Μικτό αποτέλεσμα		**(2.523.683)**	**(15.531.866)**	**1.054.262**	**(9.054.010)**
Έσοδα από πώληση ακινήτων και υπηρεσιών	4	33.153.335	38.371.306	18.558.335	29.373.162
Κόστος πωλήσεων	4	(6.563.018)	(6.736.002)	(6.339.473)	(6.588.384)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	4,9	(3.919.458)	(2.355.412)	(3.461.535)	(2.355.412)
Κέρδη από πώληση ακινήτων και υπηρεσιών	4	**22.670.859**	**29.279.892**	**8.757.327**	**20.429.366**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	12	6.672.849	6.792.779	3.612.296	3.637.616
Έξοδα διάθεσης	9	(6.801.240)	(4.782.718)	(5.994.819)	(3.900.356)
Έξοδα διοίκησης	9	(9.618.024)	(8.602.249)	(6.699.388)	(6.550.761)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(868.473)	(788.825)	(200.779)	(1.047.334)
Λειτουργικά κέρδη		**9.532.288**	**6.367.013**	**528.899**	**3.514.521**
(Απομείωση)/Αναστροφή απομείωσης συμμετοχών	21	(250.001)	-	-	2.091.746
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	1.535.936	206.458	575.356	181.748
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	(7.831.287)	(6.485.520)	(3.921.437)	(2.696.534)
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7,8	(445.073)	(644.426)	-	-
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**2.541.863**	**(556.475)**	**(2.817.182)**	**3.091.481**
Φόρος εισοδήματος	15	(434.002)	(3.406.127)	2.076.695	(3.949.204)
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**2.107.861**	**(3.962.602)**	**(740.487)**	**(857.723)**
Αποδίδονται σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		5.610.062	581.333	(740.487)	(857.723)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(3.502.201)	(4.543.935)	-	-
		2.107.861	**(3.962.602)**	**(740.487)**	**(857.723)**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας	16	**0,40**	**0,04**	**(0,05)**	**(0,06)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Καθαρή κίνηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	27	(103.100)	(42.495)	(103.100)	(42.495)
Φόρος εισοδήματος		22.682	10.199	22.682	10.199
Καθαρή μεταβολή κόστους αντιστάθμισης	45	1.499.130	(414.776)	1.499.130	(414.776)
Φόρος εισοδήματος		(393.183)	99.546	(393.183)	99.546
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**1.025.529**	**(347.526)**	**1.025.529**	**(347.526)**
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) προγράμματος καθορισμένων παροχών	37	(43.322)	113.584	(3.301)	101.275
Φόρος εισοδήματος		7.365	(27.260)	1.043	(24.306)
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα ζημίες από κοινοπραξία	7,8	13.341	(4.679)	-	-
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/(ζημίες) που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**(22.616)**	**81.645**	**(2.258)**	**76.969**
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για την περίοδο		**1.002.913**	**(265.881)**	**1.023.271**	**(270.557)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) χρήσης		**3.110.774**	**(4.228.483)**	**282.784**	**(1.128.280)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημίες) χρήσης αποδιδόμενα σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		6.629.451	310.855	282.784	(1.128.280)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(3.518.677)	(4.539.338)	-	-
		3.110.774	**(4.228.483)**	**282.784**	**(1.128.280)**

*Αναπροσαρμοσμένα ποσά μετά την εφαρμογή της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» που εκδόθηκε τον Μάιο του 2021 (Σημείωση 37).

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2021

		Όμιλος 31 Δεκεμβρίου		Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	Σημ.	2021	2020 Αναθεωρημένο*	2021	2020 Αναθεωρημένο*
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	632.307.784	597.711.634	445.232.576	409.384.086
Επενδύσεις σε ακίνητα	18	38.125.269	50.563.743	36.007.978	48.257.427
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	19	2.399.044	1.516.529	336.741	297.864
Δικαίωμα χρήσης παγίων από μισθώσεις	20	6.270.231	5.791.165	3.250.936	2.493.441
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	21	-	-	63.837.282	68.177.282
Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξία	7,8 21	58.067.996	41.324.218	51.869.984	37.388.984
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	22	16.587.506	18.002.642	17.272.656	17.039.557
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	15	5.968.183	6.630.909	-	-
		759.726.013	**721.540.840**	**617.808.153**	**583.038.641**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	23	1.956.393	1.909.065	1.478.463	1.419.426
Αποθέματα σε ακίνητα	24	1.948.930	904.348	1.948.930	904.348
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	25	12.854.745	7.721.327	4.539.563	1.728.179
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	26	14.728.931	19.410.954	16.817.060	20.172.571
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	27	19.895.903	19.993.189	19.895.903	19.993.189
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	28	74.189.314	43.614.158	64.462.540	30.444.291
		125.574.216	**93.553.041**	**109.142.459**	**74.662.004**
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	14,21	-	82.926	-	4.830.000
		125.574.216	**93.635.967**	**109.142.459**	**79.492.004**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**885.300.229**	**815.176.807**	**726.950.612**	**662.530.645**
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	29	417.450.000	417.450.000	417.450.000	417.450.000
Υπέρ το άρτιο	29	15.080.265	15.080.265	15.080.265	15.080.265
Τακτικό αποθεματικό	30	38.966	39.140	758	758
Εισφορές μετόχων	30	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά	30	20.357.930	18.595.917	18.595.917	18.595.917
Αποτελέσματα εις νέο		(73.856.000)	(81.515.923)	(70.126.197)	(69.385.710)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες)		(1.210.017)	(2.229.406)	(1.274.043)	(2.297.314)
		405.495.744	**395.054.593**	**407.361.300**	**407.078.516**
Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές		38.146.630	41.665.307	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**443.642.374**	**436.719.900**	**407.361.300**	**407.078.516**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	285.313.379	244.247.505	179.444.942	133.347.277
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	44,45	2.397.614	4.811.949	1.511.166	3.010.295
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20	10.601.902	9.303.353	7.629.340	6.072.808
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	34	260.244	95.046	260.244	95.046
Προβλέψεις	35	1.178.000	1.178.000	1.178.000	1.178.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	41	62.319.162	65.020.923	62.319.162	65.001.843
Αναβαλλόμενο έσοδο	36	3.513.962	3.946.979	3.513.962	3.946.979
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	37	1.830.703	1.578.177	478.998	393.724
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	-	-	10.035.515	11.742.752
		367.414.966	**330.181.932**	**266.371.329**	**224.788.724**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	38	11.108.956	9.318.241	9.784.189	7.923.566
Συμβατικές υποχρεώσεις	39	10.941.793	-	10.941.793	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	32	14.526.031	10.698.196	12.368.124	9.198.196
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	33	4.500.000	-	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20	1.952.676	1.497.058	1.691.283	1.231.743
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		108.642	15.969	-	-
Κρατικές επιχορηγήσεις	41	1.962.226	1.969.816	1.946.020	1.946.020
Αναβαλλόμενο έσοδο	36	433.017	433.017	433.017	433.017
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	40	28.709.548	24.342.678	16.053.557	9.930.863
		74.242.889	**48.274.975**	**53.217.983**	**30.663.405**
Σύνολο υποχρεώσεων		**441.657.855**	**378.456.907**	**319.589.312**	**255.452.129**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**885.300.229**	**815.176.807**	**726.950.612**	**662.530.645**

*Αναπροσαρμοσμένα ποσά μετά την εφαρμογή της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» που εκδόθηκε τον Μάιο του 2021 (Σημείωση 37).

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

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

	Όμιλος									
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.29)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.29)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	Εισφορές μετόχων (Σημ.30)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.30)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 (δημοσιευμένο)	**417.450.000**	**15.080.265**	**32.996**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(83.837.805)**	**(2.175.783)**	**392.780.190**	**45.607.641**	**438.387.831**
Προσαρμογές σύμφωνα με ΔΛΠ 19	-	-	-	-	-	1.121.012	216.855	1.337.867	602.906	1.940.773
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 (αναθεωρημένο*)	**417.450.000**	**15.080.265**	**32.996**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(82.716.793)**	**(1.958.928)**	**394.118.057**	**46.210.547**	**440.328.604**
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	581.333	-	581.333	(4.543.935)	(3.962.602)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-		(270.478)	(270.478)	4.597	(265.881)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**581.333**	**(270.478)**	**310.855**	**(4.539.338)**	**(4.228.483)**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(75.210)	-	(75.210)	-	(75.210)
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	-	-	-	-	-	700.891		700.891		700.891
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.902)	(5.902)
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	-	-	6.144	-	-	(6.144)	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**417.450.000**	**15.080.265**	**39.140**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(81.515.923)**	**(2.229.406)**	**395.054.593**	**41.665.307**	**436.719.900**
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	5.610.062	-	5.610.062	(3.502.201)	2.107.861
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-		1.019.389	1.019.389	(16.476)	1.002.913
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.610.062**	**1.019.389**	**6.629.451**	**(3.518.677)**	**3.110.774**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(188.300)	-	(188.300)	-	(188.300)
Ειδικό αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών	-	-	-	-	1.500.000	(1.500.000)	-	-	-	-
Ειδικό αποθεματικό επιστρεπτέας προκαταβολής	-	-	-	-	262.013	(262.013)	-	-	-	-
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	-	-	-	-	-	4.000.000	-	4.000.000	-	4.000.000
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	-	-	(174)	-	-	174	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**417.450.000**	**15.080.265**	**38.966**	**27.634.600**	**20.357.930**	**(73.856.000)**	**(1.210.017)**	**405.495.744**	**38.146.630**	**443.642.374**

*Αναπροσαρμοσμένα ποσά μετά την εφαρμογή της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» που εκδόθηκε τον Μάιο του 2021 (Σημείωση 37).

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

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.29)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.29)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.30)	Εισφορές μετόχων (Σημ.30)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.30)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 (δημοσιευμένο)	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(69.073.827)**	**(2.166.542)**	**407.521.171**
Προσαρμογές σύμφωνα με ΔΛΠ 19	-	-	-	-	-	545.840	139.785	**685.625**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 (αναθεωρημένο*)	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(68.527.987)**	**(2.026.757)**	**408.206.796**
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(857.723)		(857.723)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-		(270.557)	(270.557)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(857.723)**	**(270.557)**	**(1.128.280)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(69.385.710)**	**(2.297.314)**	**407.078.516**
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(740.487)	-	(740.487)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	1.023.271	1.023.271
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(740.487)**	**1.023.271**	**282.784**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(70.126.197)**	**(1.274.043)**	**407.361.300**

*Αναπροσαρμοσμένα ποσά μετά την εφαρμογή της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» που εκδόθηκε τον Μάιο του 2021 (Σημείωση 37).

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση που έληξε την 31/12/2021	Χρήση που έληξε την 31/12/2020 Αναθεωρημένο*	Χρήση που έληξε την 31/12/2021	Χρήση που έληξε την 31/12/2020 Αναθεωρημένο*
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.541.863	(556.475)	(2.817.182)	3.091.481
Προσαρμογές συμφωνίας κερδών/(ζημιών) προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές					
Μη χρηματικά στοιχεία:					
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	11	14.716.040	14.566.321	10.307.288	10.123.364
Ζημιές από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	717.557	104.235	137.037	49.842
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	(9.056)	(8.126)	(1.362)	(447)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4	(23.949.016)	(31.635.304)	(9.077.561)	(22.784.778)
Κέρδη από πώληση μίσθωσης		-	(1.014)		(1.014)
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση συμμετοχών	12	(903.355)	(2.722.006)	(35.695)	599.359
Απομείωση/(αναστροφή απομείωσης) συμμετοχών		250.001	-	-	(2.091.745)
Έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων	12,41	(216.943)	(45.037)	-	-
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων. καθαρές	12,41	(2.707.311)	(2.920.579)	(2.682.681)	(2.898.795)
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου	12,36	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	10,37	238.398	183.647	101.613	86.685
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	7,8	445.073	644.426		-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	7.752.974	6.469.618	3.858.035	2.684.394
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	(1.504.236)	(154.262)	(543.687)	(111.895)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		(47.328)	(119.057)	(59.037)	(157.352)
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων κατασκευής κατοικιών		(707.343)	-	(707.343)	-
(Αύξηση)/μείωση εμπορικών απαιτήσεων		(1.333.125)	1.441.487	(1.689.492)	252.024
(Αύξηση)/μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		(7.199.352)	(14.584.201)	(5.817.958)	(14.333.310)
(Αύξηση)/μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων		1.385.936	10.570.736	1.363.077	10.607.165
Αύξηση/(μείωση) εμπορικών υποχρεώσεων		1.790.715	1.453.720	1.860.623	2.390.264
Αύξηση/(μείωση) συμβατικών υποχρεώσεων		10.941.793	-	10.941.793	-
Αύξηση/(μείωση) δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		(1.578.620)	6.993.819	177.205	2.795.652
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		165.198	-	165.198	-
Τόκοι καταβληθέντες		(7.565.640)	(6.141.276)	(3.728.804)	(2.679.575)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(41.739)	(455.154)	-	-
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	37	(38.663)	(50.906)	(22.002)	(15.489)
Καθαρές ταμειακές ροές (προς)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**(7.289.196)**	**(17.398.405)**	**1.296.048**	**(12.827.187)**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	17	(39.664.454)	(51.105.124)	(35.744.301)	(44.887.399)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	18	(141.004)	(4.659.246)	(63.657)	(4.573.246)
Αγορές άϋλων περιουσιακών στοιχείων	19	(154.915)	(238.352)	(147.920)	(194.086)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων		587.453	60.344	37.738	18.271
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		26.224.923	34.778.950	13.318.324	28.689.300
Εισπράξεις από πώληση συμμετοχών		12.725.618	2.607.541	12.725.618	2.607.541
Αγορές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	27	(5.814)	(20.000.358)	(5.814)	(20.000.358)
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		18.348	75.944	10.731	33.577
Είσπραξη κρατικών επιχορηγήσεων	41	155.932	54.600	-	-
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συγγενών/θυγατρικών	21	-	6.015	4.340.000	17.206.015
Απόκτηση κοινοπραξίας	7,8,21	(300.000)	(3.111.781)	(300.000)	(3.566.350)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συγγενών και κοινοπραξιών	21	(8.292.700)	-	(8.481.000)	-
Ταμειακά διαθέσιμα από πώληση θυγατρικών		(424)	(12.343)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές προς επενδυτικές δραστηριότητες		**(8.847.037)**	**(41.543.810)**	**(14.310.281)**	**(24.666.735)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα εισφορές		(188.300)	(75.211)	-	-
Μακροπρόθεσμα δάνεια αναληφθέντα		55.613.397	41.656.342	55.530.300	22.827.500
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού		(10.927.905)	(8.071.293)	(6.478.905)	(4.733.793)
Καταβολή εξόδων για σύναψη δανείων		(665.241)	(230.218)	(665.241)	(87.806)
Πληρωμή κύριου τμήματος υποχρεώσεων μίσθωσης	20	(1.622.575)	(1.015.369)	(1.353.672)	(991.630)
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού		4.500.000	-	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της μειοψηφίας		-	(5.902)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**46.709.376**	**32.258.349**	**47.032.482**	**17.014.271**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**30.573.143**	**(26.683.866)**	**34.018.249**	**(20.479.651)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου		43.616.171	70.300.037	30.444.291	50.923.942
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	28	**74.189.314**	**43.616.171**	**64.462.540**	**30.444.291**

*Αναπροσαρμοσμένα ποσά μετά την εφαρμογή της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» που εκδόθηκε τον Μάιο του 2021 (Σημείωση 37).

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

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία» ή «ΤΕΜΕΣ») ιδρύθηκε στην Ελλάδα στις 13 Οκτωβρίου 1997 από την οικογένεια Κωνσταντακόπουλου. Η Εταιρεία είναι η μητρική Εταιρεία του Ομίλου «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.» (που θα αποκαλείται «Όμιλος»). Η δομή του Ομίλου και οι θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται στη Σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της (εφεξής "Όμιλος") είναι φορείς επένδυσης, ανάπτυξης και διαχείρισης στον κλάδο των δραστηριοτήτων πολυτελούς αναψυχής και της φιλοξενίας και στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Οι δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως (i) την ανάπτυξη και διαχείριση τουριστικών συγκροτημάτων, τα οποία συνδυάζουν φιλοξενία και αναψυχή, γήπεδα γκολφ υψηλών προδιαγραφών και πολυτελείς ιδιόκτητες κατοικίες μέσα σε ένα ενιαίο, κλειστό θέρετρο, παρέχοντας ολοκληρωμένα πακέτα διακοπών, (ii) τη συγκυριότητα του Hilton της Αθήνας, (iii) την κυριότητα γης στην περιοχή της Μεσσηνίας, στην Ελλάδα που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη και πωλήσεις και, (iv) την αναγνώριση και εκτέλεση νέων ευκαιριών είτε για την απόκτηση νέων περιουσιακών στοιχείων, είτε για την ανάπτυξη των ήδη υπάρχοντων περιουσιακών στοιχείων σε συνεργασία με άλλους ή μόνοι τους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται κυρίως σε δυο περιοχές στην Ελλάδα, στην περιοχή της Μεσσηνίας και της Αθήνας.

Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Πεντέλης 5, Παλαιό Φάληρο, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 122431301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της, ανέρχεται σε πενήντα τρία (53) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της, με δυνατότητα επέκτασης της διάρκειας μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

Οι συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31 Οκτωβρίου 2022 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της μητρικής Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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

- Αποφασίστηκε προσαρμογή των λειτουργικών δαπανών σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας.
- Έγινε χρήση μέτρων στήριξης που ανακοίνωσε η πολιτεία για τις πληττόμενες επιχειρήσεις με στόχο να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα, ακόμη και στην περίπτωση που η πανδημία ενταθεί και λάβει μακροχρόνια χαρακτηριστικά.
- Ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά μερικής πληρωμής χρεολυσίων που ήταν καταβλητέα το 2021, στη λήξη των δανείων, η οποία είναι μετά το 2024. Συγκεκριμένα κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης του Ομίλου, διασφαλίστηκε η μεταφορά δόσεων κεφαλαίου, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID-19.

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

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός των κατωτέρω:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και,
- Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών- περιουσιακά στοιχεία του προγράμματος που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

2.2. Βάση παρουσίασης

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία.

2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις προκειμένου να εφαρμόσουν τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο / όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

(α) Φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις τοπικές φορολογικές αρχές, η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Σε περίπτωση που φορολογικά θέματα δεν έχουν διευθετηθεί με τις τοπικές αρχές, η διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας λαμβάνει υπόψιν την εμπειρία του παρελθόντος και τη συμβουλή ειδικών σε φορολογικά και νομικά θέματα προκειμένου να αναλύσει τα συγκεκριμένα γεγονότα και συνθήκες, να ερμηνεύσει τη σχετική φορολογική νομοθεσία, να εκτιμήσει τη θέση των φορολογικών αρχών σε αντίστοιχες υποθέσεις και να αποφασίσει εάν χρειάζεται να αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις ή να γνωστοποιήσει ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / υποχρέωση κατά την περίοδο οριστικοποίησης του αποτελέσματος.

(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά που αφορούν φορολογικές ζημιές προηγουμένων ετών. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αναλόγως της αιτίας λόγω της οποίας προκύπτουν, τέτοιες φορολογικές ζημιές είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό για περιορισμένο χρονικό διάστημα από τη χρονική στιγμή κατά την οποία πραγματοποιούνται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κάνουν παραδοχές σχετικά με το εάν αυτές οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις δύνανται να ανακτηθούν, χρησιμοποιώντας το εκτιμώμενο μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα σύμφωνα με το εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και τον προϋπολογισμό της εκάστοτε εταιρείας.

(γ) Εύλογη αξία παραγώγων και άλλων χρηματοοικονομικών μέσων / Λογιστική αντιστάθμισης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση των κινδύνων που σχετίζονται με μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία τεκμηριώνουν κατά την έναρξη της συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς και τους στόχους διαχείρισης κινδύνων και τη στρατηγική για την πραγματοποίηση των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Ο Όμιλος και η Εταιρεία τεκμηριώνουν επίσης την εκτίμησή του τόσο κατά την αρχή της αντιστάθμισης όσο και σε συνεχή βάση σχετικά με το κατά πόσο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε συναλλαγές αντιστάθμισης κινδύνου είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά για την αντιστάθμιση των μεταβολών των ταμειακών ροών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων. Όταν ένα μέσο αντιστάθμισης δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου, το μέσο αντιστάθμισης αποχαρακτηρίζεται. Η εύλογη αξία των παραγώγων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μοντέλα αποτίμησης από ανεξάρτητες βάσεις δεδομένων που ενσωματώνουν παραδοχές βασισμένες στις συνθήκες της αγοράς και επιβεβαιώνονται από ανεξάρτητες πηγές.

(δ) Πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εμπορικών απαιτήσεων

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

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

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

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

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

(ε) Προγράμματα συγκεκριμένων παροχών

Η παρούσα αξία των συνταξιοδοτικών παροχών των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας, βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται με τη χρήση αναλογιστικών μεθόδων και παραδοχών. Μία τέτοια αναλογιστική παραδοχή είναι και το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους της παροχής. Οι τυχόν αλλαγές στις παραδοχές αυτές θα επηρεάσουν το υπόλοιπο των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καθορίζουν το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης στο τέλος κάθε χρήσης. Αυτό ορίζεται ως το επιτόκιο το οποίο θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ώστε να προσδιοριστεί η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να απαιτηθούν για την κάλυψη των υποχρεώσεων των συνταξιοδοτικών προγραμμάτων. Για τον καθορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το επιτόκιο των χαμηλού ρίσκου εταιρικών ομολογιών, τα οποία μετατρέπονται στο νόμισμα στο οποίο η υποχρέωση θα πληρωθεί, και των οποίων η ημερομηνία λήξης πλησιάζει εκείνη της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Άλλες σημαντικές παραδοχές των υποχρεώσεων συνταξιοδοτικών παροχών βασίζονται μερικώς στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς. Περαιτέρω πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημείωση 37.

(στ) Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί την κρίση της καθώς και τις διαθέσιμες πληροφορίες από τη νομική υπηρεσία του Ομίλου και της Εταιρείας προκειμένου να εκτιμήσει το πιθανό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων και να αξιολογήσει το πιθανό χρηματοοικονομικό άνοιγμα.
Εάν υπάρχει πιθανότητα αρνητικής έκβασης, και αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τότε ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν στο σχηματισμό των απαραίτητων προβλέψεων. Οι προβλέψεις, όπου απαιτούνται, υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της διοίκησης για τη δαπάνη που θα χρειαστεί για τη διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(ζ) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρεία αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να εκτιμηθεί κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

(η) Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωριστεί κάποια πρόβλεψη για ταμειακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 43 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(θ) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

Η διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας πραγματοποιούν την αξιολόγησή της αναφορικά με την ικανότητά της να συνεχίσει να εφαρμόζει ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την αρχή της «Συνεχιζόμενης Δραστηριότητας», σύμφωνα με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια του Ομίλου και της Εταιρείας που καλύπτουν μια περίοδο δύο ετών. Οι εκτιμήσεις και οι συναφείς παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση τέτοιων επιχειρηματικών σχεδίων, βασίζονται στην εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται λογικοί υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες, και επανεξετάζονται σε συνεχή βάση λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και τις αναμενόμενες μελλοντικές συνθήκες της αγοράς. Η προετοιμασία των επιχειρηματικών σχεδίων συνεπάγεται επίσης μακροπρόθεσμες υποθέσεις για σημαντικούς οικονομικούς παράγοντες και προϋποθέτει επίσης τη χρήση υψηλού βαθμού εύλογης κρίσης για τον καθορισμό αυτών των παραδοχών. Εάν αυτές οι κρίσεις αποδειχθούν με την πάροδο του χρόνου να είναι εσφαλμένες η εκτίμηση της διοίκησης για τη χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μπορεί να επηρεαστεί.

(ι) Προεξοφλητικό επιτόκιο

Για την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της (incremental borrowing rate). Το επιτόκιο υπολογίζεται χωριστά για συμβάσεις που πληρούν παρεμφερή κριτήρια, όπως διάρκεια μίσθωσης και νόμισμα συναλλαγής, αξιολογώντας τους τρέχοντες και ιστορικούς οικονομικούς δείκτες της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη εκδόσεις κοινών ομολογιακών τίτλων από εταιρείες με παρεμφερή πιστοληπτική ικανότητα. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις επαναμετράται, με τη χρησιμοποίηση ανανεωμένου προεξοφλητικού επιτοκίου, εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

2.3.2. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

(α) Καθορισμός της διάρκειας μίσθωσης των συμβάσεων με δικαιώματα ανανέωσης και καταγγελίας - Εταιρεία ως μισθωτής

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

(β) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ακολουθούν τις οδηγίες των ΔΠΧΑ προκειμένου να καθορίσουν πότε μία χρηματοοικονομική επένδυση διαθέσιμη προς πώληση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν, μεταξύ άλλων, τη διάρκεια και το βαθμό κατά τον οποίο η εύλογη αξία της επένδυσης είναι μικρότερη από το κόστος της, καθώς και τη χρηματοοικονομική «υγεία» και το βραχυπρόθεσμο επιχειρηματικό μέλλον της, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων όπως οι επιδόσεις του κλάδου που δραστηριοποιείται, οι αλλαγές στην τεχνολογία και οι λειτουργικές και χρηματοδοτικές ταμειακές ροές της.

(γ) Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία, τις επενδύσεις του σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις και κοινοπραξίες. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν την ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων τους. Για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις αλλά και για να καθοριστούν οι μονάδες παραγωγής ταμειακών ροών απαιτείται η άσκηση κρίσης.

(δ) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καθορίζουν εάν ένα ακίνητο ταξινομείται ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, απόθεμα ή επένδυση σε ακίνητα ως εξής:

(i) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία: Τα οικόπεδα και τα κτίρια που χρησιμοποιούνται κυρίως από ή για τις δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας, ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.
(ii) Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια, που δε χρησιμοποιούνται ουσιαστικά από ή για τις δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας, αλλά κατέχονται κυρίως για μακροπρόθεσμες μισθώσεις, αύξηση κεφαλαίου ή για μελλοντική πώληση. Τα ακίνητα που κατέχονται επί του παρόντος με απροσδιόριστη χρήση, καθώς η διοίκηση δεν έχει αποφασίσει εάν το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από τον Όμιλο / Εταιρεία ή θα πωληθεί βραχυπρόθεσμα, θεωρούνται ότι κατέχονται για αύξηση κεφαλαίου και ταξινομούνται επίσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.
(iii) Απόθεμα: Τα επενδυτικά ακίνητα μεταφέρονται στα αποθέματα όταν αρχίζει η ανάπτυξη τους με σκοπό την πώληση τους.

(ε) Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, η Διοίκηση εκτιμά τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές από τα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία ή τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών και επιλέγει ένα κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο για να υπολογίσει την παρούσα αξία αυτών των ταμειακών ροών.

2.4. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2021.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις)
Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Η διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ19)
Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και οι κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ.8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα τη Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8 ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Η επίπτωση της απόφασης στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου αναφέρεται στη σημείωση 37.

2.5. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

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

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1 Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31 Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Μάϊο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

3. Σημαντικές λογιστικές αρχές

3.1. Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιέχουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Τ.Ε.ΜΕΣ. και όλων των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα άσκησης ελέγχου.

3.1.1. Θυγατρικές εταιρείες

Όλες οι θυγατρικές του Ομίλου (εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος έχει άμεση ή έμμεση κυριότητα τουλάχιστον του 50% των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη να ασκεί έλεγχο στο Συμβούλιο των επενδυτών) έχουν ενοποιηθεί. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος επανεξετάζει εάν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο επί των επενδύσεων, σε περίπτωση που υπάρχουν γεγονότα ή καταστάσεις, τα οποία υποδεικνύουν κάποια αλλαγή στις ενδείξεις του αποτελεσματικού ελέγχου. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε υπολογιζόμενο κατά την ημερομηνία της απόκτησης στην εύλογη αξία και του ποσού των τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών (προηγουμένως δικαιωμάτων μειοψηφίας) στον αποκτώμενο. Για κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών υπολογίζει τις μη ελέγχουσες συμμετοχές επί του αποκτώμενου σε αναλογία επί των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Τα έξοδα κατά την απόκτηση καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ο Όμιλος θα εκτιμήσει τα αποκτώμενα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις προκειμένου για τη κατάλληλη ταξινόμησή τους και προσδιορισμό τους σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, τις οικονομικές περιστάσεις και τις σχετικές συνθήκες κατά την ημερομηνία απόκτησης. αυτό περιλαμβάνει τον διαχωρισμό των ενσωματωμένων παραγώγων στις συμβάσεις υποδοχής από τον αποκτώμενο. Σε συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σταδιακά, ο Όμιλος θα επιμετρήσει εκ νέου τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως στον αποκτώμενο στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης με τη διαφορά να μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα θα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιεσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που κρίνεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή παθητικού, θα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης, δεν θα επιμετράται εκ νέου έως ότου ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιηθεί στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, επιμετράται σύμφωνα με τα κατάλληλα ΔΠΧΑ.

Η υπεραξία αρχικά αποτιμάται στο κόστος ως το υπερβάλλον του ανταλλάγματος που μεταβιβάζεται συν το ποσό που αναγνωρίζεται ως μη ελέγχουσα συμμετοχή επί των καθαρών αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων που αποκτώνται και των αναληφθέντων υποχρεώσεων. Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία απόκτησης μίας εταιρείας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε η διαφορά καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η υπεραξία επιμετράται στο κόστος μείον τυχόν συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Για σκοπούς ελέγχου απομείωσης, το ποσό της υπεραξίας που αποκτάται σε μία συνένωση επιχειρήσεων, από την ημερομηνία απόκτησης, κατανέμεται σε καθεμία από τις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να επωφεληθούν από τη συνένωση, ανεξαρτήτως από το εάν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις του αποκτώμενου έχουν ανατεθεί στις μονάδες αυτές.

Όταν η υπεραξία αποτελεί μέρος μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών και μέρος της δραστηριότητας της μονάδας αυτής πωλείται, η υπεραξία που σχετίζεται με τη δραστηριότητα που πωλήθηκε περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της δραστηριότητας για τον προσδιορισμό του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση της εν λόγω δραστηριότητας. Η υπεραξία που πωλήθηκε στη περίπτωση αυτήν επιμετράται βάση των σχετικών αξιών της δραστηριότητας που πωλήθηκε και του ποσοστού της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών που διατηρήθηκε.

Συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη/ζημίες που σχετίζονται με συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο. Μία μεταβολή στην κυριότητα μίας θυγατρικής, χωρίς απώλεια του ελέγχου, λογίζεται ως συναλλαγή ιδίων κεφαλαίων. Κέρδη ή ζημίες από συναλλαγές μεταξύ θυγατρικών, και λοιπά έσοδα, αποδίδονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμη και αν αυτό οδηγεί σε έλλειμα.

3.1.2. Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε άλλες οντότητες στις οποίες έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο, το οποίο γενικά ισχύει όταν τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ 20% και 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά, με μεταβολές στο μερίδιο του επενδυτή στις λοιπές μεταβολές στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας, με μερίσματα που ελήφθησαν και με τυχόν απομείωση της αξίας της.

Όταν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημίες μετά την εξαγορά ισούται με ή υπερβεί το κόστος απόκτησης ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες εκτός αν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της συγγενούς επιχείρησης.

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις. Εάν κάποια συμμετοχή πρέπει να απαξιωθεί, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απαξίωσης ως τη διαφορά μεταξύ του ανακτήσιμου ποσού της συμμετοχής και του υπολοίπου στα βιβλία του Ομίλου.

Οι ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων απεικονίζουν την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς επιχείρησης. Οι ενοποιημένες καταστάσεις λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών) απεικονίζουν την αναλογία του Ομίλου στα λοιπά εισοδήματα της επιχείρησης. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες, τα οποία προέρχονται από συναλλαγές του Ομίλου και της συγγενούς επιχείρησης απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στη συγγενή επιχείρηση. Οι λογιστικές πολιτικές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί κατάλληλα όπου ήταν απαραίτητο έτσι ώστε να αντανακλούν τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

3.1.3. Από κοινού συμφωνίες

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 11 σε όλες τις από κοινού συμφωνίες στις οποίες μετέχει. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, οι από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως κοινές δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες, ανάλογα με τα συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών ισούται ή υπερβεί την αξία της επένδυσης, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σχετιζόμενα με συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στην κοινοπραξία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται εκτός αν η συναλλαγή αποτελεί ένδειξη απαξίωσης του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάζεται. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπρακτικών οντοτήτων έχουν τροποποιηθεί όπου ήταν αναγκαίο για να εξασφαλιστεί συνέπεια με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Οι κοινές δραστηριότητες προκύπτουν όπου ο Όμιλος έχει δικαιώματα στα περιουσιακά στοιχεία και στις υποχρεώσεις των κοινών δραστηριοτήτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει το μερίδιο του στα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τα έσοδα και τα έξοδα της κοινής δραστηριότητας συμπεριλαμβανομένης της αναλογίας εκείνων που κατέχονται ή αποκτήθηκαν από κοινού, στα αντίστοιχα κονδύλια των χρηματοοικονομικών του καταστάσεων.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, ο Όμιλος προσδιορίζει εάν είναι αναγκαίο να αναγνωρίσει ζημιά απομείωσης στην επένδυσή του στη συγγενή επιχείρηση ή την κοινοπραξία. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο Όμιλος εκτιμά εάν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία που υποδεικνύουν ότι η επένδυση στη συγγενή επιχείρηση ή την κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση που υπάρχουν τέτοια στοιχεία, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απομείωσης ως τη διαφορά ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία της επένδυσης και τη λογιστική της αξία και μετά αναγνωρίζει τη ζημιά στη γραμμή «Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης» στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.2. Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρουσιάζουν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, ως ξεχωριστές κατατάξεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης με τη χρήση της κατάταξης κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων. Ένα περιουσιακό στοιχείο κατατάσσεται ως κυκλοφορούν όταν:

- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο ή σκοπεύει να το πωλήσει ή να το αναλώσει κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσής της,
- κατέχει το περιουσιακό στοιχείο κυρίως για εμπορικούς σκοπούς
- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- το περιουσιακό στοιχείο αποτελείται από μετρητά ή ταμειακά ισοδύναμα) εκτός αν υπάρχει περιορισμός ανταλλαγής ή χρήσης του για τον διακανονισμό υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν όλα τα λοιπά στοιχεία ως μη κυκλοφορούντα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν μια υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη όταν:

- αναμένει να διακανονίσει την υποχρέωση κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της,
- κατέχει την υποχρέωση κυρίως για εμπορικούς σκοπούς,
- η υποχρέωση αναμένεται να διακανονιστεί εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς

ή

- η οικονομική οντότητα δεν κατέχει ανεπιφύλακτο δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μακροπρόθεσμες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατατάσσονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

3.3. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην παραδοχή ότι η συναλλαγή πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου ή μεταβίβαση μια υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

- στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση
- ελλείψει κύριας αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύρια ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στον Όμιλο και στην Εταιρεία.

Η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράτε χρησιμοποιώντας τις παραδοχές που θα χρησιμοποιούσαν οι συμμετέχοντες στην αγορά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης, υποθέτοντας ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν προς το βέλτιστο οικονομικό συμφέρον τους.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός συμμετέχοντα στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου σε υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του.

Ό Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν τεχνικές αποτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή δεδομένα διαθέσιμα για τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων δεδομένων και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων στοιχείων.

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για τα οποία η εύλογη αξία επιμετράτε ή γνωστοποιείται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιείται εντός της ιεραρχίας εύλογης αξίας. Αυτό περιγράφεται, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της, ως εξής:

- Επίπεδο 1 - Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές αγοράς σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - Τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμο.
- Επίπεδο 3 - Τεχνικές αποτίμησης, για τα οποία το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμο.

Για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σε επαναλαμβανόμενη βάση, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν κατά πόσον έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με την επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησης (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ως σύνολο) στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

3.4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρους Προστιθέμενης Αξίας, τέλη, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα έσοδα από πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος των αγαθών ή των υπηρεσιών που παρέχονται έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Η μεταφορά του ελέγχου στον πελάτη γίνεται κατά το χρόνο παράδοσης των αγαθών ή παροχής των υπηρεσιών αντίστοιχα. Το ύψος του εσόδου που αναγνωρίζεται, είναι το ποσό που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένει πως θα λάβει ως αντάλλαγμα για την παροχή αυτών των αγαθών ή υπηρεσιών. Οι όροι πληρωμής συνήθως διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος της πώλησης και εξαρτώνται κατά κύριο λόγο από τη φύση των προϊόντων ή των υπηρεσιών, τα κανάλια διανομής αλλά και τα χαρακτηριστικά κάθε πελάτη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν επιπλέον εάν έχει ρόλο εντολέα ή εκπροσώπου σε κάθε σχετική συμφωνία. Η εκτίμηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι πως στο σύνολο των συναλλαγών πώλησης στις οποίες προβαίνει έχει ρόλο εντολέα.

Οι ανταλλαγές προϊόντων για άλλα αντίστοιχης φύσης και αξίας δεν θεωρούνται πωλήσεις και συνεπώς δεν αναγνωρίζονται στα έσοδα από συμβόλαια με πελάτες. Το καθαρό αποτέλεσμα αυτό των συναλλαγών καταχωρείται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στη γραμμή κόστος πωλήσεων.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται πιο συγκεκριμένα ως εξής:

Υπηρεσίες φιλοξενίας και ψυχαγωγίας: Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο εκείνη όπου παρέχεται η υπηρεσία, κατά τη διάρκεια της παροχής της υπηρεσίας στον πελάτη, σε σχέση πάντα και με το βαθμό ολοκλήρωσης της παροχής της υπηρεσίας ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που έχουν συμφωνηθεί.

Πώληση αγαθών: Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν εκπληρώνει μια συμβατική υποχρέωση προς τον εκάστοτε πελάτη με την παράδοση αγαθού (που ταυτίζεται με το χρόνο που ο έλεγχος επί του αγαθού περνάει στον πελάτη). Εάν μία σύμβαση περιλαμβάνει περισσότερες από μια συμβατικές υποχρεώσεις η συνολική αξία της σύμβασης επιμερίζεται στις επιμέρους υποχρεώσεις με βάση τις επιμέρους αξίες πώλησης. Το ποσό του εσόδου που αναγνωρίζεται είναι το ποσό που έχει επιμεριστεί στην αντίστοιχη συμβατική υποχρέωση που εκπληρώθηκε, με βάση το αντίτιμο που αναμένει να λάβει ο Όμιλος σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία: Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Συμβατικές υποχρεώσεις: Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Πώληση ακινήτων: Η αναγνώριση των εσόδων από την πώληση ακινήτων στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις ξεκινά από την υπογραφή της τελικής σύμβασης και ο τίτλος μεταφέρεται στον δικαιούχο. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα έσοδα αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που το συμβατικό κόστος που θα προκύψει θα είναι πιθανότατα ανακτήσιμο. Τα έξοδα της σύμβασης αναγνωρίζονται όταν προκύπτουν.

Έσοδα από την πώληση αποθεμάτων σε ακίνητα: Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή: Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει ολοκληρωθεί, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Οι πληρωμές λαμβάνονται κατά τη νομική μεταβίβαση τίτλων, η οποία είναι συνήθως εντός έξι μηνών από την ημερομηνία υπογραφής των συμβάσεων.

- **Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν εάν υπάρχουν υποσχέσεις στο συμβόλαιο που αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης στις οποίες πρέπει να κατανεμηθεί ένα μέρος της τιμής της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι υπεύθυνοι για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων εργασιών σχεδιασμού, προμήθειας υλικών, προετοιμασίας εργοταξίου και έκχυσης θεμελίωσης, πλαισίωσης και σοβάτισμα, μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες, τοποθέτηση εξαρτημάτων (π.χ. παράθυρα, πόρτες, ντουλάπια κ.λπ.) και εργασίες φινιρίσματος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λογιστικοποιούν αυτά τα στοιχεία ως μια ενιαία υποχρέωση απόδοσης επειδή παρέχει μια σημαντική υπηρεσία ενσωμάτωσης των αγαθών και των υπηρεσιών (οι εισροές) στην ολοκληρωμένη ιδιοκτησία που ο πελάτης έχει συνάψει σύμβαση για την αγορά.

Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Για συμβάσεις που πληρούν τα κριτήρια διαχρονικής αναγνώρισης εσόδων, η απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας μετράτε χρησιμοποιώντας μια μέθοδο εισροών, με αναφορά στο κόστος που προέκυψε για την εκπλήρωση μιας υποχρέωσης απόδοσης σε σχέση με τις συνολικές αναμενόμενες εισροές για την ολοκλήρωση του ακινήτου.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο όπου η έκπτωση κατανέμεται σαν έσοδο από τόκους.

Μερίσματα: Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσης εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων αναγνωρίζονται όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.

Υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών: Τα έσοδα από τις υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών αναγνωρίζονται τη λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχεται η υπηρεσία.

Έσοδα ενοικίων: Τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από λειτουργικά μισθώματα σε επενδύσεις ακινήτων λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο σταθερής απόσβεσης, σε σχέση με τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός από ενδεχόμενα έσοδα ενοικίων που αναγνωρίζονται όταν προκύπτουν. Τα αρχικά άμεσα κόστη, που προκύπτουν από τη διαπραγμάτευση και τη σύναψη της λειτουργικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, στην ίδια βάση με το έσοδο μίσθωσης. Η διάρκειά της είναι η μη ακυρώσιμη περίοδος της μίσθωσης, με οποιαδήποτε περεταίρω διάρκεια για την οποία ο μισθωτής έχει την επιλογή να συνεχίσει τη μίσθωση, όπου στην αρχή της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι βέβαιοι ότι θα ασκήσει αυτή την επιλογή. Τα ποσά που εισπράττονται από τους μισθωτές για τη λύση των μισθώσεων ή ως αποζημιώσεις για φθορές αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος, όταν προκύπτει το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.5. Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες σχετίζονται με την επιδότηση των ενσώματων παγίων στοιχείων αναγνωρίζονται όταν υπάρχει εύλογη εξασφάλιση ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία θα συμμορφωθούν με τους όρους και τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί για την καταβολή τους. Όταν οι κρατικές επιχορηγήσεις σχετίζονται με ένα περιουσιακό στοιχείο, η εύλογη αξία πιστώνεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σαν αναβαλλόμενα έσοδα και μεταφέρεται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων με ισόποσες ετήσιες δόσεις με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Όταν η επιχορήγηση σχετίζεται με δαπάνη, αναγνωρίζεται σαν έσοδο στη διάρκεια της χρήσεως που απαιτείται για την αντιστοίχιση της επιχορήγησης σε συστηματική βάση στις δαπάνες για τις οποίες προορίζεται να αποζημιώσει. Οι αποσβέσεις επιχορηγήσεων εμφανίζονται στα «Λοιπά Έσοδα» στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

3.6. Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος

Οι φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τους φόρους εισοδήματος της τρέχουσα χρήσης με βάση τα κέρδη κάθε εταιρείας, όπως προσαρμόζονται στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς ελέγχους των φορολογικών αρχών και τους αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος βάσει των θεσμοθετημένων φορολογικών συντελεστών.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, και τις λογιστικές τους αξίες για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές:

- Εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την απόσβεση της υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία και
- Αναφορικά με τις προσωρινές φορολογικές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς εταιρείες και συμμετοχές σε κοινοπραξίες εκτός όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

- Εκτός της περίπτωσης όπου η απαίτηση για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία; και
- Αναφορικά με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναγνωρίζεται απαίτηση από αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνονται στο βαθμό που δεν θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί ή ουσιαστικά θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια και όχι στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.7. Μετατροπή ξένων νομισμάτων

3.7.1. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Εταιρείας και κάθε μίας θυγατρικής αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο λειτουργούν (λειτουργικό νόμισμα). Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου.

3.7.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μετατρέπονται με τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια.

3.8. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν ένα μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα εκποίησης) ως κατεχόμενο προς πώληση αν η λογιστική αξία του ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι από τη συνεχόμενη χρήση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε ένα μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα εκποίησης) ως κατεχόμενο προς πώληση στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησής τους. Το κόστος πώλησης είναι το πρόσθετο κόστος που αποδίδεται άμεσα στη διάθεση ενός περιουσιακού στοιχείου (ομάδα διάθεσης), εξαιρουμένων των εξόδων χρηματοδότησης και του φόρου εισοδήματος.

Τα κριτήρια για την ταξινόμηση διακρατούμενων προς πώληση θεωρούνται ότι πληρούνται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο ή ο όμιλος διάθεσης είναι διαθέσιμος για άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση. Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης πρέπει να υποδεικνύουν ότι είναι απίθανο να πραγματοποιηθούν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή να αποσυρθεί η απόφαση πώλησης. Η διοίκηση πρέπει να δεσμεύεται για το σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και την πώληση που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αποσβένουν μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο ενόσω κατατάσσεται ως κατεχόμενο προς πώληση ή ενόσω αποτελεί μέρος μιας ομάδας εκποίησης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Οι τόκοι και τα λοιπά έξοδα που αποδίδονται στις υποχρεώσεις μιας ομάδας εκποίησης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση συνεχίζουν να αναγνωρίζονται

Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί συστατικό μέρος μιας οικονομικής οντότητας που έχει είτε διατεθεί είτε καταταχθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και:

- αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων
- αποτελεί μέρος ενός ενιαίου, συντονισμένου προγράμματος εκποίησης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων

ή

- είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.

Οι διακοπτόμενες δραστηριότητες εξαιρούνται από τα αποτελέσματα των συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων και παρουσιάζονται ως ενιαίο ποσό ως κέρδη ή ζημιές μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Πρόσθετες γνωστοποιήσεις παρέχονται στη Σημείωση 14. Όλες οι άλλες σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν ποσά για συνεχιζόμενες δραστηριότητες, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

3.9. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας παρουσιάζεται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως υποχρέωση κατά τη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του μερίσματος από τη ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.10. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα, κτίρια, μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και έπιπλα. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, που κατέχονται με σκοπό τη λειτουργική χρήση τους ή για διοικητικούς σκοπούς, απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην αξία κτήσεως τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες, καταχωρούνται ως επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ή ως ξεχωριστό πάγιο, όπου θεωρείται πιθανόν ότι οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου στοιχείου. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση είναι πάγια που βρίσκονται υπό κατασκευή και αναγράφονται στο κόστος. Το κόστος περιλαμβάνει το κόστος κατασκευής, επαγγελματικές αμοιβές και άλλες άμεσες δαπάνες. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται, καθώς το πάγιο που αφορούν δεν είναι διαθέσιμο για χρήση.

Τα οικόπεδα δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Οι αποσβέσεις των άλλων ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

Κτίρια και τεχνικά έργα	50 έτη
Μηχανήματα - τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα επιβατικά	7 έως 10 έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων	15 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης και αναπροσαρμόζονται ανάλογα εάν κριθεί απαραίτητο.
Εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό του, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κέρδη ή ζημίες από την πώληση ενσωμάτων παγίων, καθορίζονται από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος και της λογιστικής τους καθαρής αξίας. Τα κέρδη ή οι ζημίες αυτές αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.11. Μισθώσεις

Ο Όμιλος - Εταιρεία ως μισθωτής: Μέχρι το 2018, οι μισθώσεις ταξινομούνταν ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που λαμβάνει ο μισθωτής) αναγνωρίζονταν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Από την 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου
- τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.
Ο Όμιλος και η Εταιρεία επέλεξαν να χρησιμοποιούν τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών που δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς, καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Για τις παραπάνω μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τέλος, η Εταιρεία, επέλεξε να μη διαχωρίσει τα μη μισθωτικά από τα μισθωτικά στοιχεία και, αντιθέτως, να αντιμετωπίσει λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο για όλες τις κατηγορίες παγίων, στις οποίες αναφέρονται τα δικαιώματα χρήσης.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αρχικά επιμετρούνται στο κόστος τους, και στη συνέχεια μειώνονται κατά το ποσό της συσσωρευμένης απόσβεσης και της απομείωσης. Η απόσβεση διενεργείται με τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης. Τέλος, τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων προσαρμόζονται σε συγκεκριμένες επαναμετρήσεις της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης. Όταν τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων, υπολογίζονται αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους, σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της Εταιρείας.

Ο Όμιλος – Εταιρεία ως εκμισθωτής: Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος και Εταιρεία δεν μεταβιβάζουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το έσοδο καταχωρείται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.12. Κόστος δανεισμού

Κόστος δανεισμού είναι το σύνολο των τόκων και άλλων δαπανών που πραγματοποιεί μια οικονομική οντότητα σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων. Κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου ενεργητικού κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και μέχρι τα πάγια να καταστούν έτοιμα προς χρήση.

Έξοδα δανεισμού κεφαλαιοποιούνται αν τα κεφάλαια που αντλήθηκαν χρησιμοποιήθηκαν ειδικά για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων. Αν τα κεφάλαια αντλήθηκαν γενικά και χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων, το μέρος των εξόδων δανεισμού που κεφαλαιοποιείται καθορίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης επί του κόστους απόκτησης του παγίου. Τα υπόλοιπα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.13. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Ακίνητα τα οποία διακρατούνται προς το παρόν με απροσδιόριστη μελλοντική χρήση, καθώς η διοίκηση δεν έχει ακόμα αποφασίσει αν τα ακίνητα αυτά θα χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο και την Εταιρεία ή θα πωληθούν βραχυπρόθεσμα, θεωρούνται ότι χρησιμοποιούνται για επένδυση κεφαλαίου και κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και όπου είναι εφαρμόσιμο και των εξόδων δανεισμού. Τα έξοδα δανεισμού κεφαλοποιούνται όταν είναι σε εξέλιξη η απόκτηση ή η κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου και παύουν όταν το ακίνητο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλονται εάν η ανάπτυξη του ακινήτου ανασταλεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν επιλέξει να συνεχίζουν να επιμετρούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος μείον σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν σωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν την κατάσταση συνολικού εισοδήματος της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τα επενδυτικά ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στη χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως: α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, για τη μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση για τη μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα, γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου για τη μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα και δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος για τη μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

3.14. Αποθέματα ακινήτων

Ακίνητα τα οποία αποκτώνται ή κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της Εταιρείας αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV).

Τα αποθέματα ακινήτων που κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης αφορούν κυρίως οικιστικά ακίνητα που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναπτύσσει και προτίθεται να πουλήσει πριν ή μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής.

Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση.

- Το κόστος αγοράς της γης το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς, επαγγελματικές αμοιβές για νομικές υπηρεσίες και φόρους μεταβίβασης ακινήτων
- Ποσά που καταβάλλονται σε εργολάβους για ανάπτυξη
- Κόστος προγραμματισμού και σχεδιασμού, κόστος προετοιμασίας του χώρου, επαγγελματικές αμοιβές για νομικές υπηρεσίες, φόροι μεταβίβασης ακινήτων, γενικά έξοδα ανάπτυξης και άλλα συναφή έξοδα

Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, μείον το εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης και το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

3.15. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε άδειες και δικαιώματα λογισμικών προγραμμάτων ηλεκτρονικών υπολογιστών καθώς και σε κόστος αγοράς λογισμικού συμπεριλαμβανομένης κάθε δαπάνης που έχει πραγματοποιηθεί κατά την ανάπτυξη λογισμικού προκειμένου αυτό να τεθεί σε λειτουργική κατάσταση. Οι δαπάνες αυτές αποσβένονται βάσει της σταθερής μεθόδου κατά τη διάρκεια των εκτιμώμενων ωφέλιμων ζωών οι οποίες κυμαίνονται μεταξύ 5 με 10 έτη.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζουν σε ετήσια βάση τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για να διαπιστώσουν εάν υπάρχουν πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Όταν προσδιορίζεται ότι η ανακτήσιμη αξία τους είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία τους, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης.
Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους ως έξοδα στις ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων.

3.16. Χρηματοοικονομικά μέσα - αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή έναν συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση
Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας κατατάσσονται κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και του επιχειρηματικού μοντέλου του Ομίλου και της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Με εξαίρεση τις εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εφαρμόσει την πρακτική λύση, ο Όμιλος και η Εταιρεία αρχικά επιμετράνε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του πλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράτε στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Οι εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εφαρμόσει την πρακτική λύση, επιμετρούνται στην τιμή συναλλαγής όπως προσδιορίζεται από το ΔΠΧΑ 15. Αναφέρεται στις λογιστικές πολιτικές περίπτωση 3.4 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο να καταταχθεί και να επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων πρέπει οι συμβατικοί όροι που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, να δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή η οποία αναφέρεται σαν δοκιμή «αποκλειστικών πληρωμών κεφαλαίου και τόκων» εκτελείται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Το επιχειρηματικό μοντέλο το Ομίλου και της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να δημιουργήσουν ταμειακές ροές. Το επιχειρηματικό μοντέλο καθορίζει εάν οι ταμειακές ροές θα προκύψουν από την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο.

Οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση περιουσιακών στοιχείων εντός χρονικού πλαισίου που καθορίζεται με κανονισμό ή σύμβαση στην αγορά (συνήθεις συναλλαγές) αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πουλήσουν το περιουσιακό στοιχείο.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Για σκοπούς επιμέτρησης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται στις ακόλουθες τέσσερις κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων με ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών (χρεωστικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων χωρίς ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών κατά την παύση αναγνώρισης (συμμετοχικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)

Αυτή η κατηγορία είναι η πιο συνηθισμένη στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών

  Και

- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις εμπορικές απαιτήσεις.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι)

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετράνε τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

  Και

- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι), τα έσοδα από τόκους, η αναπροσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών και οι ζημιές ή η αντιστροφή ζημιών απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και είναι ίδια με τα ποσά που θα είχαν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα εάν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είχαν επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος. Οι υπόλοιπες μεταβολές της εύλογης αξίας αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν γίνει παύση αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, το σωρευτικό κέρδος ή ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα ανακατατάσσεται από την καθαρή θέση στα λοιπά συνολικά έσοδα ως προσαρμογή από ανακατάταξη.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι)

Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να επιλέξουν αμετάκλητα να παρουσιάζουν στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο όταν πληροί τον ορισμό του συμμετοχικού τίτλου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ο οποίος δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση. Η ταξινόμηση προσδιορίζεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Κέρδη και ζημίες στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) ποτέ δεν ανακατατάσσονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος (αποτελέσματα). Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στα λοιπά λειτουργικά έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν έχει εδραιωθεί το δικαίωμα του Ομίλου ή της Εταιρείας να εισπράξει το μέρισμα· εκτός εάν το μέρισμα αντιπροσωπεύει σαφώς ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης. Σε αυτή την περίπτωση το μέρισμα αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) δεν υπόκεινται σε απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποχρεωτικά πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση εάν αποκτώνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά τους στο εγγύς μέλλον. Τα παράγωγα, περιλαμβανομένων των διαχωρισμένων ενσωματωμένων παραγώγων, ταξινομούνται επίσης ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση,

εκτός εάν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά για τα οποία δεν δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου ταξινομούνται και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο.

Ανεξάρτητα από τα κριτήρια για την ταξινόμηση των χρεωστικών τίτλων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία τους μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, όπως περιγράφεται ανωτέρω, μπορεί, κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιοριστεί αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν με τον τρόπο αυτό απαλείφει ή μειώνει αισθητά μια ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση (ορισμένες φορές αναφερόμενη ως «λογιστική αναντιστοιχία») που διαφορετικά θα απέρρεε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή από την αναγνώριση των κερδών και ζημιών επί αυτών σε διαφορετικές βάσεις.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην εύλογη αξία με τις καθαρές μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Αν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που δεν συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και αντιμετωπίζεται λογιστικά ως παράγωγο εάν, και μόνον εάν: τα οικονομικά χαρακτηριστικά και οι κίνδυνοι του ενσωματωμένου παραγώγου δεν είναι στενά συνδεδεμένα με τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του κύριου συμβολαίου, ένα χωριστό χρηματοοικονομικό μέσο με τους ίδιους όρους όπως το ενσωματωμένο παράγωγο θα πληρούσε τον ορισμό ενός παραγώγου και το υβριδικό συμβόλαιο δεν επιμετράτε στην εύλογη αξία με αναγνώριση των μεταβολών της εύλογης αξίας στα αποτελέσματα (ήτοι ένα παράγωγο που ενσωματώνεται σε χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων δεν διαχωρίζεται). Τα ενσωματωμένα παράγωγα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Μεταγενέστερη επανεκτίμηση, γίνεται εάν υπάρχει αλλαγή στους όρους του συμβολαίου η οποία μεταβάλλει σημαντικά τις ταμειακές ροές που διαφορετικά θα απαιτούνταν βάσει του συμβολαίου ή μια ανακατάταξη ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου από την κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων.

Εάν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο δεν διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο. Το υβριδικό συμβόλαιο αντιμετωπίζεται λογιστικά και αντιμετωπίζεται λογιστικά σαν χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

ή

- μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

- μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

ή

- διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, βάσει συμφωνίας.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάσει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.
Στην περίπτωση αυτή:

- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία μεταβιβάσουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία παύουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζουν διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις κάθε δικαίωμα και δέσμευση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε κατά τη μεταβίβαση.

- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία διατηρήσουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεχίζουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

- αν ο Όμιλος και η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζουν ούτε διατηρούν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν αν έχουν διατηρήσει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Στην περίπτωση αυτή:

  (i) αν ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν διατηρήσει τον έλεγχο, παύουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζουν διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις όλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν ή διατηρήθηκαν στο πλαίσιο της μεταβίβασης.

  (ii) αν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν διατηρήσει τον έλεγχο, συνεχίζουν να αναγνωρίζουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξή του στο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Απομείωση της αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν πρόβλεψη ζημίας έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν κατέχονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ως πιστωτική ζημία νοείται η παρούσα αξία της διαφοράς μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται στον Όμιλο ή στην Εταιρεία με βάση τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που η οικονομική οντότητα αναμένει να εισπράξει. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές που λαμβάνονται υπόψη περιλαμβάνουν ταμειακές ροές από την πώληση διακρατούμενων εξασφαλίσεων ή άλλων πιστωτικών ενισχύσεων που εμπεριέχονται στους συμβατικούς όρους.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο φάσεις. Εάν κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρούν την πρόβλεψη

ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρούν την πρόβλεψη ζημίας για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν παρακολουθούν τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζουν ζημιά απομείωσης η οποία βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου ή τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.
Για τους χρεωστικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν απλοποιημένη προσέγγιση του πιστωτικού κινδύνου. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν ο χρεωστικός τίτλος θεωρείται ότι έχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο χρησιμοποιώντας όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες, οι οποίες είναι διαθέσιμες χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια. Κατά την αξιολόγηση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεκτιμούν την εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση του χρεωστικού τίτλου. Επιπλέον, ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρούν ότι υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι άνω των 30 ημερών λόγω καθυστέρησης.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ένα μαχητό τεκμήριο και θεωρούν ότι υφίσταται αθέτηση το αργότερο 90 ημέρες αφού ένα χρηματοοικονομικό μέσο εμφανίσει καθυστέρηση, εκτός αν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν λογικές και βάσιμες πληροφορίες από τις οποίες προκύπτει ότι ένα κριτήριο αθέτησης που καθορίζει μεγαλύτερη καθυστέρηση είναι καταλληλότερο. Ο ορισμός της αθέτησης που χρησιμοποιείται για αυτούς τους σκοπούς εφαρμόζεται με συνέπεια από τον Όμιλο και την Εταιρεία για όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός εάν προκύψουν πληροφορίες που καταδεικνύουν ότι ένας διαφορετικός ορισμός της αθέτησης είναι καταλληλότερος για ένα συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό μέσο. Ο Όμιλος κι η Εταιρεία διαγράφουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν δεν έχουν εύλογες προσδοκίες ανάκτησης των συμβατικών ταμειακών ροών επί του συνόλου ή μέρους χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

ii) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, σαν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και σε περίπτωση δανείων μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς και δάνεια συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων εξαρτάται από την ταξινόμησή τους, όπως περιγράφεται παρακάτω:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες είναι διακρατούμενες για διαπραγμάτευση και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται είτε κατά την αρχική αναγνώριση είτε μεταγενέστερα στην εύλογη αξία ως επιμετρούμενη μέσω των αποτελεσμάτων.

Κέρδος ή ζημία επί χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που επιμετράται στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.
Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων προσδιορίζονται κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και μόνο εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν ορίσει καμία χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δάνεια

Αυτή η κατηγορία είναι η πιο συνηθισμένη στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Τα δάνεια μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδος ή ζημία χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δανείου που επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν η χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται και μέσω της διαδικασίας της απόσβεσης.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αποσβένεται κάθε αμοιβή, καταβληθείσα ή ληφθείσα μονάδα, κόστος συναλλαγών και άλλα υπέρ ή υπό το άρτιο ποσά που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση του πραγματικού επιτοκίου περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Αυτή η κατηγορία ισχύει γενικά για τα τοκοφόρα δάνεια και τα δάνεια. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια αναφέρονται στη σημείωση 32 και 33.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναφέρονται στη σημείωση 38.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της όταν, και μόνον όταν, εξοφλείται, δηλαδή, όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.
Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή, αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από-αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή ενός τμήματος μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα άλλο μέρος και της ανταλλαγής που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων και των μεταβιβαζόμενων εκτός μετρητών περιουσιακών στοιχείων και των αναληφθέντων υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

iii) Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.17. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων

Στα πλαίσια της διαχείρισης κινδύνου, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μεταβλητότητα των επιτοκίων. Αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία συμβάσεως και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογή τους αξία. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων αναγνωρίζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά αποτελέσματα είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά λοιπά εισοδήματα/ (ζημίες), ανάλογα με το κατά πόσο το παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο πληροί τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων και, εφόσον αυτό ισχύει, ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου αντιστάθμισης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατηγοριοποιούν αυτά τα παράγωγα ως αντιστάθμιση συγκεκριμένου κινδύνου συνδεδεμένου με αναγνωρισμένο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή παθητικού ή μια συναλλαγή που είναι πολύ πιθανό να πραγματοποιηθεί (αντιστάθμιση μελλοντικών ταμειακών ροών- cash flow hedge).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταγράφουν κατά την ημερομηνία συναλλαγής τη σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης καθώς και το σκοπό διαχείρισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Ο Όμιλος και Εταιρεία καταγράφουν επίσης, τόσο κατά τη δημιουργία της συναλλαγής αντιστάθμισης όσο και στη συνέχεια, το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Τα χρηματοοικονομικά παράγωγα τα οποία χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση κινδύνου συμπεριλαμβάνουν συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps).

Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης
Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στις εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είτε στα ενοποιημένα και εταιρικά αποτελέσματα είτε στα λοιπά εισοδήματα /(ζημιές), ανάλογα με το εάν τα παράγωγα έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομούν συγκεκριμένα παράγωγα στις εξής κατηγορίες:

(α) Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας όταν χρησιμοποιούνται έναντι μεταβολών στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή εταιρικής δέσμευσης (fair value hedges).

(β) Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών όταν χρησιμοποιούνται έναντι μίας διακύμανσης των ταμειακών ροών σε σχέση με ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή σε σχέση με το συναλλαγματικό κίνδυνο μίας εταιρικής δέσμευσης (cash flow hedges).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία τεκμηριώνουν κατά την έναρξη της συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς και τους στόχους διαχείρισης κινδύνου και τη στρατηγική ανάληψης διαφόρων συναλλαγών αντιστάθμισης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επίσης τεκμηριώνουν την αξιολόγηση του, τόσο στην έναρξη της αντιστάθμισης, όσο και σε συνεχή βάση, εάν τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε συναλλαγές αντιστάθμισης είναι εξαιρετικά αποτελεσματικά στην αντιστάθμιση των μεταβολών στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντισταθμιζόμενων στοιχείων.

Αντιστάθμιση μελλοντικών ταμειακών ροών
Το μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται στα λοιπά εισοδήματα /(ζημιές). Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από μεταβολές στην εύλογη αξία που αναλογεί στη μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)». Τα συσσωρευμένα ποσά στα ίδια κεφάλαια ανακυκλώνονται μέσω της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)» στις περιόδους όπου το αντικείμενο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν δηλαδή λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).
Όταν ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης ταμειακών ροών λήξει, πουληθεί, ή πλέον δεν πληροί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που υπάρχουν στα ίδια κεφάλαια παραμένουν εκεί έως ότου η προβλεπόμενη συναλλαγή αναγνωριστεί τελικά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)». Στην περίπτωση που δεν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη συναλλαγή, η λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων διακόπτεται και τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που βρίσκονται στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)».

Παράγωγα προς πώληση
Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικού εισοδήματος. Μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, αναγνωρίζονται αμέσως στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.18. Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν εμπορεύματα, πρώτες και βοηθητικές ύλες, αναλώσιμα υλικά, ανταλλακτικά και είδη συσκευασίας. Επιπλέον, στα αποθέματα περιλαμβάνονται οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους.

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους ή στη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης τους από τα επενδυτικά ακίνητα. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα η βραδέως κινούμενα, ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο FIFO.
Τα οικόπεδα που προορίζονται για ανάπτυξη από τον Όμιλο (ενδεικτικά για την κατασκευή πολυτελών κατοικιών) και μεταγενέστερη πώληση τους μεταφέρονται από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα όταν συντελείται αλλαγή στη χρήση τους και πλέον προορίζονται για ανάπτυξη και πώληση.

3.19. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Με εξαίρεση την υπεραξία και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, τα οποία ελέγχονται για απομείωση σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή μεταβολές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Η εύλογη αξία μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας κανονικής συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι ζημιές απομείωσης που καταχωρήθηκαν σε προηγούμενα έτη, εκτός από αυτές που σχετίζονται με υπεραξία, αναστρέφονται μόνο όταν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι οι υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού έχουν μεταβληθεί. Υπό αυτές τις συνθήκες, η σχετική αναστροφή αναγνωρίζεται ως έσοδο. Η λογιστική αξία ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί.

3.20. Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα χρηματικά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου επενδύσεις, με αρχική ληκτότητα έως και 3 μήνες. Οι δεσμευμένες καταθέσεις περιλαμβάνουν καταθέσεις ως εγγύηση για δανειακές συμβάσεις.

3.21. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της μητρικής Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στον λογαριασμό «Υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια. Άμεσες δαπάνες (καθαρές από αναβαλλόμενο φόρο) που διενεργούνται σε σχέση με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων καταχωρούνται στην καθαρή θέση αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης.

3.22. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανή μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη και το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία. Όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία αναμένει μια πρόβλεψη να καλυφθεί με αποζημίωση, π.χ. από ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, και υπάρχει απόλυτη βεβαιότητα για την είσπραξη της τότε η συγκεκριμένη αποζημίωση καταχωρείται ως ξεχωριστή απαίτηση.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.23. Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές
Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές αποχώρησης προς το προσωπικό), σε χρήμα και σε είδος, αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό, καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, το υπερβάλλον ποσό αναγνωρίζεται ως στοιχείο του ενεργητικού (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προκαταβολή αυτή είναι ανακτήσιμη.

Προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων παροχών
Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμετέχουν σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι καταβολές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν προγράμματα καθορισμένων παροχών και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.
Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποιούν καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο.

(α) Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών
Σύμφωνα με τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι και οι εργάτες δικαιούνται αποζημίωση λόγω αποχώρησης σε περίπτωση συνταξιοδότησης, με το ποσό της πληρωμής να ποικίλλει ανάλογα με την αποζημίωση και το χρόνο υπηρεσίας του εργαζομένου ή του εργάτη. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.
Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο ίδιο νόμισμα με τις πληρωμές των εισφορών και έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, το οποίο αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις συνταξιοδοτικές παροχές, εκτός αν έχει ήδη συμπεριληφθεί στο κόστος κάποιου περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύει την αύξηση της σχετικής υποχρέωσης όπως αυτή προκύπτει από την απασχόληση των εργαζόμενων την τρέχουσα περίοδο, τις περικοπές των καθορισμένων παροχών και τους διακανονισμούς.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα ίδια κεφάλαια στην ενοποιημένη κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών) κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν. Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(β) Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών
Το προσωπικό του Ομίλου και της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο κρατικό ασφαλιστικό φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Κατά τη συνταξιοδότηση το ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια ό Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Οι εν λόγω εισφορές αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες και τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση. Οι εισφορές στα συνταξιοδοτικά ταμεία για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν σε €3.998.282 και €2.916.136 για το Όμιλο και σε €3.490.754 και €2.002.903 για την Εταιρεία αντίστοιχα (Σημείωση 10).

Παροχές για την έξοδο από την υπηρεσία
Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως ή όταν ο εργαζόμενος αποχωρήσει οικειοθελώς με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν αυτές τις παροχές νωρίτερα από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία δεν μπορούν πλέον να αποσύρουν την προσφορά των παροχών αυτών και (β) όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία αναγνωρίζουν κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης.

3.24. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών / (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της σχετικής χρήσης, εξαιρώντας τον μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές.

Τα απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών/ (ζημιών) που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως προσαρμόζεται για την επίδραση των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές.

3.25. Ανακατατάξεις κονδυλίων

Ορισμένα κονδύλια της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης της προηγούμενης χρήσεως 2020 αναταξινομήθηκαν σε σχέση με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για σκοπούς παρουσίασης, προκειμένου να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης που αναταξινομήθηκαν για λόγους καλύτερης παρουσίασης και συγκρισιμότητας έχουν ως εξής:

Ποσό €904.348 που αφορούσε αποθέματα σε ακίνητα αναταξινομήθηκε από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα αποθέματα σε ακίνητα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020.

4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων

Τα Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Υπηρεσίες φιλοξενίας	38.582.543	21.117.866	32.080.484	16.982.019
Τρόφιμα και ποτά	13.662.284	6.843.630	10.242.620	4.524.697
Λοιπές υπηρεσίας φιλοξενίας	4.597.266	2.405.040	3.776.764	1.272.412
Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	**56.842.093**	**30.366.536**	**46.099.868**	**22.779.128**
Έσοδα ενοικίων	1.225.923	754.852	1.132.222	621.266
Λοιπά	2.416.063	1.500.551	1.593.518	943.264
Σύνολο	**60.484.079**	**32.621.939**	**48.825.608**	**24.343.658**

Τα κέρδη από την πώληση και υπηρεσίες που αφορούν ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	29.425.336	21.361.000	14.330.336	12.300.000
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων προς συνδεδεμένες εταιρείες	-	21.000.000	-	21.000.000
Μεταβίβαση δικαιωμάτων χρήσης	(2.277.353)	(2.274.618)	(2.277.353)	(2.274.618)
Προεξόφληση	-	(76.240)	-	(13.384)
Προεξόφληση απαιτήσεων προς συνδεδεμένες	-	(1.638.836)	-	(1.638.836)
Έσοδα από πώληση κατοικιών υπό κατασκευή	5.466.521	-	5.466.521	-
Έσοδα από διαχείριση κατοικιών	538.831	-	1.038.831	-
Σύνολο	**33.153.335**	**38.371.306**	**18.558.335**	**29.373.162**
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων	(3.198.967)	(3.719.462)	(2.975.422)	(3.571.844)
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων προς συνδεδεμένες	-	(3.016.540)	-	(3.016.540)
Κόστος πωλήσεων ακινήτων υπό κατασκευή	(3.364.051)	-	(3.364.051)	-
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	(3.919.458)	(2.355.412)	(3.461.535)	(2.355.412)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**22.670.859**	**29.279.892**	**8.757.327**	**20.429.366**

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και την πώληση πλήρως εξοπλισμένων τουριστικών κατοικιών στο συγκρότημα «The Westin». Οι συναλλαγές αυτές συνιστούν πώληση και επαναμίσθωση (sale and leaseback) και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του προτύπου ΔΠΧΑ 16 ο Όμιλος και η Εταιρεία διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο με την πώληση του, αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 16 (Σημ.20) και αναγνωρίζει κέρδος από τη συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή και του περιουσιακού στοιχείου που διέγραψε. Το αποτέλεσμα παρουσιάζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη γραμμή έσοδα από πώληση ακινήτων και υπηρεσιών.

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για τα έτη 2021 και 2020 περιλαμβάνουν και πωλήσεις οικοπέδων των θυγατρικών εταιρειών CNNP,CNSP, ARMIDE και PHILOMEL.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Για το 2021 ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει έσοδα από την πώληση 28 ακινήτων υπό κατασκευή.

5. Διαχείριση κεφαλαίων

Διαχείριση Κεφαλαίου: Ο βασικός στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να εξασφαλίσει τη διατήρηση υψηλού δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας και υγιής κεφαλαιακούς δείκτες ούτως ώστε να υποστηρίξει τη λειτουργία του και να μεγιστοποιήσει την αξία των μετόχων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τη κεφαλαιακή του δομή και την προσαρμόζει, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν. Για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει τη κεφαλαιακή του δομή, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να αυξήσουν ή να μειώσουν το χρέος, να μεταβάλουν το μέρισμα προς τους μετόχους ή να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν τη κεφαλαιακή δομή βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio), ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά κεφάλαια. Ο Όμιλος και η Εταιρεία περιλαμβάνουν στον καθαρό δανεισμό τις δανειακές υποχρεώσεις, τις εμπορικές υποχρεώσεις, τα δεδουλευμένα έξοδα και τις άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, μειωμένες κατά τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση, τα οποία θεωρούνται άμεσα ρευστοποιήσιμα. Τα ίδια κεφάλαια περιλαμβάνουν τα ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας. Σκοπός του Ομίλου και της Εταιρείας από τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η συνέχιση της δραστηριότητάς του και η διατήρηση της βέλτιστης κεφαλαιακής δομής για τη μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Ο συντελεστής την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, υπολογίζεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Δάνεια (Σημ.32)	299.839.410	254.945.701	191.813.066	142.545.473
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.20)	12.554.578	10.800.411	9.320.623	7.304.551
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.38)	11.108.956	9.318.241	9.784.189	7.923.566
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.40)	28.709.548	24.342.678	16.053.557	9.930.863
(Μείον) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία (Σημ.27)	(19.895.903)	(19.993.189)	(19.895.903)	(19.993.189)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.28)	(74.189.314)	(43.614.158)	(64.462.540)	(30.444.291)
Καθαρές υποχρεώσεις	258.127.275	235.799.684	142.612.992	117.266.973
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	405.495.744	395.054.593	407.361.300	407.078.516
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**663.623.019**	**630.854.277**	**549.974.292**	**524.345.489**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**38,90%**	**37,38%**	**25,93%**	**22,36%**

Δεν έγιναν αλλαγές στους στόχους, τις πολιτικές ή τις διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου κατά τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020.

6. Πληροφορίες ομίλου

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2021 και 2020, περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ακολούθων θυγατρικών και κοινοπραξιών:

				Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**Έδρα**	**Σχέση με μητρική**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	75,00%	75,00%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	Ελλάδα	Κοινοπραξία	Καθαρή θέση	50,00%	50,00%
Nefertia Investments Limited	Κύπρος	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Armide Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Azov Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	-	100,00%
Philomel Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	51,00%	51,00%
Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Ονούκι Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	55,00%	55,00%
Discover Greece Culture A.E.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	25,00%	25,00%
Φάνκυ Γκουρμέ Ε.Π.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	12,25%	12,25%
Sportsland A.E.	Ελλάδα	Κοινοπραξία	Καθαρή θέση	50,00%	-
Στάδιο 2020	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	45,00	-

Το ποσοστό συμμετοχής 51,00% στη θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. αφορά σε κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές.

Στις 20 Δεκεμβρίου 2020 πουλήθηκε η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Asia Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. και το κέρδος που προέκυψε από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 12.

Στις 29 Απριλίου 2021 πουλήθηκε η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Azov Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. και το κέρδος που προέκυψε από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 12.

Ο Όμιλος ενοποιεί τον όμιλο Πανόραμα ως κοινοπραξία (Σημ.8,21).

7. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Sportsland A.E.

Στις 29 Νοέμβριου 2021 ο Όμιλος απέκτησε το 50% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της «Sportsland Εγκαταστάσεις Σπορ - Τουριστικές και Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία» μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή και εμπορική εκμετάλλευση αθλητικών εγκαταστάσεων κάθε είδους και γενικά την παροχή αθλητικών υπηρεσιών. Από την ημερομηνία της απόκτησης ο Όμιλος ενσωματώνει την εταιρεία Sportsland A.E. ως κοινοπραξία.

Η προσωρινή υπεραξία που προέκυψε ποσού €867.189 σχετίζεται κυρίως με τις προσδοκίες ανάπτυξης, την αναμενόμενη μελλοντική κερδοφορία και τις αναμενόμενες συνέργειες κόστους. Η υπεραξία δεν έχει κατανεμηθεί σε συγκεκριμένη μονάδα και δεν αναμένεται να εκπεσθεί για φορολογικούς σκοπούς. Η περίοδος επιμέτρησης της υπεραξίας αναμένεται να οριστικοποιηθεί κατά τη διάρκεια της επόμενης διαχειριστικής χρήσης. Η διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει μεταβολές.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τις λογιστικές αξίες και τις αντίστοιχες εύλογες αξίες των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν, καθώς και το κέρδος που προέκυψε:

	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Ενεργητικό		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10.915.182	10.915.182
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	74.688	74.688
Σύνολο ενεργητικού	**10.989.870**	**10.989.870**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	333.069	333.069
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	391.180	391.180
Σύνολο υποχρεώσεων	**724.249**	**724.249**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	**10.265.621**	**10.265.621**
Λογιστική αξία επένδυσης της Sportsland A.E. 50,00%		**5.132.811**
Υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση της κοινοπραξίας		867.189
Τίμημα εξαγοράς ποσοστού 50,00%		**6.000.000**

Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά	300.000
Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά καταβλητέο στην επόμενη χρήση (Σημ.40)	5.700.000
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς	**6.000.000**
Μείον: Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά καταβλητέο στις 30 Απριλίου 2022 (Σημ.40)	(5.700.000)
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	-
Σύνολο ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	**300.000**

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Sportsland A.E.

	31/12/2021
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10.922.705
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	566.148
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**11.488.853**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	341.820
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	110.737
Σύνολο υποχρεώσεων	**452.557**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της Sportsland A.E.	**11.036.296**
Λογιστική αξία επένδυσης της Sportsland A.E. 50,00%	**5.518.148**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Sportsland A.E.

	29/11/2021-31/12/2021
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(43.518)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	72.968
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(25)
Καθαρά κέρδη χρήσεως προ φόρων	29.425
Φόρος εισοδήματος	(8.751)
Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά φόρων	**20.674**
Κέρδη/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	10.337
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	-

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**-**
Τίμημα εξαγοράς ποσοστού 50,00%	6.000.000
Υπεραξία	(867.189)
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	375.000
Κέρδη χρήσης	10.337
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**5.518.148**

Η κοινοπραξία δεν είχε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή δεσμεύσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της Sportsland A.E. για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν κέρδη ύψους €10.337 και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από συγγενείς και κοινοπραξίες».

8. Συμμετοχή σε κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία κατείχε το 100% των μετοχών της θυγατρικής Πανόραμα Α.Ε. Στις 19 Φεβρουαρίου 2019 στο πλαίσιο της υλοποίησης των υπό εξέλιξη και σχεδιαζόμενων επενδύσεων του Ομίλου και βάσει της συμφωνίας πλαίσιο που έχει συνάψει από 26 Ιουλίου 2018 η Εταιρεία με την εταιρεία «ConsilTech A.S.», η θυγατρική εταιρεία Πανόραμα Α.Ε. αύξησε το μετοχικό κεφάλαιο με είσοδο ως νέου μετόχου την εταιρεία «ConsilTech A.S.». Συνέπεια της παραπάνω συμφωνίας ήταν εταιρεία «ConsilTech A.S.» να καταστεί μέτοχος του ομίλου και της εταιρείας Πανόραμα σε ποσοστό 50%.

Από 19 Φεβρουαρίου 2019 ο Όμιλος ενσωματώνει τον όμιλο Πανόραμα ως κοινοπραξία.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τις λογιστικές αξίες και τις αντίστοιχες εύλογες αξίες των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Πανόραμα κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, καθώς και το κέρδος που προέκυψε για τον Όμιλο:

	Λογιστική αξία 19/02/2019
Περιουσιακά στοιχεία	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	45.589.322
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	39.005.633
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**84.594.955**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.132.513
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.104.834
Σύνολο υποχρεώσεων	**9.237.347**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου Πανόραμα μετά την απώλεια ελέγχου στις 19/02/2019	**75.357.608**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου Πανόραμα πριν την απώλεια ελέγχου 19/02/2019 100,00%	**35.040.915**
Κέρδος από την πώληση ποσοστού 50,00% θυγατρικής (Σημ.21)	2.637.889
Λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου στον όμιλο Πανόραμα στις 19/02/2019 (75.357.608*50%)	**37.678.804**

Ο Όμιλος από 19 Φεβρουαρίου 2019 κατέχει το 50% και ασκεί σημαντική επιρροή στην Πανόραμα, ενώ την ενοποιεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες της συγγενής βάση των ΔΠΧΑ, και η συμφωνία με τη λογιστική αξία της επένδυσης στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται παρακάτω:

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Πανόραμα Α.Ε.

	31/12/2021	**31/12/2020**
Περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	5.455.195	2.600.335
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	143.216.667	129.049.720
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**148.671.862**	**131.650.055**
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.243.051	16.581.083
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	35.529.085	33.508.508
Σύνολο υποχρεώσεων	**44.772.136**	**50.089.591**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου Πανόραμα	**103.899.726**	**81.560.464**
Λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου στον όμιλο Πανόραμα	**51.949.863**	**40.780.232**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Πανόραμα Α.Ε.

	1/1/2021-31/12/2021	**1/1/2020-31/12/2020**
Κύκλος εργασιών	2.546.248	2.503.543
Κόστος πωλήσεων	(2.374.726)	(3.071.188)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(1.280.973)	(600.442)
Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	(134.226)	(96.444)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	353.977	247.110
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(197.556)	(16.596)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	111	6.587
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(467.404)	(141.248)
Καθαρές ζημίες χρήσεως προ φόρων	(1.554.549)	(1.168.678)
Φόρος εισοδήματος	643.729	(120.174)
Καθαρές ζημίες χρήσεως μετά φόρων	**(910.820)**	**(1.288.852)**
Συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	**26.682**	**(9.357)**
Ζημίες για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου	(455.410)	(644.426)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	13.341	(4.679)

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**40.780.232**	**37.616.665**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.611.700	3.111.781
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας (Σημ.21)	4.000.000	700.891
Ζημίες χρήσης	(455.410)	(644.426)
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	13.341	(4.679)
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**51.949.863**	**40.780.232**

Τα συγκριτικά της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και της κατάστασης συνολικού εισοδήματος της κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε. είναι αναπροσαρμοσμένα ποσά μετά την εφαρμογή της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» που εκδόθηκε τον Μάιο του 2021 (Σημείωση 37).

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα του Ομίλου Πανόραμα τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ήταν ζημιές ύψους €455.410 και €644.426 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από συγγενείς και κοινοπραξίες».

9. Λειτουργικά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Κόστος πωλήσεων	63.007.762	48.153.805	47.771.346	33.397.668
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	3.919.458	2.355.412	3.461.535	2.355.412
Έξοδα διάθεσης	6.801.240	4.782.718	5.994.819	3.900.356
Έξοδα διοίκησης	9.618.024	8.602.249	6.699.388	6.550.761
	83.346.484	**63.894.184**	**63.927.088**	**46.204.197**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημ.10)	29.832.938	24.581.021	23.295.125	18.040.565
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης (Σημ.11)	14.716.040	14.566.321	10.307.288	10.123.364
Αναλώσεις τροφίμων ποτών και άλλα αναλώσιμα	6.956.473	4.786.761	4.979.244	3.200.774
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	10.327.634	7.090.430	7.983.822	5.062.725
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	5.265.888	3.005.986	5.565.992	2.915.944
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	5.450.879	2.953.051	3.894.391	2.045.608
Επισκευές και συντηρήσεις	2.803.763	1.664.750	2.311.591	1.214.541
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	1.216.864	537.189	1.045.335	391.368
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	2.130.133	1.634.613	1.004.190	972.536
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	4.645.872	3.074.062	3.540.110	2.236.772
Σύνολο	**83.346.484**	**63.894.184**	**63.927.088**	**46.204.197**

10. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Μισθοί και ημερομίσθια	23.889.354	19.732.094	18.094.093	14.401.327
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης και λοιπές εργοδοτικές εισφορές (Σημ.3.23)	3.998.282	2.916.136	3.490.754	2.002.903
Λοιπά έξοδα προσωπικού	1.706.904	1.749.144	1.608.665	1.549.650
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.37)	238.398	183.647	101.613	86.685
Σύνολο	**29.832.938**	**24.581.021**	**23.295.125**	**18.040.565**

Ο μέσος αριθμός του προσωπικού του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2021 και 2020, ήταν 1.127 και 1.020, αντίστοιχα. Ο μέσος αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2021 και 2020, ήταν 802 και 655, αντίστοιχα.

11. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων

Οι αποσβέσεις των ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.17)	13.913.302	13.877.179	9.863.350	9.791.966
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.18)	42.826	42.826	-	-
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.19)	139.589	113.345	109.043	83.406
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης (Σημ.20)	620.323	532.971	334.895	247.992
Σύνολο	**14.716.040**	**14.566.321**	**10.307.288**	**10.123.364**

12. Λοιπά έσοδα / έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Έσοδα από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.41)	2.707.276	2.920.579	2.682.681	2.898.795
Έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.41)	216.978	45.037	-	-
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου (Σημ.36)	433.017	433.017	433.017	433.017
Κέρδη από πώληση θυγατρικής	903.355	2.722.006	35.695	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9.056	8.126	1.362	447
Λοιπά έσοδα	2.403.167	664.014	459.541	305.357
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**6.672.849**	**6.792.779**	**3.612.296**	**3.637.616**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Ζημιά από πώληση θυγατρικής	-	-	-	599.359
Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	717.557	104.235	137.037	49.842
Λοιπά έξοδα	150.916	684.590	63.742	398.133
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**868.473**	**788.825**	**200.779**	**1.047.334**

Για τη χρήση 2021 και 2020 τα κέρδη του Ομίλου περιλαμβάνουν ποσό €3,7 και €2,7 εκατομμύρια κέρδος που προέκυψε από την πώληση της Azov και της Asia αντίστοιχα.

Στα λοιπά έσοδα μεταξύ άλλων περιλαμβάνεται και έσοδα από κρατικές επιδοτήσεις δαπανών λόγω της πανδημίας του COVID-19.

13. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Έσοδα από τόκους (Σημ.28)	18.348	75.944	10.731	33.577
Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων	915.206	-	532.956	-
Αναστροφή προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	570.682	78.318	-	78.318
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	28.618	52.146	28.618	52.146
Έσοδα από μερίσματα	3.051	-	3.051	17.707
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	31	50	-	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**1.535.936**	**206.458**	**575.356**	**181.748**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Τόκοι δανείων (Σημ.32,33)	5.425.419	4.358.428	2.293.639	1.417.558
Τόκοι συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.45)	1.298.017	1.574.380	825.587	868.200
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ.20)	385.953	224.774	290.064	198.006
Τόκοι κρατικών δανείων	3.646	1.299	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.37)	9.469	17.725	2.362	4.819
Διάφορα έξοδα τραπεζών	630.470	293.012	446.383	195.811
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	78.313	15.902	63.402	12.140
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**7.831.287**	**6.485.520**	**3.921.437**	**2.696.534**

14. Διακοπείσες δραστηριότητες

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

Όμιλος

	31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.18)	78.144
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	2.769
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.28)	2.013
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	82.926
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**82.926**

Εταιρεία

	31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία	
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις (Σημ.21)	4.830.000
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	4.830.000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**4.830.000**

15. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλομένη φορολογία

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Τρέχων φόρος χρήσης	(133.979)	(44.697)		-
Φόρος προηγουμένων χρήσεων	(433)	133.381		-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(299.590)	(3.494.811)	2.076.695	(3.949.204)
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**(434.002)**	**(3.406.127)**	**2.076.695**	**(3.949.204)**

Με τον φορολογικό νόμο 4646/ ΦΕΚ Α' 201/12-12-2019 οι νομικές οντότητες φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020.

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

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη προ φόρων συνοψίζεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.541.863	(556.475)	(2.817.182)	3.091.481
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	
Λογιστικά κέρδη προ φόρων εισοδήματος	**2.541.863**	**(556.475)**	**(2.817.182)**	**3.091.481**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2021: 22%, 2020: 24%)	(559.209)	133.554	619.780	(741.956)
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	4.521	(177.833)	-	-
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επί φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	19.388	(25)	-	-
Φορολογική επίδραση κέρδους/(ζημιάς) από επένδυση σε κοινοπραξία-μη φορολογητέο κέρδος/(ζημιά)-φορολογείται στην πηγή	(97.916)	(154.662)	-	-
Καθαρές αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων-μη φορολογητέα έσοδα	590.190	695.711	590.190	695.711
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	408.120	520.419	-	506.269
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(575.626)	(325.593)	(172.247)	(177.353)
Μεταβολή φορολογικών συντελεστών – Διαφορά φορολογικών συντελεστών	(233.763)	(14.087)	1.038.972	-
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες παρελθουσών χρήσεων	10.726	-	-	-
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές για τις οποίες είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	-	(4.231.875)	-	(4.231.875)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρισμένα στα ίδια κεφάλαια	-	14.883	-	-
Φόροι προηγουμένων χρήσεων	(433)	133.381	-	-
Σύνολο	**(434.002)**	**(3.406.127)**	**2.076.695**	**(3.949.204)**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Σημαντικές εκτιμήσεις από τη διοίκηση απαιτούνται προκειμένου να προσδιοριστεί το ύψος των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορεί να αναγνωριστούν, βάσει του πιθανού χρονικού προσδιορισμού και του επιπέδου των μελλοντικών φορολογητέων κερδών, μαζί με τις μελλοντικές δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

Η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές μέχρι και το 2016 έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, λόγω της επίδρασης του COVID -19 στην κερδοφορία της Εταιρείας, η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση που είχε αναγνωρισθεί σε προηγούμενες χρήσεις μεταφέρθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο κονδύλι «Φόρος εισοδήματος».

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημίες στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό των κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης
Οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά ή προαιρετικά από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4336/2015, άρθρο 2, παράγραφος Α, υποπαράγραφος Α.1, εδάφιο 1 και εδάφιο 2 αντίστοιχα, λαμβάνουν προαιρετικά ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό που προβλέπεται από το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα ελέγχθηκαν φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές τους όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, ενώ για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 και 2020 ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες του ομίλου με έδρα την Ελλάδα έχουν λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, με γνώμη χωρίς επιφύλαξη έως και τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

Για τη μητρική Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2021, σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν 4174/2013, ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές
Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1738/2017 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου προς καταλογισμό προστίμων και φόρων έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 για τις διαχειριστικές χρήσεις 2015 και 2014 αντίστοιχα. Για τις χρήσεις 2016 – 2020, υπάρχει το ενδεχόμενο να διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος αλλά η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Ελλάδα έχουν λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με Συμπέρασμα χωρίς Επιφύλαξη. Οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιλέξουν, με βάση κριτήρια ανάλυσης κινδύνου, την Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης.

Για τη θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε από τον Μάιο του 2019 ήταν σε εξέλιξη τακτικός φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2015 έως 2017 από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές ο οποίος ολοκληρώθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 2021. Κατόπιν αυτού προέκυψαν επιπλέον ποσά φόρου για τις χρήσεις 2015 έως 2017 τα οποία δεν είναι σημαντικά για τον Όμιλο.

Η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις πέρα από τις φορολογικές υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Αναβαλλόμενοι φόροι
Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού και της αξίας τους για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι στη συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	5.968.183	6.630.909	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-	(10.035.515)	(11.742.752)
Σύνολο	**5.968.183**	**6.630.909**	**(10.035.515)**	**(11.742.752)**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**6.630.909**	**11.084.217**	**(11.742.752)**	**(7.878.987)**
Πίστωση/(Χρέωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(299.590)	(3.494.811)	2.076.695	(3.949.204)
Πίστωση/(Χρέωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών)	(363.136)	82.485	(369.458)	85.439
Πώληση θυγατρικών	-	(1.040.982)	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**5.968.183**	**6.630.909**	**(10.035.515)**	**(11.742.752)**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2021 και 2020, έχει ως ακολούθως:

Όμιλος

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(11.637.973)	(11.350.835)	287.138	1.309.436
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	(18.260)	13.206	31.466	(3.509)
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	7.724.217	3.241.407	(4.482.810)	937.418
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	55.000	-	(55.000)	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	401.142	378.763	(15.014)	(36.110)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.464.472	746.722	(717.750)	(436.446)
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.093.325	9.834.472	4.741.147	2.286.931
Λοιπές προσωρινές διαφορές	2.003.730	2.549.700	175.469	(115.897)
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	1.482.833	1.238.547	(244.286)	(468.085)
Υποχρεώσεις από κατασκευαστικές συμβάσεις	(462.544)		462.544	
Μακροπρόθεσμα δάνεια	(137.759)	(21.073)	116.686	21.073
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**299.590**	**3.494.811**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**5.968.183**	**6.630.909**		

Εταιρεία

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(15.492.307)	(15.747.295)	(254.987)	1.087.572
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	8.296	9.050	754	-
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	2.914.098	512.085	(2.402.014)	3.719.790
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	544.500	594.000	49.500	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	105.379	94.493	(9.843)	(18.243)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	557.574	688.820	131.246	(436.446)
Λοιπές προσωρινές διαφορές	591.917	972.502	10.084	(34.009)
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	1.335.331	1.154.666	(180.665)	(390.533)
Υποχρεώσεις από κατασκευαστικές συμβάσεις	(462.544)	-	462.544	-
Μακροπρόθεσμα δάνεια	(137.759)	(21.073)	116.686	21.073
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**(2.076.695)**	**3.949.204**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**(10.035.515)**	**(11.742.752)**		

16. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της σχετικής χρήσης.

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των καθαρών κερδών που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως προσαρμόζεται για την επίδραση των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό των βασικών και απομειωμένων κερδών ανά μετοχή κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	5.610.062	581.333	(740.487)	(857.723)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	13.915.000	13.915.000	13.915.000	13.915.000
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	**0,40**	**0,04**	**(0,05)**	**(0,06)**

Δεν υπήρχαν δυνητικοί τίτλοι μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 και ακολούθως τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίδια.

17. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**158.054.491**	**461.033.056**	**18.857.731**	**1.794.453**	**48.010.694**	**34.211.043**	**721.961.468**
Προσθήκες	4.061.641	2.494.178	53.812	5.452.960	1.248.551	38.488.254	51.799.396
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(609.862)	(4.197.570)	(106.414)	-	(328.142)	-	(5.241.988)
Μεταφορές σε αποθέματα	-	-	-	-	-	(904.348)	(904.348)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(5.227)	(143.009)	-	(1.052.260)	-	(1.200.496)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	4.741.549	-	-	-	2.051	146.849	4.890.449
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**166.247.819**	**459.324.437**	**18.662.120**	**7.247.413**	**47.880.894**	**71.941.798**	**771.304.481**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**166.247.819**	**459.324.437**	**18.662.120**	**7.247.413**	**47.880.894**	**71.941.798**	**771.304.481**
Προσθήκες	840.771	2.602.377	231.672	211.490	1.534.147	35.384.504	40.804.961
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(509.119)	(3.353.087)	(85.005)	-	(221.775)	-	(4.168.986)
Πωλήσεις/διαγραφές	(22.161)	(1.278.700)	(179.725)	(39.184)	(1.050.689)	(520.323)	(3.090.782)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	12.072.296	-	-	-	-	136.209	12.208.505
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	6.347.939	254.057	-	135.164	(6.737.160)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**178.629.606**	**463.642.966**	**18.883.119**	**7.419.719**	**48.277.741**	**100.205.028**	**817.058.179**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(116.281.051)**	**(14.563.936)**	**(1.373.784)**	**(29.690.218)**	**-**	**(161.908.989)**
Αποσβέσεις	-	(10.289.532)	(1.129.211)	(195.760)	(2.262.676)	-	(13.877.179)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	847.909	86.633	-	192.603	-	1.127.145
Πωλήσεις/διαγραφές	-	1.425	135.635	-	929.116	-	1.066.176
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(125.721.249)**	**(15.470.879)**	**(1.569.544)**	**(30.831.175)**	**-**	**(173.592.847)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(125.721.249)**	**(15.470.879)**	**(1.569.544)**	**(30.831.175)**	**-**	**(173.592.847)**
Αποσβέσεις	-	(10.340.739)	(943.663)	(363.993)	(2.264.907)	-	(13.913.302)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	742.737	75.445	-	142.744	-	960.926
Πωλήσεις/διαγραφές	-	716.588	176.333	38.233	863.674	-	1.794.828
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**(134.602.663)**	**(16.162.764)**	**(1.895.304)**	**(32.089.664)**	**-**	**(184.750.395)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	**166.247.819**	**333.603.188**	**3.191.241**	**5.677.869**	**17.049.719**	**71.941.798**	**597.711.634**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**178.629.606**	**329.040.303**	**2.720.355**	**5.524.415**	**16.188.077**	**100.205.028**	**632.307.784**

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

Οι μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά εδαφικές εκτάσεις που προορίζονται για μελλοντική ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων.

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

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**45.997.210**	**333.739.034**	**12.002.797**	**1.744.710**	**31.294.611**	**32.013.575**	**456.791.937**
Προσθήκες	80.672	1.502.098	39.087	5.452.960	1.131.320	37.375.535	45.581.672
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(609.862)	(4.197.570)	(106.414)	-	(328.142)	-	(5.241.988)
Μεταφορές σε αποθέματα	-	-	-	-	-	(904.348)	(904.348)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	(19.800)	-	(168.435)	-	(188.235)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	4.741.549	-	-	-	2.051	146.849	4.890.449
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**50.209.569**	**331.043.562**	**11.915.670**	**7.197.670**	**31.931.405**	**68.631.611**	**500.929.487**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**50.209.569**	**331.043.562**	**11.915.670**	**7.197.670**	**31.931.405**	**68.631.611**	**500.929.487**
Προσθήκες	840.771	2.524.145	211.856	211.490	1.452.062	31.644.485	36.884.809
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(509.119)	(3.353.087)	(85.005)	-	(221.775)	-	(4.168.986)
Πωλήσεις/διαγραφές	(22.160)	-	-	(39.184)	(403.133)	-	(464.477)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	12.072.295	-	-	-	-	136.209	12.208.504
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	6.347.939	254.057	-	135.164	(6.737.160)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**62.591.356**	**336.562.559**	**12.296.578**	**7.369.976**	**32.893.723**	**93.675.145**	**545.389.337**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**-**	**(57.758.163)**	**(8.484.780)**	**(1.331.331)**	**(15.426.875)**	**-**	**(83.001.149)**
Αποσβέσεις	-	(6.663.890)	(1.033.112)	(194.296)	(1.900.668)	-	(9.791.966)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	847.909	86.633	-	192.603	-	1.127.145
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	19.140	-	101.429	-	120.569
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**-**	**(63.574.144)**	**(9.412.119)**	**(1.525.627)**	**(17.033.511)**	**-**	**(91.545.401)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(63.574.144)**	**(9.412.119)**	**(1.525.627)**	**(17.033.511)**	**-**	**(91.545.401)**
Αποσβέσεις	-	(6.692.609)	(854.932)	(362.529)	(1.953.280)	-	(9.863.350)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	742.737	75.445	-	142.744	-	960.926
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	38.233	252.831	-	291.064
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**(69.524.016)**	**(10.191.606)**	**(1.849.923)**	**(18.591.216)**	**-**	**(100.156.761)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	**50.209.569**	**267.469.418**	**2.503.551**	**5.672.043**	**14.897.894**	**68.631.611**	**409.384.086**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**62.591.356**	**267.038.543**	**2.104.972**	**5.520.053**	**14.302.507**	**93.675.145**	**445.232.576**

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

Οι μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά εδαφικές εκτάσεις που προορίζονται για μελλοντική ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων.

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

18. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος	Εταιρεία
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**54.035.289**	**51.048.170**
Προσθήκες	4.659.246	4.573.246
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(4.890.448)	(4.890.448)
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	5.241.988	5.241.988
Πωλήσεις	(7.925.718)	(7.715.529)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.14)	(78.144)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**51.042.213**	**48.257.427**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**51.042.213**	**48.257.427**
Προσθήκες	141.004	63.657
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(12.208.505)	(12.208.505)
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	4.168.986	4.168.986
Πωλήσεις	(4.159.894)	(3.936.348)
Μεταφορές σε αποθέματα	(337.239)	(337.239)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**38.646.565**	**36.007.978**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(435.644)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(1.127.145)	(1.127.145)
Πωλήσεις	1.127.145	1.127.145
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**(478.470)**	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(478.470)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(960.926)	(960.926)
Πωλήσεις	960.926	960.926
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(521.296)**	**-**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	**50.563.743**	**48.257.427**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**38.125.269**	**36.007.978**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτελούνται από οικόπεδα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας.

Η εύλογη αξία όλων των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίστηκε με βάση την υψηλότερη και καλύτερη χρήση του από τον Όμιλο, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νόμιμα επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, την επιτρεπόμενη χρήση και το κόστος ευκαιρίας για κάθε επένδυση του Ομίλου. Η ως άνω μελέτη επικαιροποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσεγγίζει τα €360εκ. (2020: €360εκ.).

19. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Υπεραξία	Σύνολο
Κόστος		-	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**2.926.515**	**1.152.578**	**4.079.093**
Προσθήκες	238.352	-	238.352
Διαγραφές	(38.097)	-	(38.097)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**3.126.770**	**1.152.578**	**4.279.348**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**3.126.770**	**1.152.578**	**4.279.348**
Προσθήκες	154.915.	867.189	1.022.104
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**3.281.685**	**2.019.767**	**5.301.452**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(2.665.438)**	**-**	**(2.665.438)**
Αποσβέσεις	(113.345)	-	(113.345)
Διαγραφές	15.964	-	15.964
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**(2.762.819)**	**-**	**(2.762.819)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(2.762.819)**	**-**	**(2.762.819)**
Αποσβέσεις	(139.589)	-	(139.589)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(2.902.408)**		**(2.902.408)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	**363.951**	**1.152.578**	**1.516.529**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	**379.277**	**2.019.767**	**2.399.044**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**1.010.203**	**1.010.203**
Προσθήκες	194.086	194.086
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**1.204.289**	**1.204.289**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**1.204.289**	**1.204.289**
Προσθήκες	147.920	147.920
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.352.209**	**1.352.209**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**(823.019)**	**(823.019)**
Αποσβέσεις	(83.406)	(83.406)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**(906.425)**	**(906.425)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(906.425)**	**(906.425)**
Αποσβέσεις	(109.043)	(109.043)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(1.015.468)**	**(1.015.468)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	**297.864**	**297.864**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	**336.741**	**336.741**

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

20. Μισθώσεις

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

Όμιλος

	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**4.939.087**	**391.866**	**-**	**5.330.953**
Προσθήκες	914.890	131.628	61.614	1.108.132
Διαγραφές	(83.166)	(31.783)	-	(114.949)
Αποσβέσεις	(354.687)	(172.930)	(5.354)	(532.971)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**5.416.124**	**318.781**	**56.260**	**5.791.165**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**5.416.124**	**318.781**	**56.260**	**5.791.165**
Προσθήκες	687.902	411.487	-	1.099.389
Αποσβέσεις	(402.597)	(205.184)	(12.542)	(620.323)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**5.701.429**	**525.084**	**43.718**	**6.270.231**

Εταιρεία

	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**1.320.081**	**345.003**		**1.665.084**
Προσθήκες	914.890	131.628	61.615	1.108.133
Διαγραφές	-	(31.783)	-	(31.783)
Αποσβέσεις	(89.949)	(152.690)	(5.354)	(247.993)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**2.145.022**	**292.158**	**56.261**	**2.493.441**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**2.145.022**	**292.158**	**56.261**	**2.493.441**
Προσθήκες	680.904	411.486	-	1.092.390
Αποσβέσεις	(137.410)	(184.943)	(12.542)	(334.895)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**2.688.516**	**518.701**	**43.719**	**3.250.936**

Οι λογιστικές αξίες των υποχρεώσεων από μίσθωση αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**10.800.411**	**8.639.085**	**7.304.551**	**4.946.227**
Προσθήκες	3.376.742	3.382.751	3.369.744	3.382.751
Διαγραφές	-	(64.022)	-	(32.797)
Έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	385.953	224.774	290.064	198.006
Ταμειακές εκροές για μισθώσεις	(2.008.528)	(1.382.177)	(1.643.736)	(1.189.636)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**12.554.578**	**10.800.411**	**9.320.623**	**7.304.551**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.952.676	1.497.058	1.691.283	1.231.743
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.601.902	9.303.353	7.629.340	6.072.808
Σύνολο	**12.554.578**	**10.800.411**	**9.320.623**	**7.304.551**

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα είναι τα ακόλουθα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	620.323	532.971	334.895	247.993
Έξοδα τόκων από υποχρεώσεις μίσθωσης	385.953	224.774	290.064	198.006
Σύνολο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**1.006.276**	**757.745**	**624.959**	**445.999**

Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Έως 1 έτος	1.952.676	1.497.058	1.691.283	1.231.743
Μεταξύ 2 και 5 έτη	6.516.395	5.197.367	5.439.978	4.143.119
Περισσότερο των 5 ετών	4.085.507	4.105.986	2.189.362	1.929.689
	12.554.578	**10.800.411**	**9.320.623**	**7.304.551**

Σημαντικότερες μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας και λογιστικός χειρισμός τους

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει συμβάσεις μίσθωσης για τα γραφεία της έδρας. Η συγκεκριμένες συμβάσεις μίσθωσης γίνονται για μία προκαθορισμένη διάρκεια από 1 έως 3 χρόνια, ενώ μπορεί να έχει επιλογές επέκτασης ή λήξης της σύμβασης. Η διάρκεια μίσθωσης κάθε συμβολαίου διαπραγματεύεται μεμονωμένα και μπορεί να έχει διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις από τα υπόλοιπα συμβόλαια.

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

21. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες

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

	Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**68.177.282**	**94.114.166**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	441.370
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(4.340.000)	(19.200.000)
Πώληση θυγατρικών (Σημ.6)	-	(4.440.000)
Αναστροφή απωμείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές	-	2.091.746
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	(4.830.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**63.837.282**	**68.177.282**

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές της Εταιρείας:

					Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Greka Icons Α.Ε.	43.532	43.532	Ελλάδα	Άμεση	75,00%	75,00%
Βυζάντιο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	1.850.000	1.850.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino North Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	11.800.000	11.800.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	13.300.000	13.300.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Nefertia Investments Limited	9.495.000	9.495.000	Κύπρος	Άμεση	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	3.580.000	3.580.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Armide Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	2.840.000	4.840.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Azov Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	-	4.830.000	Ελλάδα	Άμεση	-	100,00%
Philomel Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	2.500.000	4.840.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαι Επιχειρήσεις Α.Ε.	25.065.000	25.065.000	Ελλάδα	Άμεση	51,00%	51,00%
Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε.	450.000	450.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Ονούκι Α.Ε.	13.750	13.750	Ελλάδα	Άμεση	55,00%	55,00%
Σύνολο	**70.937.282**	**80.107.282**				
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	(7.100.000)	(7.100.000)				
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.14)	-	(4.830.000)				
Σύνολο	**63.837.282**	**68.177.282**				

Το ποσοστό συμμετοχής 51,00% στη θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. αφορά σε κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές.

Απομείωση αξίας επενδύσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη μεταγενέστερες συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν από τις Εταιρείες CNNP και CNSP εντός του 2018 διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των συμμετοχής της Εταιρείας στις εταιρείες CNNP και CNSP στις 31 Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 36, με βάση τις μετά φόρων ταμειακές ροές που δύναται να παράγουν οι εταιρείες.

Κατά τον έλεγχο απομείωσης, οι εταιρείες CNNP και CNSP θεωρήθηκαν ως δύο Μονάδες Παραγωγής Ταμειακών ροών (ΜΠΤ). Η ανάλυση πραγματοποιήθηκε προσδιορίζοντας την ανακτήσιμη αξία («αξία χρήσης») της ΜΠΤ μέσω της μεθόδου αποτίμησης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε κατά την ανάλυση εκτιμήθηκε στο 8,6%.

Με βάση τη μελέτη απομείωσης, η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €2.475.000 (€1.966.000 για την CNNP και €509.000 για την CNSP) στη λογιστική αξία των συμμετοχών της στον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2017 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας είχε αναγνωρίσει σε προηγούμενη χρήση ζημιά απομείωσης συνολικού ύψους €6.716.746 για την Nefertia Investments Limited. Κατά την χρήση του 2020 πραγματοποιήθηκε αναστροφή απομείωσης της επένδυσης στη θυγατρική εταιρεία Nefertia Investments Limited ποσού €2.091.746.

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

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

Η κίνηση των συμμετοχών του Όμιλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες και συγγενείς αναλύεται παρακάτω (Σημ.7,8)

Κοινοπραξίες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**40.780.232**	**37.616.665**	**37.094.999**	**33.970.019**
Συμμετοχή στην κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.8)	7.611.700	3.111.781	-	3.124.980
Συμμετοχή στην κοινοπραξία Sportsland A.E. (Σημ.7)	6.000.000		6.000.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Πανόραμα Α.Ε.	-	-	7.800.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Sportsland A.E.	375.000		375.000	-
Αποτέλεσμα περιόδου κοινοπραξίας Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.8)	(442.069)	(649.105)	-	-
Αποτέλεσμα περιόδου κοινοπραξίας Sportsland A.E.(Σημ.7)	10.337			
Αποτέλεσμα περιόδου κοινοπραξίας Sportsland A.E.(Σημ.7)	(867.189)		-	-
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.8)	4.000.000	700.891	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**57.468.011**	**40.780.232**	**51.269.999**	**37.094.999**

Το ποσό των €4.000.000 αφορά την αναλογία 50% στην καταβολή οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου ποσού €8.000.000 που καταβλήθηκε κατά τη διάρκεια της προηγούμενης διαχειριστικής χρήσης στην κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε. από τη μέτοχο εταιρεία «ConsilTech A.S.»

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

Συγγενείς

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**543.986**	**550.001**	**293.985**	**300.000**
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου Discover Greek Culture ΑΕ	-	(6.015)	-	(6.015)
Απομείωση συμμετοχής σε Funky Gourmet ΕΠΕ	(250.001)	-	-	-
Συμμετοχή στη Στάδιο 2020	306.000	-	306.000	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**599.985**	**543.986**	**599.985**	**293.985**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	57.468.011	40.780.232	**51.269.999**	37.094.999
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	599.985	543.986	599.985	293.985
Σύνολο	**58.067.996**	**41.324.218**	**51.869.984**	**37.388.984**

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

	Όμιλος				Ποσοστό Συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	51.949.863	40.780.232	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Sportsland A.E.	5.518.148	-	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	-
Discover Greece Culture A.E.	293.985	293.985	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	25,00%
Στάδιο 2020	306.000	-	Ελλάδα	Συγγενής	45,00%	-
Funky Gourmet ΕΠΕ	-	250.001	Ελλάδα	Συγγενής	12,50%	12,50%
Σύνολο	**58.067.996**	**41.324.218**				

	Εταιρεία				Ποσοστό Συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	44.894.999	37.094.999	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Sportsland A.E.	6.375.000	-	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	-
Discover Greece Culture A.E.	293.985	293.985	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	25,00%
Στάδιο 2020	306.000	-	Ελλάδα	Συγγενής	45,00%	-
Σύνολο	**51.869.984**	**37.388.984**				

22. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Απαιτήσεις	1.180.531	2.448.660	2.342.763	2.448.660
Απαιτήσεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	549.377	1.103.613	84.507	186.468
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων(Σημ.42)	14.504.149	14.111.165	14.504.149	14.111.165
Δοσμένες εγγυήσεις	353.449	339.204	341.237	293.264
Σύνολο	**16.587.506**	**18.002.642**	**17.272.656**	**17.039.557**

Στην κατηγορία «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας και πιο συγκεκριμένα στην υποκατηγορία «Απαιτήσεις» περιλαμβάνεται απαίτηση από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας «Asia Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ποσού €1.180.531 (2020: €2.448.660).

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 ποσό €14.504.149 αφορά πώληση επενδυτικών ακινήτων-οικοπέδων προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε., η οποία έχει ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμη απαίτηση βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής.

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

23. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Εμπορεύματα	344.671	329.385	157.045	184.415
Έτοιμα προϊόντα	28.815	17.446	-	-
Αναλώσιμα υλικά	1.638.594	1.633.461	1.359.123	1.272.716
Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα	(55.687)	(71.227)	(37.705)	(37.705)
Σύνολο	**1.956.393**	**1.909.065**	**1.478.463**	**1.419.426**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(71.227)**	**(56.298)**	**(37.705)**	**(37.705)**
Προσθετή πρόβλεψη χρήσης	(1.906)	(14.929)	-	-
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	17.446	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(55.687)**	**(71.227)**	**(37.705)**	**(37.705)**

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

24. Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**904.348**	-	**904.348**	-
Έξοδα ανάπτυξης που πραγματοποιήθηκαν	4.071.394	-	4.071.394	-
Μεταφορά από επενδυτικά ακίνητα	337.239	-	337.239	-
Μεταφορά από ιδιοχρησιοποιούμενα ακίνητα	-	904.348		904.348
Πωλήσεις (αναγνωρίζονται στο κόστος πωλήσεων)	(3.364.051)	-	(3.364.051)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**1.948.930**	**904.348**	**1.948.930**	**904.348**

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στο κόστος πωλήσεων για το έτος έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	-	-	-	-
Πώληση ακινήτων υπό ανάπτυξη	(3.364.051)	-	(3.364.051)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(3.364.051)**	**-**	**(3.364.051)**	**-**

25. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας	1.360.646	932.704	884.482	447.309
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	278.022	187.228	-	-
Απαιτήσεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	10.226.393	6.426.100	2.271.392	1.149.500
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (Σημ.42)	802.726	153.062	1.319.006	108.801
Επιταγές εισπρακτέες	216.781	116.569	64.683	22.569
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση	395.627	413.622	393.622	413.622
Πελάτες επισφαλείς	998.969	774.325	692.597	533.068
Σύνολο	**14.279.164**	**9.003.610**	**5.625.782**	**2.674.869**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(1.424.419)	(1.282.283)	(1.086.219)	(946.690)
Σύνολο	**12.854.745**	**7.721.327**	**4.539.563**	**1.728.179**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(1.282.283)**	**(1.185.086)**	**(946.690)**	**(924.210)**
Πρόσθετη πρόβλεψη χρήσης	(163.485)	(97.197)	(160.879)	(22.480)
Μη χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	21.349	-	21.350	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(1.424.419)**	**(1.282.283)**	**(1.086.219)**	**(946.690)**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Σύνολο απαιτήσεων από πώληση ακινήτων	26.556.513	23.356.100	18.111.512	17.099.500
Μείον: προεξόφληση απαιτήσεων	(1.276.594)	(1.715.222)	(1.251.464)	(1.652.367)
Σύνολο	**25.279.919**	**21.640.878**	**16.860.048**	**15.447.133**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(10.226.393)	(6.426.100)	(2.271.392)	(1.149.500)
Μακροπρόθεσμό μέρος (Σημ.22)	**15.053.526**	**15.214.778**	**14.588.656**	**14.297.633**

Οι εμπορικές απαιτήσεις δεν είναι τοκοφόρες και συνήθως διακανονίζονται εντός 30-90 ημερών για τον τομέα φιλοξενίας και αναψυχής, ενώ εκείνες που σχετίζονται με την πώληση επενδυτικών ακινήτων βασίζονται στους συγκεκριμένους συμβατικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί.

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	<30 ημέρες	30-60 ημέρες	61-90 ημέρες	91-120 ημέρες	>120 ημέρες
2021	12.854.745	12.168.511	190.370	172.628	93.919	3.991	225.326
2020	7.721.327	7.046.028	131.762	61.029	154.124	38.793	289.591

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	<30 ημέρες	30-60 ημέρες	61-90 ημέρες	91-120 ημέρες	>120 ημέρες
2021	4.539.563	4.212.915	102.932	103.591	59.599	864	59.662
2020	1.728.179	1.557.707	45.390	18.036	23.831	15.846	67.369

26. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	3.026.670	4.391.814	2.666.014	3.347.332
Προκαταβολές σε προμηθευτές	8.214.296	2.186.265	8.080.833	2.121.008
Προπληρωμένα έξοδα	779.236	406.189	640.638	327.681
Λοιπές απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων (Σημ.42)	-	10.723.017	6.713	12.726.373
Λοιπά	2.708.729	1.703.669	5.422.862	1.650.177
Σύνολο	**14.728.931**	**19.410.954**	**16.817.060**	**20.172.571**

Από το συνολικό υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ποσό €10.723.017 αφορά πώληση της θυγατρικής Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε., η οποία εξοφλήθηκε κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση.

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

Στην κατηγορία «Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας και πιο συγκεκριμένα στην υποκατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνεται απαίτηση από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας «Asia Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία» ποσού €991.981 για τη διαχειριστική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

27. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	19.853.467	19.956.567	19.853.467	19.956.567
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	42.436	36.622	42.436	36.622
Σύνολο	**19.895.903**	**19.993.189**	**19.895.903**	**19.993.189**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**19.993.189**	**35.326**	**19.993.189**	**35.326**
Αγορές	5.814	20.000.358	5.814	20.000.358
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	(103.100)	(42.495)	(103.100)	(42.495)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**19.895.903**	**19.993.189**	**19.895.903**	**19.993.189**

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αποτελούνται από επενδύσεις σε μέσα χρηματαγοράς και βραχυπρόθεσμα εταιρικά ομόλογα υψηλών αποδόσεων που διαπραγματεύονται στην πρωτογενή και δευτερογενή αγορά.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

28. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Διαθέσιμα στο ταμείο	128.601	110.272	69.552	52.188
Διαθέσιμα σε τράπεζες	74.060.713	43.503.886	64.392.988	30.392.103
Σύνολο	**74.189.314**	**43.614.158**	**64.462.540**	**30.444.291**

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και οι προθεσμιακές καταθέσεις τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών. Προθεσμιακές καταθέσεις μικρής διάρκειας γίνονται για περιόδους που ποικίλουν μεταξύ μιας ημέρας και τριών μηνών, ανάλογα με τις άμεσες ανάγκες ρευστότητάς του Ομίλου και τοκίζονται με τα αντίστοιχα επιτόκια προθεσμιακών καταθέσεων μικρής διάρκειας. Η λογιστικές αξίες των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών καταθέσεων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους λόγω της σχετικά βραχυπρόθεσμης λήξης των χρηματοοικονομικών αυτών μέσων.

Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου και για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €18.348 και €75.944 και σε €10.731 και €33.577 αντίστοιχα, περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος (Σημείωση 13).

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Διαθέσιμα στο ταμείο	128.601	110.272	69.552	52.188
Διαθέσιμα σε τράπεζες	74.060.713	43.503.886	64.392.988	30.392.103
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	-	-	-
Διαθέσιμα σε τράπεζες που αποδίδονται σε διακοπείσες δραστηριότητες	-	2.013	-	-
Σύνολο	**74.189.314**	**43.616.171**	**64.462.540**	**30.444.291**

29. Μετοχικό κεφάλαιο - Υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε τετρακόσια δεκαεπτά εκατομμύρια τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες Ευρώ (€417.450.000), διαιρούμενο σε δεκατρία εκατομμύρια εννιακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες (13.915.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα ευρώ (€30,00) εκάστη.

Η κίνηση του μετοχικού κεφαλαίου του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**

Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο ποσού €15.080.265 προέρχεται την εισφορά των εταιρειών Πανόραμα, Navarino Bella Vista, και Αμπελώνες Ναβαρίνο. Οι ανωτέρω τρεις εταιρείες αποτιμήθηκαν στο ποσό των €37.550.000. Με βάση τα ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των €22.469.735 βάσει της εισφοράς των ως άνω μετοχών (εισφορά σε είδος – ανταλλαγή τίτλων κατά το άρθρο 53 Ν. 4172/2013) και κατά το ποσό των €25,14 σε μετρητά λόγω στρογγυλοποίησης, ήτοι κατά το συνολικό ποσό των €22.469.760 με την έκδοση συνολικά 748.992 νέων μετοχών της Εταιρείας ονομαστικής αξίας €30 εκάστης, ενώ ποσό €15.080.265 θα πιστωθεί στο αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

30. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Τακτικό αποθεματικό	38.966	39.140	758	758
Εισφορές μετόχων	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά νόμων	20.357.930	18.595.917	18.595.917	18.595.917
Σύνολο	**48.031.496**	**46.269.657**	**46.231.275**	**46.231.275**

Η κίνηση των αποθεματικών του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	**Εισφορές μετόχων**	**Αποθεματικά νόμων**	**Έκτακτα αποθεματικά**	**Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων**	**Σύνολο Αποθεματικών**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2020	**32.996**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.263.513**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	6.144	-	-	-	-	6.144
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**39.140**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.269.657**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	(174)	-	-	-	-	(174)
Ειδικό αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών	-	-	1.500.000	-	-	1.500.000
Ειδικό αποθεματικό επιστρεπτέας προκαταβολής	-	-	262.013	-	-	262.013
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**38.966**	**27.634.600**	**19.839.784**	**10.540**	**507.606**	**48.031.496**

Η κίνηση των αποθεματικών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	**Εισφορές μετόχων**	**Αποθεματικά νόμων**	**Έκτακτα αποθεματικά**	**Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων**	**Σύνολο Αποθεματικών**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2020	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2020	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας, νόμος 4548/2018, άρθρο 158, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Εισφορές μετόχων: Κατά τη διάρκεια του 2016, οι μέτοχοι της Εταιρείας, εισέφεραν την Πύλος Τουριστική στην TEMES, η οποία συγχωνεύθηκε μέσω της απορρόφησης της από την τελευταία. Ως αποτέλεσμα της επιμέτρησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία, προέκυψε υπεραξία περίπου €28,1 εκατομμυρίων, καθαρό από φόρους εισοδήματος, το οποίο πιστώθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό εντός των ιδίων κεφαλαίων.

Λοιπά αποθεματικά νόμων: Τα λοιπά αποθεματικά νόμων, ύψους €18,6 εκατομμυρίων, σχετίζονται με αποθεματικά που αποκτήθηκαν μέσω της συγχώνευσης και της απορρόφησης της Πύλος Τουριστική. Το αποθεματικό αυτό φορολογείται σε περίπτωση διανομής του. Ο Όμιλος δεν έχει πρόθεση να διανείμει το αποθεματικό αυτό και συνεπώς δεν έχει υπολογίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί αυτού, πράγμα το οποίο θα ήταν απαραίτητο σε περίπτωση διανομής του.

Στα αποθεματικό νόμων του Ομίλου περιλαμβάνονται και τα παρακάτω αποθεματικά:

Ειδικό αποθεματικό επιστρεπτέας προκαταβολής: Αφορά το μη επιστρεπτέο ποσό των επιστρεπτέων προκαταβολών το οποίο είναι αφορολόγητο αλλά σε περίπτωση διανομής η κεφαλαιοποίησής του υπόκειται σε φορολογία σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 4172/2013. Η διοίκηση της Εταιρείας δεν προτίθεται να διανείμει το συγκεκριμένο έσοδο και επομένως, καταχωρήθηκε σε λογαριασμό αποθεματικού.

Ειδικό αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών: Αφορά το ποσό της ενίσχυσης με τη μορφή επιδότησης παγίων δαπανών του άρθρου 29 του Ν.4772/2021, στο πλαίσιο της στήριξης για τις μη καλυπτόμενες δαπάνες, είναι αφορολόγητο. Σε περίπτωση διανομής ή/και κεφαλαιοποίησής του, από τα νομικά πρόσωπα ή τις νομικές οντότητες εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 47 του Ν.4172/2013, δηλαδή το ως άνω ποσό φορολογείται ως κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη φορολογικών ζημιών. Αν και δεν αναφέρεται στις σχετικές διατάξεις (αρ.29 του Ν.4772/2021), ευνόητο ότι στην πιο πάνω «επιδότηση παγίων δαπανών» δεν επιβάλλεται η ειδική εισφορά αλληλεγγύης του άρθρου 43Α του Κ.Φ.Ε., (σχετική η εγκύκλιος Ε.2059/2021).

31. Μερίσματα

Σύμφωνα με το Ελληνικό εταιρικό δίκαιο, οι εταιρείες υποχρεούνται κάθε χρόνο να διανείμουν από τα κέρδη τους, μερίσματα ύψους τουλάχιστον 35% των κερδών μετά φόρων (υπολογισμένο σε επίπεδο οντότητας) και μετά το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και την αφαίρεση τυχόν κερδών από την πώληση μετοχικών μεριδίων που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 20% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου μίας θυγατρικής εταιρείας, στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας συμμετείχαν για τουλάχιστον 10 έτη, κατά περίπτωση. Το καθαρό κέρδος που απομένει από την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων σε εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των ζημιών που έχουν προκύψει από αυτά τα χρηματοοικονομικά μέσα δεν λαμβάνεται υπόψιν για το παραπάνω υπολογισμό του ελάχιστου μερίσματος. Επιπλέον, η ετήσια Γενική Συνέλευση μιας Ελληνικής εταιρείας μπορεί να αποφασίσει (i) με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου τη μη διανομή του παραπάνω ελάχιστου μερίσματος ή τη διανομή μικρότερου μερίσματος ή τη μη διανομή μερίσματος και σε κάθε περίπτωση τη μεταφορά του μη διανεμηθέντος μερίσματος σε ειδικό αποθεματικό το οποίο και θα πρέπει να διανεμηθεί εντός τεσσάρων ετών από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης ή (ii) με πλειοψηφία τουλάχιστον 70% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου τη μη διανομή του παραπάνω ελάχιστου μερίσματος ή τη διανομή μικρότερου μερίσματος ή τη μη διανομή μερίσματος, σε κάθε περίπτωση χωρίς να έχει την υποχρέωση να μεταφέρει το μη καταβληθέν μέρισμα στο αποθεματικό που αναφέρεται παραπάνω.

Επιπλέον το Ελληνικό εταιρικό δίκαιο και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την παράγραφο 1, του άρθρου 159, του Νόμου 4548/2018 περί Ανωνύμων Εταιρειών, απαγορεύεται η διανομή μερίσματος στους μετόχους εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, προσαυξημένου με τα αποθεματικά για τα οποία η διανομή τους απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό.

Δεν καταβλήθηκαν ή προτάθηκαν για διανομή μερίσματα για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020.

32. Μακροπρόθεσμα δάνεια

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

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ομολογιακό δάνειο 1	26.06.2024	21.705.159	22.738.739	21.705.159	22.738.739
Ομολογιακό δάνειο 2	24.07.2024	21.670.736	21.670.736	21.670.736	21.670.736
Ομολογιακό δάνειο 3	17.03.2026	42.600.723	47.546.048	42.600.723	47.546.048
Ομολογιακό δάνειο 4	15.12.2025	4.937.955	4.937.955	4.937.955	4.937.955
Ομολογιακό δάνειο 5	31.03.2034	4.160.380	4.160.380	4.160.380	4.160.380
Ομολογιακό δάνειο 6	30.06.2035	17.699.811	11.652.293	17.699.811	11.652.293
Ομολογιακό δάνειο 8	30.06.2035	21.164.479	13.927.128	21.164.479	13.927.128
Ομολογιακό δάνειο 10	30.12.2030	18.882.251	15.912.194	18.882.251	15.912.194
Ομολογιακό δάνειο 11	16.12.2029	97.050.000	97.050.000	-	-
Ομολογιακό δάνειο 12	29.06.2026	3.700.000	3.700.000	-	-
Ομολογιακό δάνειο 13	16.06.2032	2.612.790	5.594.642	-	-
Ομολογιακό δάνειο 14	16.06.2032	4.505.647	5.925.446	-	-
Ομολογιακό δάνειο 15	31.12.2025	9.484.823	-	9.484.823	-
Ομολογιακό δάνειο 16	18.09.2023	29.506.749	-	29.506.749	-
Επιστρεπτέες προκαταβολές		157.907	130.140	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		**299.839.410**	**254.945.701**	**191.813.066**	**142.545.473**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(14.526.031)	(10.698.196)	(12.368.124)	(9.198.196)
Μακροπρόθεσμο μέρος		**285.313.379**	**244.247.505**	**179.444.942**	**133.347.277**

Ομολογιακό δάνειο 1

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €33,1 εκατομμυρίων.

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 17 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 28 Ιουνίου 2016 και η τελευταία την 28 Ιουνίου 2024 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και είναι εξασφαλισμένο με Α' σειράς υποθήκη επί της καθετοποιημένης ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανός.

Για το 2021 και το 2020 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά μιας δόσης κεφαλαίου πληρωτέας το 2021 και δύο δόσεων κεφαλαίου, πληρωτέων κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Οι δόσεις αυτές θα καταβληθούν στη λήξη του δανείου

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €21.705.159 και €22.738.739 αντίστοιχα.

Ομολογιακό δάνειο 2

Στις 27 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €33,2 εκατομμυρίων.

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 18 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 24 Ιανουαρίου 2016 και η τελευταία μαζί με την καταληκτική πληρωμή στις 24 Ιουλίου 2024.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με Β' σειράς υποθήκη επί των προσημειωμένων περιουσιακών στοιχείων.

Για το 2021 και 2020 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά δύο δόσεων κεφαλαίου πληρωτέων το 2021 και μίας δόσης κεφαλαίου, πληρωτέας κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Η δόση αυτή θα καταβληθεί στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €21.670.736 και €21.670.736.

Ομολογιακό δάνειο 3

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

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 24 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 17 Μαρτίου 2016 και η τελευταία μαζί με την καταληκτική πληρωμή στις 17 Μαρτίου 2026.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με Γ' σειράς υποθήκη επί βεβαρημένων περιουσιακών στοιχείων.

Για το 2021 και το 2020 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά μίας δόσης κεφαλαίου πληρωτέας για το 2021 και δύο δόσεων κεφαλαίου πληρωτέων κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Οι δόσεις αυτές θα καταβληθούν στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €42.600.723 και €47.546.048 αντίστοιχα. Μέρος του εξοφλημένου δανείου αφορά πληρωμές οι οποίες προκύπτουν με τις πωλήσεις παραθεριστικών κατοικιών εντός της ξενοδοχειακής μονάδας όπως ορίζονται από τις σχετικές συμβάσεις.

Ομολογιακό δάνειο 4

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

Στις 28 Μαρτίου 2019 υπογράφηκε τροποποίηση της σύμβασης βάσει της οποίας ορίζεται η αποπληρωμή του δανείου σε δύο δόσεις πληρωτέες στις 15 Ιουνίου 2025 και 15 Δεκεμβρίου 2025.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με ενεχυρίαση του 70% της εγκεκριμένης κρατικής επιχορήγησης για το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο, καθώς και με υποθήκη Α' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €4.937.955 και €4.937.955 αντίστοιχα.

Ομολογιακό δάνειο 5

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

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο σε 24 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 30 Σεπτεμβρίου 2022 και η τελευταία μαζί με την καταληκτική πληρωμή στις 31 Μαρτίου 2034

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Α' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €4.160.380 και €4.160.380 αντίστοιχα.

Ομολογιακό δάνειο 6

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €19.000.000.

Το ομολογιακό δάνειο πλέον των κεφαλαιοποιημένων τόκων θα αποπληρωθεί σε 23 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, συν 1 καταληκτική με την πρώτη πληρωτέα 42 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση, και την τελευταία 180 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας μαζί με μια καταληκτική πληρωμή. Εντός του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση σειράς ομολογιών συνολικού ύψους €246.815. Εντός του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση σειρών ομολογιών συνολικού ύψους €6.047.518.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Β' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €17.699.811 και €11.652.293 αντίστοιχα.

Ομολογιακό Δάνειο 7

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

Η Εταιρεία μετά την από 4 Ιουλίου 2019 τροποποιητική της σύμβαση θα εκδώσει τρεις (3) σειρές ομολόγων συνολικής αξίας € 17.108.216. Η αποπληρωμή του θα γίνει με τους όρους όπως ορίζονται στην τροποποιητική σύμβαση. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει ακόμη ομολογίες και η έκδοση τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στη δανειακή σύμβαση.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με α) υποθήκη Β' σειράς επί εκτάσεων ιδιοκτησίας της εταιρείας εντός των ορίων της Περιοχής 2 (Τμήμα Πύλου) της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας, και β) εκχώρηση δυνάμει ενεχύρου των απαιτήσεων από το 90% των συνολικών κρατικών επιχορηγήσεων που δικαιούται να λάβει η Εταιρεία για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου Navarino Bay Hotel βάσει του Ν.3299/2004.

Ομολογιακό δάνειο 8

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

Η Εταιρεία μετά την από 9 Αυγούστου 2019 τροποποιητική σύμβαση θα εκδώσει τρεις (3) σειρές ομολογιών συνολικής αξίας έως €20.482.561 ενώ το υπολειπόμενο ποσό θα αφορά την κεφαλαιοποίηση τόκων. Εντός του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση σειρά ομολογιών συνολικού ύψους €6.827.500. Εντός του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση σειρά ομολογιών συνολικού ύψους €7.237.351.

Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου (εκτός των κεφαλαιοποιημένων τόκων) θα γίνει σε 23 ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, συν 1 δόση καταληκτική πληρωτέα την ημερομηνία λήξης του δανείου, με την πρώτη δόση καταβληθείσα 42 μήνες με τα το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στη δανειακή σύμβαση, και της τελευταίας 180 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διαθεσιμότητας μαζί με μια καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Α' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της Εταιρείας εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Γιάλοβας.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €21.164.479 και €13.927.128 αντίστοιχα.

Ομολογιακό δάνειο 9

Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη μελλοντική χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €27.651.457.

Η Εταιρεία μετά την από 9 Αυγούστου 2019 τροποποιητική σύμβαση θα εκδώσει τρεις (3) σειρές ομολογιών, η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει ακόμη ομολογίες και η έκδοση τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και υπό τους όρους που καθορίζονται στη δανειακή σύμβαση. Η αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου θα γίνει με τους όρους όπως αναφέρονται στην τροποιητική σύμβαση.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με α) υποθήκη Α' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της εταιρείας εντός των ορίων του οικισμού Κάτω Γιάλοβας και β) με εκχώρηση δυνάμει ενεχύρου του 90% των συνολικών κρατικών επιχορηγήσεων που δικαιούται να λάβει η Εταιρεία για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου Navarino Waterfront Hotel βάσει του Ν.3299/2004.

Ομολογιακό δάνειο 10

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

Εντός του 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών ύψους €16.000.000. Εντός του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών ύψους €3.000.000.

Το συνολικό ποσό του δανείου είναι πληρωτέο σε 17 δόσεις (η τελευταία δόση περιλαμβάνει balloon δόση), δύο εξαμηνιαίες κατ' έτος, αρχής γενομένης από την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €18.882.251 και €15.912.194 αντίστοιχα.

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων της Εταιρείας περιλαμβάνουν την τήρηση σε χρηματοοικονομικούς δείκτες. Για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, οι χρηματοοικονομικοί δείκτες ικανοποιούνται σε επίπεδο Εταιρείας.

Ομολογιακό δάνειο 11

Το ομολογιακό δάνειο υπ'αριθμ. 974/7213654_16.12.2016 αφορά τη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.» και αποτελείται από Σειρές Α και Β, με ημερομηνία λήξεως 16 Δεκεμβρίου 2029.

Το επιτόκιο του ομολογιακού δανείου είναι Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το συνολικό ποσό του δανείου είναι πληρωτέο σε 21 δόσεις (η τελευταία δόση περιλαμβάνει balloon δόση ύψους €65.070.000), δύο εξαμηνιαίες κατ' έτος, αρχής γενομένης από την 16 Δεκεμβρίου 2019 όπου πραγματοποιήθηκε η εξόφληση της πρώτης δόσης αξίας €750.000.

Σύμφωνα με τις συμβάσεις του ως άνω δανείου η θυγατρική εταιρεία έχει αναλάβει ορισμένες υποχρεώσεις μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά τη διατήρηση καθ' όλη τη διάρκεια των ομολογιακών δανείων των χρηματοοικονομικών δεικτών, «Net Debt to EBITDA» μεγαλύτερο από 5,5 και «EBITDA to Net Interest» μεγαλύτερο από 3. Η θυγατρική εταιρεία εξαιτίας των επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19, όπως περαιτέρω αναλύονται στη σημείωση 2.1, δεν πληρούσε τους ως άνω δείκτες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021. Μετά από αίτημα της θυγατρικής εταιρείας με ημερομηνία 15 Δεκεμβρίου 2021, η ΕΤΕ, ως διαχειρίστρια του ομολογιακού δανείου παρείχε τη συναίνεσή της στη μη τήρηση της υποχρέωσης που αφορά τους παραπάνω χρηματοοικονομικούς δείκτες με ημερομηνία υπολογισμού την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Για το 2021 η δανείστρια τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά δύο δόσεων κεφαλαίου, πληρωτέων κατά το έτος 2020, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Οι δόσεις αυτές θα καταβληθούν στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του δανείου την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €97.050.000 και €97.050.000 αντίστοιχα.

Ομολογιακό δάνειο 12

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

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

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

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €3.700.000 και €3.700.000.

Ομολογιακό δάνειο 13

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

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

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Α' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της Εταιρείας επί της ενιαίας εδαφικής έκτασης εντός του τμήματος Ρωμανού της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας ποσού €15.053.705.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €2.612.790 και €5.594.642 αντίστοιχα.

Ομολογιακό δάνειο 14

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

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

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

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Α' σειράς επί ιδιόκτητων εκτάσεων της Εταιρείας επί της ενιαίας εδαφικής έκτασης εντός του τμήματος Ρωμανού της Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας ποσού €16.527.466.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανερχόταν σε €4.505.647 και €5.925.446 αντίστοιχα.

Ομολογιακό δάνειο 15

Στις 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €10.000.000.

Εντός του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών ύψους €10.000.000.

Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη Δ' σειράς ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανός.

Το συνολικό ποσό του δανείου είναι πληρωτέο σε 10 δόσεις δύο εξαμηνιαίες κατ' έτος, αρχής γενομένης από την 30 Ιουνίου 2021.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε €9.484.823.

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων της Εταιρείας περιλαμβάνουν την τήρηση σε χρηματοοικονομικούς δείκτες. Για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021, οι χρηματοοικονομικοί δείκτες ικανοποιούνται σε επίπεδο Εταιρείας

Ομολογιακό δάνειο 16

Στις 16 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €100.000.000.

Εντός του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών ύψους €30.000.000. Το επιτόκιο του δανείου ανέρχεται σε Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Η καταληκτική ημερομηνία αποπληρωμής του ομολογιακού δανείου είναι 16 Σεπτεμβρίου 2025.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε €29.506.749.

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων της Εταιρείας περιλαμβάνουν την τήρηση σε χρηματοοικονομικούς δείκτες. Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 οι χρηματοοικονομικοί δείκτες ικανοποιούνται σε επίπεδο Εταιρείας

Επιστρεπτέες προκαταβολές

Οι θυγατρικές Greka Icons A.E., Αμπελώνες Ναβαρίνο Μ.Α.Ε. και Ονούκι Α.Ε. έλαβαν επιστρεπτέες προκαταβολές ποσού €239.028 (2020: €183.442), εκ των οποίων ποσό €216.978 (2020: €45.037), έχει μεταφερθεί από τα κρατικά δάνεια στα έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων (Σημείωση 41).

Τα έξοδα τόκων των μακροπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν για τον Όμιλο σε €5.425.419 και €4.358.428 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €2.293.639 και €1.417.558 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 13).

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Μέχρι 1 έτος	14.526.031	10.698.196	12.368.124	9.198.196
Μεταξύ 2 και 5 ετών	160.027.557	92.641.927	140.267.557	80.731.787
Πάνω από 5 έτη	125.285.822	151.605.578	39.177.385	52.615.490
Σύνολο	**299.839.410**	**254.945.701**	**191.813.066**	**142.545.473**

33. Βραχυπροθέσμα δάνεια

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διατηρούν βραχυπρόθεσμο δανεισμό με ετήσια σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα εγκεκριμένα όρια βραχυπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς επίσης και το χρησιμοποιημένο ποσό κατά τις ημερομηνίες που παρουσιάζονται:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Όριο χρηματοδότησης	30.892.448	26.392.448	26.392.448	26.392.448
Μη χρησιμοποιημένο ποσό	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)
Σύνολο	**4.500.000**	**-**	**-**	**-**

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. υπέγραψε σύμβαση ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με πιστωτικό ίδρυμα ποσού €4.500.000. Το επιτόκιο του δανείου είναι Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Τα έξοδα τόκων των βραχυπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν σε €17.919 και €0 αντίστοιχα.

34. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	91.166	95.046	91.166	95.046
Λοιπές ληφθείσες εγγυήσεις	169.078	-	169.078	-
Σύνολο	**260.244**	**95.046**	**260.244**	**95.046**

35. Προβλέψεις

Η πρόβλεψη του Ομίλου και της Εταιρείας για αξιώσεις και επιδικίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ύψους €1.178.000 σχετίζεται με αίτημα του Ομίλου και της Εταιρείας για εξαγορά της υποχρέωσης παραχώρησης εκτάσεων γης στο Δήμο Τριφυλλίας και Πύλου Νέστορος με την καταβολή μετρητών.

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

	Νομικές αξιώσεις και επιδικίες	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.178.000,00**	**1.178.000,00**

36. Αναβαλλόμενο έσοδο

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Αναβαλλόμενο έσοδο	**4.379.996**	**4.813.013**	**4.379.996**	**4.813.013**
Αναγνωρισμένο έσοδο χρήσης (Σημ.12)	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Σύνολο	**3.946.979**	**4.379.996**	**3.946.979**	**4.379.996**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.513.962	3.946.979	3.513.962	3.946.979
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	433.017	433.017	433.017	433.017
Σύνολο	**3.946.979**	**4.379.996**	**3.946.979**	**4.379.996**

Στις 8 Φεβρουαρίου 2016, ο Όμιλος και η Εταιρεία σύναψαν σύμβαση δικαιόχρησης με διεθνή ξενοδοχειακή εταιρεία σε σχέση με τα δύο ξενοδοχεία της Εταιρείας στο Navarino Dunes. Η διάρκεια της σύμβασης είναι δεκαπέντε (15) έτη, έως τις 22 Φεβρουαρίου 2031. Στο πλαίσιο της σύμβασης αυτής η Εταιρεία έλαβε αμοιβή ύψους €6,5 εκατομμυρίων από μέλος του ομίλου του δικαιοπάροχου. Σε περίπτωση πρόωρης λήξης της συμφωνίας δικαιόχρησης (εκτός από τη μη εξόφληση του δικαιοπάροχου), η Εταιρεία θα πρέπει να εξοφλήσει το αναπόσβεστο μέρος αυτού του αναβαλλόμενου εσόδου. Κατά συνέπεια, η ως άνω αμοιβή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της συμφωνίας δικαιόχρησης και αντιμετωπίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης και κατατάσσεται αντίστοιχα στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το αναπόσβεστο αναβαλλόμενο έσοδο την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανήλθε σε €3.946.979 και €4.379.996, αντίστοιχα. Η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανήλθε σε €433.017 και €433.017, αντίστοιχα και έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων για τα αντίστοιχα έτη.

37. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Βάσει του Ελληνικού εργατικού δικαίου, οι υπάλληλοι και οι εργαζόμενοι έχουν δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή αποχώρησης με ποσό πληρωμής που υπολογίζεται βάσει της αμοιβής του υπαλλήλου ή του εργαζομένου, την προϋπηρεσία και τον τρόπο της λύσης της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι υπάλληλοι ή οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% του ποσού που θα ήταν πληρωτέο για απόλυση χωρίς αιτία. Στην Ελλάδα σύμφωνα με την τοπική πρακτική, αυτά τα προγράμματα δεν χρηματοδοτούνται.

Σύμφωνα με την πρακτική αυτήν, ο Όμιλος και η Εταιρεία δε χρηματοδοτεί τα προγράμματα αυτά. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν στα αποτελέσματα τις δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο χρεώνονται έναντι αυτής της υποχρέωσης.

Ανεξάρτητος αναλογιστής εκτίμησε τις υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεων λόγω συνταξιοδότησης. Οι λεπτομέρειες και οι κυριότερες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης την 31 Δεκεμβρίου 2021, και 2020, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υποχρεώσεις κατάστασης οικονομικής θέσης για:				
Συνταξιοδοτικές παροχές	**1.830.703**	**1.578.177**	**478.998**	**393.724**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021-31/12/2021	**1/1/2020-31/12/2020**	**1/1/2021-31/12/2021**	**1/1/2020-31/12/2020**
Κόστος υπηρεσίας	174.042	162.497	84.870	71.196
Χρηματοοικονομικό κόστος	9.469	17.725	2.362	4.819
Κανονική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**183.511**	**180.222**	**87.232**	**76.015**
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	64.356	21.150	16.743	15.489
Συνολική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**247.867**	**201.372**	**103.975**	**91.504**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**1.578.177**	**1.541.296**	**393.724**	**418.985**
Κόστος υπηρεσίας	172.829	162.496	83.657	71.196
Χρηματοοικονομικό κόστος	9.469	17.725	2.362	4.819
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(38.663)	(50.906)	(22.002)	(15.489)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	23.888	21.150	16.743	15.488
Κόστος προϋπηρεσίας	41.681	-	1.213	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	43.322	(113.584)	3.301	(101.275)
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**1.830.703**	**1.578.177**	**478.998**	**393.724**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,75%	0,60%	0,75%	0,60%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή	1,80%	1,50%	1,80%	1,50%

Το επιπρόσθετο κόστος των συμπληρωματικών παροχών σχετίζεται με παροχές που πληρώθηκαν σε υπαλλήλους οι οποίοι απολύθηκαν. Τα περισσότερα από τα επιδόματα αυτά δεν ήταν αναμενόμενα στα πλαίσια αυτού του προγράμματος και συνεπώς οι επιπρόσθετες πληρωμές παροχών πλέον των υπαρχόντων αποθεματικών αντιμετωπίστηκαν ως πρόσθετη συνταξιοδοτική χρέωση. Η πρόσθετη

συνταξιοδοτική χρέωση για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 για τον Όμιλο ανέρχεται σε €23.888 και €21.150 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €16.743 και €15.488, αντίστοιχα. Τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στην αναλογιστική μελέτη του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, εμφανίζεται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Επιτόκιο προεξόφλησης	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
0,5% αύξηση	(43.788)	(349.054)	(14.470)	(147.015)
0,5% μείωση	45.940	391.109	15.262	166.171

	Όμιλος		Εταιρεία	
Μελλοντική μεταβολή μισθοδοσίας	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
0,5% αύξηση	44.842	377.387	14.994	154.565
0,5% μείωση	(43.397)	(341.113)	(14.366)	(138.893)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κατά τη διάρκεια των επόμενων 12 μηνών	589.026	164.667	131.247	-
Εντός 1 έως 5 ετών	526.114	594.701	100.012	32.300
Εντός 5 έως 10 ετών	1.254.646	687.422	390.623	312.701
Άνω των 10 ετών	5.641.092	6.212.903	3.352.522	3.503.657
Συνολικές αναμενόμενες πληρωμές	**8.010.878**	**7.659.693**	**3.974.404**	**3.848.658**

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω Απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα τη λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, εφάρμοζαν το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι τη συμπλήρωση 16 ετών εργασίας ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω οριστικής Απόφασης έχει αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Επίδραση από την εφαρμογή της οριστικής απόφασης για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που επηρεάζεται.

Με την εφαρμογή αυτή αναπροσαρμόστηκαν τα «Ίδια κεφάλαια», οι «Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία» και η «Αναβαλλόμενη φορολογία» του Ομίλου και της Εταιρείας των προηγούμενων χρήσεων ως εξής:

Ίδια κεφάλαια (συμπεριλαμβανομένου μη ελέγχουσων συμμετοχών)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**1/1/2020**	**31/12/2020**	**1/1/2020**
Αρχικό υπόλοιπο (δημοσιευμένο)	**434.494.577**	**438.387.831**	**406.203.053**	**407.521.171**
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	2.069.502	1.753.335	1.151.925	902.138
Επίδραση αναβαλλόμενου φόρου	(489.225)	(415.468)	(276.462)	(216.513)
	436.074.854	**439.725.698**	**407.078.516**	**408.206.796**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	645.046	602.906	-	-
Αναμορφωμένο υπόλοιπο	**436.719.900**	**440.328.604**	**407.078.516**	**408.206.796**

Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**1/1/2020**	**31/12/2020**	**1/1/2020**
Αρχικό υπόλοιπο (δημοσιευμένο)	41.293.154	38.144.250	37.388.984	34.270.019
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	31.064	22.416	-	-
Αναμορφωμένο υπόλοιπο	**41.324.218**	**38.166.666**	**37.388.984**	**34.270.019**

Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	**1/1/2020**	**31/12/2020**	**1/1/2020**
Αρχικό υπόλοιπο (δημοσιευμένο)	**4.465.361**	**4.065.450**	**1.545.650**	**1.321.123**
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(2.887.184)	(2.524.154)	(1.151.926)	(902.138)
Αναμορφωμένο υπόλοιπο	**1.578.177**	**1.541.296**	**393.724**	**418.985**

Αναβαλλομένη φορολογική υποχρέωση	**Όμιλος**		**Εταιρεία**	
	31/12/2020	**1/1/2020**	**31/12/2020**	**1/1/2020**
Αρχικό υπόλοιπο (δημοσιευμένο)	**7.323.833**	**11.690.014**	**(11.466.289)**	**(7.662.474)**
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(692.924)	(605.797)	(276.463)	(216.513)
Αναμορφωμένο υπόλοιπο	**6.630.909**	**11.084.217**	**(11.742.752)**	**(7.878.987)**

38. Εμπορικές υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προμηθευτές εσωτερικού	9.045.662	6.661.641	7.670.475	5.455.163
Προμηθευτές εξωτερικού	1.262.777	1.951.684	1.187.306	1.782.673
Προμηθευτές παγίων περιουσιακών στοιχείων	371.078	677.697	302.948	545.613
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.42)	418.555	219	612.576	113.116
Επιταγές πληρωτέες	10.884	27.000	10.884	27.000
Σύνολο	**11.108.956**	**9.318.241**	**9.784.189**	**7.923.565**

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

39. Συμβατικές υποχρεώσεις

Οι συμβατικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προκαταβολές πελατών	16.408.314	-	16.408.314	-
Έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή (Σημ.4)	(5.466.521)	-	(5.466.521)	-
Σύνολο	**10.941.793**	**-**	**10.941.793**	**-**

Οι συμβατικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν μη επιστρεφόμενες προκαταβολές που λαμβάνονται από πελάτες με υπό όρους ανταλλαγή συμβάσεων που σχετίζονται με την πώληση ολοκληρωμένης μονάδας ακινήτου ως μερική πληρωμή προς την αγορά κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης. Αυτό παρέχει στον Όμιλο και στην Εταιρεία προστασία εάν ο πελάτης αποχωρήσει από τη συναλλαγή.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις είναι μειωμένες με τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή τα οποία για τη διαχειριστική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε ποσό €5.466.521.

40. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα

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

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Φόροι τέλη	1.449.918	1.112.413	969.220	781.645
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.273.845	1.616.199	977.896	700.854
Προκαταβολές πελατών	4.497.513	6.757.952	3.848.847	4.250.946
Πιστωτές διάφοροι	938.954	1.096.963	560.520	651.303
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	33.971	4.605	-	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	1.057.391	874.213	911.896	754.902
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	4.193.094	3.210.161	3.033.169	2.471.141
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.42)	5.700.000	93.004	5.700.000	258.212
Λοιπές υποχρεώσεις	9.564.862	9.577.168	52.009	61.860
Σύνολο	**28.709.548**	**24.342.678**	**16.053.557**	**9.930.863**

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

41. Κρατικές επιχορηγήσεις

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

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
α	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων, χωρητικότητας 321 δωματίων και συνεδριακού κέντρου στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού				
β	Κατασκευή γηπέδου γκολφ, ακαδημίας γκολφ και club-house με εστιατόριο, στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού				
γ	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων χωρητικότητας 1.114 δωματίων και κέντρο SPA στην περιοχή ΠΟΤΑ Ρωμανού				
	Συγχώνευση κρατικών επιχορηγήσεων που αναφέρονται στα στοιχεία α), β) και γ) ανωτέρω.	54.560.776	57.109.716	54.560.776	57.109.716
δ	Κατασκευή γηπέδου γκολφ και των σχετικών κτιριακών εγκαταστάσεων, εξοπλισμού και υποδομών στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου	4.066.022	4.199.763	4.066.022	4.199.763
ε	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 119 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Bay)	2.566.000	2.566.000	2.566.000	2.566.000
ζ	Κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5* αστέρων χωρητικότητας 570 δωματίων στην περιοχή ΠΟΤΑ Πύλου. (Navarino Waterfrond)	3.072.384	3.072.384	3.072.384	3.072.384
η	Επιδότηση σε ποσοστό 26,92% επί της πραγματικής δαπάνης επένδυσης στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος Ανταγωνιστικότητα (ΕΠΑΝ), για την εξοικονόμηση ενέργειας και την υποκατάσταση καυσίμου diesel με φυσικό αέριο, κατά την ανακαίνιση του ξενοδοχείου Athens Hilton την περίοδο 2001 έως 2003.	13.655	34.376	-	-
θ	Επιστρεπτέες προκαταβολές	2.551	8.500	-	-
	Σύνολο	**64.281.388**	**66.990.739**	**64.265.182**	**66.947.863**

Σύμφωνα με τις αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών που δημοσιεύτηκαν στις 26 Μαρτίου 2007 και 4 Μαΐου 2007, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 και δικαιούται να λάβει επιχορηγήσεις για τη χρηματοδότηση των ανωτέρω επενδυτικών έργων στις περιοχές ΠΟΤΑ Ρωμανού και ΠΟΤΑ Πύλου στη Μεσσηνία.

Η Εταιρεία έχει εισπράξει πλήρως τις επιχορηγήσεις που σχετίζονται με τα ολοκληρωμένα επενδυτικά σχέδια (α), (β) και (γ), ενώ έχει εισπράξει μόνον το 50% της επιχορήγησης που σχετίζεται με το επενδυτικό σχέδιο (δ) παραπάνω. Το υπόλοιπο 50% της επιχορήγησης θα εισπραχθεί από την Εταιρεία με την ολοκλήρωση του σχετικού επενδυτικού έργου.

Η Εταιρεία έχει λάβει το 10% των εγκεκριμένων επιχορηγήσεων που σχετίζονται με τα επενδυτικά σχέδια (ε) και (στ) και το υπόλοιπο 90% των θα εισπραχθεί βάσει της προόδου των επενδυτικών σχεδίων και όπως ορίζεται από τις σχετικές αποφάσεις. Για να διασφαλίσει τα ποσά που εισέπραξε στο πλαίσιο των επιχορηγήσεων αυτών, η Εταιρεία έχει χορηγήσει δύο εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν από τράπεζα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου για το συνολικό ποσό των €6.202.478 (2020: €6.202.478).

Σύμφωνα ο Ν.4712/2020, ο οποίος δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 146 Α'/29-7-2020 ορίζεται ότι για εκκρεμή επενδυτικά σχέδια του Ν.3299/2004, για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Επιτροπές, ο χρόνος της παράτασης, που θα χορηγηθεί με την τελική εγκριτική απόφαση, για λόγους ανωτέρας βίας υπολογίζεται μετά τις 31.12.2021.

Βάσει των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου 3299/2004, ισχύουν ορισμένοι περιορισμοί για πέντε (5) έτη από τη δημοσίευση της απόφασης ολοκλήρωσης και έναρξης λειτουργίας κάθε επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων αναφορικά με (i) την πώληση των επιδοτούμενων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, (ii) τη μεταβολή της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας, (iii) τη μίσθωση της επένδυσης, ολόκληρης ή εν μέρει, χωρίς προηγούμενη έγκριση αρμόδιας αρχής και, (iv) τη παύση και / ή τη διακοπή της λειτουργίας της επένδυσης.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**66.990.739**	**69.901.755**	**66.947.863**	**69.846.658**
Ληφθείσες επιχορηγήσεις	155.932	54.600	-	-
Έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.12)	(216.978)	(45.037)	-	-
Αποσβέσεις χρήσης (Σημ.12)	(2.707.276)	(2.920.579)	(2.682.681)	(2.898.795)
Μεταφορά από κρατικό δάνειο λόγω αλλαγής ποσοστών επιστροφής ενίσχυσης	64.319	-	-	-
Αναταξινόμηση σε κρατικό δάνειο λόγω αλλαγής κριτηρίων	(5.348)	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**64.281.388**	**66.990.739**	**64.265.182**	**66.947.863**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.962.226	1.969.816	1.946.020	1.946.020
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	62.319.162	65.020.923	62.319.162	65.001.843
Σύνολο	**64.281.388**	**66.990.739**	**64.265.182**	**66.947.863**

42. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021		31/12/2020	
	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από	Προς	Από
Μέτοχοι	5.741.440	217.362	-	96.925	5.741.440	217.362	-	96.925
Costa Mare Shipping Company A.E.	-	53.116	-	23.437	-	14.782	-	-
Faliro House Production A.E.	-	10.580	-	102	-	-	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	7.290	35.901	-	19.589	7.237	-	-	1.659
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	75.456	6.713	20.650	3.357
Navarino Bella Vista A.E.	-	21	-	23	-	-	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	-	236	54.813	249	-	-	38.651	-
Athens Beach Club A.E.	-	-	-	-	-	351.440	-	-
Βυζάντιο Α.Ε.	-	-	-	-	-	-	181.370	-
Πανόραμα Α.Ε.	-	14.582.636	-	24.844.646	-	14.582.399	-	24.844.398
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	369.825	405.527	38.410	1.183	369.824	405.452	38.191	-
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	-	-	62	3.720	25	-
Costa Navarino North Properties	-	-	-	-	-	-	-	2.000.000
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	118.245	-	92.441	-
Ονούκι Α.Ε.	-	-	-	-	312	-	-	-
Κυότο Α.Ε.	-	1.496	-	1.090	-	-	-	-
Philomel Properties A.E.	-	-	-	-	-	248.000	-	-
Σύνολο	**6.118.555**	**15.306.875**	**93.223**	**24.987.244**	**6.312.576**	**15.829.868**	**371.328**	**26.946.339**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανήλθαν σε €15.306.875 και €24.987.244, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης. Σημείωση 22,25 και 26.

Ποσό €14.504.149 αφορά υπόλοιπο από την πώληση επενδυτικών ακινήτων προς την εταιρεία Πανόραμα Α.Ε.. Κατά την προηγούμενη διαχειριστική χρήση ποσό €14.111.165 και ποσό €10.723.017 αφορά υπόλοιπο από την πώληση επενδυτικών ακινήτων-οικοπέδων προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. και υπόλοιπο από τη συναλλαγή της πώλησης θυγατρικής προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε. αντίστοιχα.

Το ποσό των €14.504.149 και €14.111.165 για το 2021 και 2020 αντίστοιχα έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις. Σημείωση 22,26.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν σε €6.118.555 και €93.223, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 38,40.

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανήλθαν σε €15.829.868 και €26.946.339, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης. Σημείωση 22,25 και 26.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν σε €6.312.576 και €371.328, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 38,40.

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

	Όμιλος				Εταιρεία			
	1/1/2021 - 31/12/2021		1/1/2020 - 31/12/2020		1/1/2021 - 31/12/2021		1/1/2020 - 31/12/2020	
	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις/ υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς
Μέτοχοι	6.040.000	339.559	-	266.926	6.040.000	339.559	-	266.926
Costamare Shipping Co. S.A.	-	60.073	-	33.782	-	13.033	-	20.462
Faliro House Production A.E.	-	21.312	-	5.886	-	5.506	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	45.541	111.956	31.644	80.099	45.541	29.545	29.645	32.084
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	173.618	3.240	68.363	3.240
Navarino Bella Vista A.E.	-	19	-	20	-	-	-	-
Γεω Ελλάς Α.Ε.	-	1.258	1.230	515	-	1.258	1.230	515
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	231.436	209	163.260	220	187.144	-	124.360	-
Athens Beach Club M.A.E.	-	-	-	-	-	283.420		
Πανόραμα Α.Ε.	-	80.891	-	21.010.912	-	79.185	-	21.010.692
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	1.331.497	460.462	711.816	889.699	1.330.000	459.217	711.639	888.590
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	-	-	48.807	3.000	9.527	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών & Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	234.302	-	164.840	-
Ονούκι Α.Ε.	-	-	-	-	9.864	232.656	7.042	105.094
Κυότο Α.Ε.	-	2.401	-	961	-		-	-
Armide Properties A.E.	-	-	-	-	-	300.000	-	-
Philomel Properties A.E.	-	-	-	-	-	200.000	-	-
Discover Greek Culture A.E.	74.000	-	-	-	74.000	-	-	-
S. Skriapas FB Concepts I.K.E.	65.000	-	65.000	-	-	-	-	-
Σύνολο	**7.787.474**	**1.078.140**	**972.950**	**22.289.020**	**8.143.276**	**1.949.619**	**1.116.646**	**22.327.603**

Μισθοί, αμοιβές και άλλες παροχές προς τα μέλη του Δ.Σ. και τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	192.084	189.710	180.084	177.710
Μισθοί και αποζημιώσεις για στελέχη και διευθυντές (περιλαμβάνονται τα μέλη του Δ.Σ. με στελεχιακή θέση	3.151.675	2.948.154	2.667.015	2.554.066
Ασφαλιστικές εισφορές μελών Δ.Σ. στελεχών και διευθυντών	144.372	179.853	142.817	178.376
Αμοιβές σε είδος και λοιπές πληρωμές σε μέλη του Δ.Σ. στελέχη και διευθυντές	7.630	9.724	7.630	9.724
Σύνολο	**3.495.761**	**3.327.441**	**2.997.546**	**2.919.876**

Προβλέψεις για τα μέλη του ΔΣ, για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020
Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	232.566	459.369	232.566	459.369
Πρόβλεψη μη ληφθείσας άδειας	219.306	234.308	219.306	234.308
Σύνολο	**451.872**	**693.677**	**451.872**	**693.677**

Το κόστος μισθοδοσίας για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των μελών Δ.Σ. που είναι στελέχη) όπως αποτυπώνεται παραπάνω, περιλαμβάνει μπόνους απόδοσης. Τα οφειλόμενα υπόλοιπα προς τα μέλη του Δ.Σ., τα στελέχη και τους διευθυντές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανέρχονται σε €52.009 και €61.590 αντίστοιχα.

43. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Αντιδικίες και Διεκδικήσεις: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εμπλέκονται σε πλήθος νομικών υποθέσεων και έχει διάφορες νομικές διαδικασίες στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας του. Πρόβλεψη σχετικά με εκκρεμείς νομικές αξιώσεις εναντίον της Εταιρείας και του Ομίλου, σχηματίζεται όταν είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της υποχρέωσης και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών, η διοίκηση καθώς και ο νομικός σύμβουλος του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμούν ότι το αποτέλεσμα αυτών των νομικών υποθέσεων δε θα έχουν κάποια σημαντική αρνητική επίδραση στα λειτουργικά αποτελέσματα ή την οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Δεσμεύσεις

Εγγυητικές επιστολές:
Οι εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν και παραλήφθηκαν από τον Όμιλο και την Εταιρεία, υπέρ τρίτων και από τρίτους την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Εγγυήσεις υπέρ τρίτων	1.748.744	56.584	1.748.744	56.584
Εγγυήσεις υπέρ Ελληνικού Δημοσίου (Σημ.41)	6.207.012	6.204.260	6.202.478	6.202.478
Σύνολο	**7.955.756**	**6.260.844**	**7.951.222**	**6.259.062**

	Όμιλος		Εταιρεία	
Ληφθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων	9.797.223	4.932.571	9.768.990	4.891.874
Σύνολο	**9.797.223**	**4.932.571**	**9.768.990**	**4.891.874**

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις – Ως εκμισθωτής:

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει συμβάσεις λειτουργικής εκμίσθωσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων του. Οι μισθώσεις εμπορικών ακινήτων έχουν διάρκεια μεταξύ 3 και 9 ετών, με σταθερά και μεταβαλλόμενα μισθώματα. Όλες οι μισθώσεις περιλαμβάνουν ως όρο την ετήσια αναθεώρηση προς τα πάνω του μισθώματος, βάση των εκάστοτε επικρατέστερων συνθηκών της αγοράς.

Τα μισθώματα του Ομίλου που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν σε €1.225.923 και €754.852, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μισθώματα της Εταιρείας που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ανήλθαν σε €1.132.222 και €621.266, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μελλοντικά ελάχιστα απαιτητά μισθώματα από μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Έως 1 έτος	630.619	617.586	271.277	286.500
Από 2-5 έτη	917.872	924.971	245.160	112.917
Περισσότερα από 5 έτη	-	-	-	-
	1.548.491	**1.542.557**	**516.437**	**399.417**

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - Ως μισθωτής:
Από την 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επέλεξαν να χρησιμοποιούν τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών που δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς, καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Για τις παραπάνω μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης σημείωση 3.11.

Στον παρακάτω πίνακα ταξινομούνται τα μισθώματα για τα οποία εφαρμόζονται οι απαλλαγές του προτύπου.
Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα βάσει αυτών των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Έως 1 έτος	116.035	23.531	83.275	12.731
Από 2-5 έτη	18.000	20.088	-	16.488
Περισσότερα από 5 έτη	-	-	-	-
	134.035	**43.619**	**83.275**	**29.219**

Λειτουργικές δεσμεύσεις:
Οι λειτουργικές δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανέρχονται σε €3.145.592 και €1.150.650 αντίστοιχα. Οι λειτουργικές δεσμεύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ανέρχονται σε €3.145.592 και €1.150.650 αντίστοιχα.

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:
Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2021 και 2020 ανέρχονταν σε €22.962.861 και €20.265.476 αντίστοιχα. Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2021 και 2020 ανέρχονταν σε €17.973.628 και €19.660.163 αντίστοιχα.

44. Χρηματοοικονομικά μέσα

Η σύγκριση της εύλογης αξίας με τη λογιστική αξία όπως αυτή παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 έχει ως εξής:

Όμιλος

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2021	2020	2021	2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	19.895.903	19.993.189	19.895.903	19.993.189
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	74.189.314	43.614.158	74.189.314	43.614.158
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	285.313.379	244.247.505	285.313.379	244.247.505
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14.526.031	10.698.196	14.526.031	10.698.196
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	2.397.614	4.811.949	2.397.614	4.811.949
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	10.601.902	9.303.353	10.601.902	9.303.353
Υποχρεώσεις Μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	1.952.676	1.497.058	1.952.676	1.497.058

Εταιρεία

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2021	2020	2021	2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	19.895.903	19.993.189	19.895.903	19.993.189
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	64.462.540	30.444.291	64.462.540	30.444.291
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	179.444.942	133.347.277	179.444.942	133.347.277
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.368.124	9.198.196	12.368.124	9.198.196
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	1.511.166	3.010.295	1.511.166	3.010.295
Υποχρεώσεις μίσθωσης	7.629.340	6.072.808	7.629.340	6.072.808
Υποχρεώσεις μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	1.691.283	1.231.743	1.691.283	1.231.743

45. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί κίνδυνοι της αγοράς για τον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν το πιστωτικό κίνδυνο, το συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας, καθώς και τον κίνδυνο των επιτοκίων. Η συνολική διαχείριση των κινδύνων από τη διοίκηση επικεντρώνεται στη μεταβλητότητα των χρηματαγορών και αναζητά μεθόδους για την ελαχιστοποίηση πιθανών αντίθετων επιδράσεων στις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση της έκθεσης στους κινδύνους.

Η διαχείριση του κινδύνου διενεργείται με ελεγχόμενο τρόπο, που είναι συμβατός με τις πολιτικές που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι διαδικασίες που έχουν τεθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

- Εκτίμηση του κινδύνου που συνδέεται με δραστηριότητες και λειτουργίες του Ομίλου και της Εταιρείας,
- Σχεδιασμός μεθοδολογίας και επιλογής των κατάλληλων χρηματοοικονομικών μέσων για τη μείωση των κινδύνων και,
- Εφαρμογή / εκτέλεση της διαχείρισης των κινδύνων, βάση της εγκεκριμένης διαδικασίας από τη διοίκηση.

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

Είναι προφανές ότι ο κλάδος του τουρισμού είναι άμεσα επηρεαζόμενος από την πρόσφατη πρωτόγνωρη κρίση λόγω των αποφάσεων όλο και περισσότερων χωρών για επιβολή περιορισμών στις μετακινήσεις ακόμα και κλεισίματος των συνόρων με αποτέλεσμα το σημαντικό περιορισμό των ταξιδιών.

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

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

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

- Ο Όμιλος έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις δανείστριες τράπεζες για τη μεταφορά πληρωμής χρεολυσίων που ήταν καταβλητέα το 2021, στη λήξη των δανείων, η οποία είναι μετά το 2024.
- Αποφασίστηκε προσαρμογή των λειτουργικών δαπανών σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας.
- Έγινε χρήση μέτρων στήριξης που ανακοίνωσε η πολιτεία για τις πληττόμενες επιχειρήσεις με στόχο να διασφαλιστεί επαρκής ρευστότητα, ακόμη και στην περίπτωση που η πανδημία ενταθεί και λάβει μακροχρόνια χαρακτηριστικά.

Εύλογη Αξία: Η λογιστική αξία που απεικονίζεται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης των ταμειακών διαθεσίμων και βραχυπρόθεσμων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των εμπορικών υποχρεώσεων και δεδουλευμένων εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους, λόγω της σχετικά σύντομης ωρίμανσης αυτών των χρηματοοικονομικών μέσων. Η εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση και των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης, απεικονίζουν την εύλογη αξία τους και έχουν καθοριστεί βάση χρηματιστηριακών τιμών και τρεχουσών αποτιμήσεων (mark to market), αντίστοιχα. Η εύλογη αξία των τοκοφόρων δανείων με μεταβαλλόμενο επιτόκιο προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Πιστωτικός Κίνδυνος: Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος κάποιος πελάτης ή αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στον Όμιλο και στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους αντισυμβαλλόμενους την 31 Δεκεμβρίου 2021, σε σχέση με κάθε κατηγορία αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος: Ο συναλλαγματικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις ισοτιμίες ξένου συναλλάγματος. Η έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε συναλλαγματικό κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένες.

Κίνδυνος Επιτοκίων: Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Η έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας στον κίνδυνο επιτοκίου σχετίζεται κυρίως με τον μακροπρόθεσμο δανεισμό. Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση, τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από αυτές. Για αυτό το λόγο, παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση του κινδύνου των επιτοκίων, που σχετίζονται με τις υποκείμενες δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας. Σχετική αναφορά γίνεται στην αντισταθμιστική δραστηριότητα παρακάτω. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν συνάπτουν συμβάσεις χρηματοοικονομικών μέσων αντιστάθμισης για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει την ευαισθησία του Ομίλου και της Εταιρείας στα κέρδη/(ζημίες) προ φόρων (μέσω της επίδρασης στα κέρδη/ (ζημίες) από τα κυμαινόμενα επιτόκια των εκκρεμών δανείων στο τέλος της περιόδου) σε πιθανές μεταβολές των επιτοκίων, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές.

Όμιλος

	31.12.2021		31.12.2020	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(1.426.567)	50	(1.221.238)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	1.426.567	(50)	1.221.238

Εταιρεία

	31.12.2021		31.12.2020	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(897.225)	50	(666.736)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	897.225	(50)	666.736

Παράγωγα

Προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος επιτοκίων, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει μακροπρόθεσμες συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) ύψους €133,9 εκατομμυρίων. Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων είναι πληρωμές σταθερού επιτοκίου, έναντι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι εύλογες αξίες των συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίου βασίζονται σε εκτιμήσεις της αγοράς (mark to market). Οι συνολικοί τόκοι για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 για τον Όμιλο ανήλθαν σε €1.298.017 και €1.574.380 αντίστοιχα και για την Εταιρεία €825.587 και €868.200 αντίστοιχα και έχουν συμπεριληφθεί στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 13). Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων εκτιμάται ότι θα είναι αποτελεσματικές, ενώ η συνολική μεταβολή στην εύλογη αξία τους ανέρχεται σε κέρδος €1.499.130 (2020: €414.776) και συμπεριλαμβάνεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Τα παράγωγα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία τους παρέχεται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και αντιπροσωπεύει παραδοχές και εκτιμήσεις των προαναφερόμενων ιδρυμάτων με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις τάσεις της αγοράς. Η εύλογη αξία των παραγώγων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 για τον Όμιλο ανήλθαν σε €2.397.614 και €4.811.949 αντίστοιχα και για την Εταιρεία €1.511.166 και €3.010.295 αντίστοιχα.

Κίνδυνος ρευστότητας: Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο ο Όμιλος ή η Εταιρεία να μην μπορέσουν να εκπληρώσουν τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν απαιτείται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ενεργά διαχειρίζονται τον κίνδυνο ρευστότητας για την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης προκειμένου να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τον κίνδυνο ρευστότητας διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και συμβάσεις με τράπεζες, πρόσβαση στις αγορές και συνεχή παρακολούθηση των προβλεπόμενων και πραγματικών ταμειακών του ροών.

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για τον Όμιλο τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2021	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	23.386.733	56.470.365	123.116.838	139.076.749	342.050.685
Υποχρεώσεις μίσθωσης	2.275.727	2.070.754	5.259.477	4.698.121	14.304.079
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	32.878.005	-	-	-	32.878.005
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	361.283	474.930	374.992	-	1.211.205
	58.901.748	**59.016.049**	**128.751.307**	**143.774.870**	**390.443.974**

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

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για την Εταιρεία τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2021	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	15.837.013	48.970.938	99.709.669	43.339.390	207.857.010
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.928.995	1.730.754	4.239.477	2.523.984	10.423.210
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	20.014.737	-	-	-	20.014.737
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	361.283	325.265	374.992	-	1.061.540
	38.142.028	**51.026.957**	**104.324.138**	**45.863.374**	**239.356.497**

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

46. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τον Όμιλο για τις διαχειριστικές χρήσεις 2021 και 2020 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2021	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2021
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	244.247.505	55.613.397	(14.547.523)	285.313.379
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	10.698.196	(10.927.905)	14.755.740	14.526.031
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	9.303.353		1.298.549	10.601.902
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	1.497.058	(1.622.575)	2.078.193	1.952.676
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	-	4.500.000	-	4.500.000
Μερίσματα πληρωτέα	-	-	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**265.746.112**	**47.562.917**	**3.584.959**	**316.893.988**

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

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την Εταιρεία για τις διαχειριστικές χρήσεις 2021 και 2020 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2021	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2021
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	133.347.277	55.530.300	(9.432.635)	179.444.942
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	9.198.196	(6.478.905)	9.648.833	12.368.124
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	6.072.808		1.556.532	7.629.340
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	1.231.743	(1.353.672)	1.813.212	1.691.283
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**149.850.024**	**47.697.723**	**3.585.942**	**201.133.689**

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

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

47. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν πρότεινε μέρισμα για τη χρήση 2021 (2020: €0) γεγονός το οποίο αναμένεται να επικυρωθεί στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

48. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Φεβρουάριο του 2022 οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία, προκάλεσαν μια σημαντική αύξηση στις τιμές συγκεκριμένων εισαγόμενων προϊόντων (καυσίμων, σιταριού, λιπασμάτων, κ.λπ.) από τις εμπλεκόμενες χώρες, με αποτέλεσμα να υπάρχει σημαντική επιβάρυνση στις οικονομίες των χωρών τις Ευρωπαϊκής Ένωσης και μεταξύ αυτών και της Ελληνικής οικονομίας, ανάλογα με το ποσοστό της εξάρτησης που είχαν από τις εν λόγω χώρες. Το μέγεθος της επίπτωσης στην Ελληνική οικονομία, τόσο σε επίπεδο ανάπτυξης, αύξησης τιμών προϊόντων και ενέργειας, καθώς και στον τουρισμό, θα εξαρτηθεί από το μέγεθος της κλιμάκωσης και από τη διάρκειά του, καθώς και από το κόστος με το οποίο θα γίνει η υποκατάσταση των προϊόντων τα οποία δεν θα εξάγονται από τα εμπλεκόμενα μέρη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα παρακολουθούν τις εξελίξεις με σκοπό να λαμβάνουν κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία» λόγω της επικείμενης διακοπής λειτουργίας του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της και της εξ αυτού του λόγου αδυναμίας απασχόλησης των εργαζομένων που απασχολούνταν σε αυτό, εξήγγειλε την 11 Ιανουαρίου 2022, πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου στο οποίο είχαν δικαίωμα να συμμετάσχουν όλοι οι εργαζόμενοι του ξενοδοχείου, με σύμβαση αορίστου χρόνου.
Το πρόγραμμα περιλάμβανε 120% της νόμιμης αποζημίωσης, παροχές βάσει κοινωνικών κριτηρίων που κάλυπταν ανήλικα τέκνα, τέκνα που σπούδαζαν, ΑΜΕΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, εργαζόμενους κοντά στη σύνταξη, κ.α.

Έλαβαν μέρος στο παραπάνω πρόγραμμα 297 (278 αορίστου χρόνου πλήρους απασχόλησης & 19 διαλείπουσας εργασίας αορίστου χρόνου) άτομα με συνολικό κόστος €9.469.247,83.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία» προχώρησε στην επέκταση της σύμβασης δανεισμού μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού κατά €14.5εκ. εκταμιεύοντας ποσό €12,5εκ στις 28 Ιανουαρίου 2022 και ποσό €2,0εκ στις 10 Μαΐου 2022. Η αποπληρωμή του ποσού του δανείου μαζί με την πρώτη εκταμίευση , συνολικού ποσού €19,0εκ ορίσθηκε με έγγραφη συναίνεση της δανείστριας τράπεζας για την 30 Σεπτεμβρίου 2022.

Στις 27 Απριλίου 2022 ακυρώθηκε η πώληση της θυγατρικής εταιρείας AZOV και η υπολειπόμενη απαίτηση απεικονίσθηκε στον Όμιλο αρνητικά στο αποτέλεσμα από την πώληση και ως εκ τούτου το σχετικό κέρδος που είχε υπολογισθεί από τη συναλλαγή έχει αντιστραφεί το 2021.

Στις 21 Ιουλίου 2022 η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία» μεταβίβασε, λόγω πώλησης, των εταιρικών μεριδίων που κατείχε στην εταιρεία «Φάνκυ Γουρμέ Εστιατόρια Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης» έναντι συνολικού τιμήματος €0,24. Από τη συναλλαγή αυτή η Εταιρεία ζημιώθηκε κατά το ποσό των €250.001. Η ζημιά ποσού €250.001 αναγνωρίσθηκε σαν απομείωση συμμετοχών στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της τρέχουσας χρήση, καθόσον η συναλλαγή αυτή συνιστά ένδειξη απομείωσης.

Τον Αύγουστο του 2022 ξεκίνησε τη λειτουργία του το πολυτελές ξενοδοχείο W Costa Navarino στην περιοχή Navarino Waterfront.

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2022 συστάθηκε η εταιρεία TVIC Α.Ε. 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ Α.Ε.

Η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς. επεκτείνοντας το πρόγραμμα αποπληρωμών και εκταμιεύοντας ποσό €100εκ. στις 29 Σεπτεμβρίου 2022.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.