Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.10.26 14:27:24 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,26/10/2023
Αριθ. Πρωτ.:3089005

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007152501000**.

Την **26/10/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3832318 οι εγκεκριμένες από την 10/10/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3832319 η από 10/10/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

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

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Διαχείρισης	1 - 9
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	10 - 13
Κατάσταση αποτελεσμάτων	14
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	15
Ισολογισμός	16
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	17
Κατάσταση ταμειακών ροών	18
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	19 - 52

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022.

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

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2019.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

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

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

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

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

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

τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων αντίστοιχα.

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

Το ξενοδοχείο «ΑΜΑΝΖΟΕ», δυναμικότητας εκατόν ογδόντα δυο (182) κλινών, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδειες λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2012. Επιπλέον, βάσει της νέας νομοθεσίας, έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη λειτουργία του καταλύματος (1012663.002/29-11-2017 με τελευταία μεταβολή 1012663.005/09-07-2021), ενώ έχει εκδοθεί από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος το απαιτούμενο πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: 64Ξ9469ΗΤΖ-Β0Ν) του καταλύματος στην κατηγορία των πέντε (5) αστέρων. Ομοίως, το ξενοδοχειακό συγκρότημα «AMANZOE BEACH CLUB, το οποίο ανήκε στην απορροφώμενη εταιρεία και πλέον στην Εταιρεία, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδεια λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2015. Το ξενοδοχείο λειτουργεί με δυναμικότητα εννέα (9) κλινών σύμφωνα με το υπ' αριθμό πρωτ. ΠΕΛ/0405/30.3.2016 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, ενώ σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ν.4276/2014 έχει ολοκληρώσει τη διαδικασία κατάταξης και διαθέτει πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: ΩΕΔΝ469ΗΤΖ-4Κ5) στην κατηγορία των τεσσάρων (4) αστέρων από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

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

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2022	2021	Μεταβολή 2022-2021	% Μεταβολή 2022-2021
Πωλήσεις	7	32.257.719	29.566.557	2.691.162	9,10%
Κόστος πωληθέντων	8	(27.487.901)	(21.526.940)	5.960.961	27,69%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**4.769.818**	**8.039.617**	**(3.269.799)**	**-40,67%**
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	18	(446.077)	604.518	(158.441)	-26,21%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	16	502.015	174.705	327.310	187,35%
Έξοδα διάθεσης	11	-	(202.905)	(202.905)	-100,00%
Έξοδα διοίκησης	12	(1.740.566)	(4.848.186)	(3.107.620)	-64,10%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	13	(123.062)	(115.834)	7.228	6,24%
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		**2.962.128**	**3.651.915**	**(689.787)**	**-18,89%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	347	1.147	(800)	-69,75%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(2.579.382)	(2.301.767)	277.615	12,06%
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**383.093**	**1.351.295**	**(968.202)**	**-71,65%**
Φόροι	15	337.309	220.784	116.525	52,78%
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		**720.402**	**1.572.079**	**(851.677)**	**-54,18%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης					
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου)	9	28.352.176	31.674.833	(3.322.657)	-10,49%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**29.072.578**	**33.246.912**	**(4.174.334)**	**-12,56%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 32.257.719 έναντι Ευρώ 29.566.557 στη χρήση 2021, με το κόστος πωληθέντων να ανέρχεται σε Ευρώ 27.487.901 έναντι Ευρώ 21.526.940 για τη χρήση 2021.

Οι ζημιές από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 446.077 για τη χρήση 2022 έναντι κέρδους που ανήλθε σε Ευρώ 604.518 για το 2021.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε Ευρώ 502.015 στο 2022 έναντι Ευρώ 174.705 το 2021. Στα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης συμπεριλαμβάνεται η απόσβεση επιχορήγησης ποσού Ευρώ 253.267 καθώς και ο αντιλογισμός πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους ποσού σε Ευρώ 117.658 τα οποία δικαιολογούν το μεγαλύτερο μέρος της εν λόγω αύξησης.

Τα έξοδα διοίκησης μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 1.740.566 στη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 4.848.186 στη χρήση 2021.

Δεν υπήρξαν καθόλου έξοδα διάθεσης στη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 202.905 που είχαν προκύψει στη χρήση 2021.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 123.062 στη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 115.834 στη χρήση 2021. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται ζημιές από υπολειμματική αξία από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων ποσού Ευρώ 33.174.
Τα χρηματοοικονομικά έσοδα μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 347 έναντι Ευρώ 1.147 στη χρήση 2021, με τα χρηματοοικονομικά έξοδα να ανέρχονται σε Ευρώ 2.579.382 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 2.301.767 την προηγούμενη.
Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα μειώθηκαν σε Ευρώ 28.352.176 για τη χρήση του 2022 έναντι Ευρώ 31.674.833 στην προηγούμενη.
Συνεπεία των παραπάνω, τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδος Ευρώ 29.072.578, έναντι Ευρώ 33.246.912 για το 2021.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2022	2021	Μεταβολή 2022-2021	% Μεταβολή 2022-2021
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακα στοιχεία	**16**	175.185.640	141.003.576	34.182.064	24,24%
Επενδύσεις σε ακίνητα	**18**	6.627.618	7.106.869	(479.251)	-6,74%
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	**17**	35.569	26.305	9.264	35,22%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		136.213	112.401	23.812	21,18%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**181.985.040**	**148.249.151**	**33.735.889**	**22,76%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Αποθέματα	**19**	11.303.753	12.232.454	(928.701)	-7,59%
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	**20**	5.188.582	4.036.976	1.151.606	28,53%
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	**21**	11.835.661	11.218.729	616.932	5,50%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**28.228.367**	**27.488.159**	**740.208**	**2,69%**
Σύνολο Ενεργητικού		**210.213.407**	**175.737.310**	**34.476.097**	**19,62%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	**22**	28.781.010	28.173.530	607.480	2,16%
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο		57.689.590	52.222.270	5.467.320	10,47%
Αποθεματικό από αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		88.395.964	60.043.788	28.352.176	47,22%
Ζημιές εις νέον		(64.748.936)	(65.469.338)	(720.402)	-1,10%
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		7.439	-	7.439	#DIV/0!
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**110.125.067**	**74.970.250**	**35.154.817**	**46,89%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**23**	50.926.777	53.794.760	(2.867.983)	-5,33%
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**24**	1.883.030	1.875.999	7.031	0,37%
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	**25**	13.729	20.277	(6.548)	-32,29%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**26**	28.779.720	21.120.261	7.659.459	36,27%
Κρατικές επιχορηγήσεις	**29**	5.647.368	5.900.635	(253.267)	-4,29%
Προβλέψεις	**27**	32.353	130.498	(98.145)	-75,21%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**87.282.977**	**82.842.430**	**4.440.547**	**5,36%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**23**	6.464.199	5.594.556	869.643	15,54%
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**28**	6.433.440	12.323.278	(5.889.838)	-47,79%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	**23**	7.353	6.796	557	8,20%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**12.805.363**	**17.924.630**	**(5.119.267)**	**-28,56%**
Σύνολο υποχρεώσεων		**100.088.340**	**100.767.060**	**(678.720)**	**-0,67%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**210.213.407**	**175.737.310**	**34.476.097**	**19,62%**

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Τα αποθέματα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 11.303.753 στη χρήση του 2022 έναντι Ευρώ 12.232.454 στην προηγούμενη χρήση.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 5.188.582 το 2022 έναντι Ευρώ 4.036.976 το 2021.

Τα ταμειακά διαθέσιμα ανήλθαν σε Ευρώ 11.835.661 για τη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 11.218.729 για τη χρήση 2021.

Οι προβλέψεις ανήλθαν σε Ευρώ 32.353 στη χρήση του 2022 έναντι ποσού Ευρώ 130.498 κατά την προηγούμενη χρήση.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 6.433.440 το 2022 έναντι Ευρώ 12.323.278 για τη χρήση 2021.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

Η Εταιρεία επίσης επηρεάζεται αρνητικά από την υπάρχουσα κοινωνικοπολιτική κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και από το δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον.

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε κατά μέσο όρο 132 υπαλλήλους. Δεν υπάρχουν σημαντικά εργασιακά θέματα. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2022 με την προηγούμενη χρήση 2021, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	2022			2021		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	28.327.996	=	13,43%	27.488.159	=	15,67%
Σύνολο ενεργητικού	210.213.407			175.737.310		

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	2022			2021		
Ίδια κεφάλαια	110.125.067	=	109,92%	74.970.250	=	74,40%
Σύνολο υποχρεώσεων	100.187.969			100.767.060		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	2022			2021		
Ίδια κεφάλαια	110.125.067	=	60,51%	74.970.250	=	50,57%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	181.985.040			148.249.151		

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

	2022			2021		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	28.327.996	=	227,80%	27.488.159	=	153,35%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.904.992			17.924.630		

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

Δείκτης μόχλευσης	2022			2021		
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις	57.390.976	=	34,26%	59.389.316	=	44,20%
Σύνολικές δανειακές υποχρεώσεις και ίδια κεφάλαια	167.516.043			134.359.566		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	2022			2021		
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης προ φόρων	383.093	=	0,35%	1.351.295	=	1,80%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	110.025.067			74.970.250		

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2022 προβλέπεται η συνέχιση των εργασιών της Εταιρείας για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της καθώς και η υπογραφή οριστικών συμβολαίων αγοράς γης για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

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

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

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

Κίνδυνος αγοράς

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων. Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Ο κίνδυνος ρευστότητας δεν είναι σημαντικός για την Εταιρεία. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν διεξήγαγε οποιεσδήποτε δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης κατά τη διάρκεια του έτους.

Ίδιες μετοχές

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

Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πέραν από τα γεγονότα που αναφέρονται στη σημείωση 1 και 22 δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,
Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31/12/2022.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Σύμβουλος

14 Σεπτεμβρίου 2023

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Μέτοχο της Εταιρείας «AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο Τμήμα της Έκθεσής μας “Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη”, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^{η} Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

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

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2022 αντιστοιχούν στις οικονομικές καταστάσεις

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

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ ’αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €
Κύκλος εργασιών	7	**32.257.719**	29.566.557
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	18	**(446.077)**	604.518
Κόστος πωληθέντων	8	**(27.487.901)**	(21.526.940)
Μικτά κέρδη		**4.323.741**	8.644.135
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	10	**502.015**	174.705
Έξοδα διάθεσης	11	**-**	(202.905)
Έξοδα διοίκησης	12	**(1.740.566)**	(4.848.186)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	13	**(123.062)**	(115.834)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		**2.962.128**	3.651.915
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	**347**	1.147
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	**(2.579.382)**	(2.301.767)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**383.093**	1.351.295
Φόροι	15	**337.309**	220.784
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		**720.402**	1.572.079

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		**720.402**	1.572.079
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα			
Ποσά που δεν ενδέχεται να αναταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους:			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	9	**28.352.176**	31.674.833
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους:			
		-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου)		**28.352.176**	31.674.833
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**29.072.578**	33.246.912

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακα στοιχεία	16	**175.185.640**	141.003.576
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	17	**35.569**	26.305
Επενδύσεις σε ακίνητα	18	**6.627.618**	7.106.869
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		**136.213**	112.401
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**181.985.040**	148.249.151
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	19	**11.303.753**	12.232.454
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20	**5.188.582**	4.036.976
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	21	**11.835.661**	11.218.729
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**28.327.996**	27.488.159
Σύνολο Ενεργητικού		**210.313.036**	175.737.310
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	22	**28.781.010**	28.173.530
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο		**57.689.590**	52.222.270
Αποθεματικό από αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		**88.395.964**	60.043.788
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		**7.439**	-
Ζημιές εις νέον		**(64.748.936)**	(65.469.338)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**110.125.067**	74.970.250
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	23	**50.926.777**	53.794.760
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	24	**1.883.030**	1.875.999
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	**13.729**	20.277
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	26	**28.779.720**	21.120.261
Κρατικές επιχορηγήσεις	29	**5.647.368**	5.900.635
Προβλέψεις	27	**32.353**	130.498
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**87.282.977**	82.842.430
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	28	**6.433.440**	12.323.278
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	23	**6.464.199**	5.594.556
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	**7.353**	6.796
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**12.904.992**	17.924.630
Σύνολο υποχρεώσεων		**100.187.969**	100.767.060
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**210.313.036**	175.737.310

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**Μετοχικό κεφάλαιο** €	**Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο** €	**Αποθεματικό από αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία** €	**Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών** €	**Ζημιές εις νέον** €	**Σύνολο** €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021		**28.173.530**	**52.222.270**	**28.368.955**	**-**	**(67.041.417)**	**41.723.338**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	-	1.572.079	1.572.079
Άλλες μεταβολές							
Αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		-	-	39.278.749	-	-	39.278.749
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων		-	-	(7.603.916)	-	-	(7.603.916)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022		**28.173.530**	**52.222.270**	**60.043.788**	**-**	**(65.469.338)**	**74.970.250**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	-	720.402	720.402
Συναλλαγές με μετόχους							
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	22	607.480	5.467.320	-	-	-	6.074.800
Αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		-	-	36.348.944	-	-	36.348.944
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων		-	-	(7.996.768)	-	-	(7.996.768)
Πρόβλεψη κόστους για αποζημίωση προσωπικού από αναλογιστική μελέτη		-	-	-	7.439	-	7.439
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022		**28.781.010**	**57.689.590**	**88.395.964**	**7.439**	**(64.748.936)**	**110.125.067**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	**2022** **€**	2021 €
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**383.093**	1.351.295
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	16	**2.824.346**	2.456.144
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		**(253.267)**	(241.751)
Προβλέψεις		**-**	992.395
Ζημιά/(κέρδος) από αποτίμηση ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία		**-**	(359.232)
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία		**446.077**	(245.286)
Πιστωτικούς τόκους	14	**(347)**	(1.147)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	14	**2.547.606**	2.301.767
		5.947.508	6.254.185
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:			
Μείωση στα αποθέματα		**928.701**	419.836
(Αύξηση)/μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		**(1.151.606)**	98.559
(Μείωση)/αύξηση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		**(355.720)**	965.224
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		**(2.301.160)**	(2.188.863)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**3.067.723**	5.548.941
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων	16	**(221.762)**	(217.603)
Είσπραξη τόκων		**37.718**	1.147
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(184.044)**	(216.456)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αποπληρωμές δανείων		**(2.276.394)**	(809.369)
Αποπληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις		**-**	(10.881)
Εισπράξεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		**9.647**	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(2.266.747)**	(820.250)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**616.932**	4.512.235
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		**11.218.729**	6.706.494
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	21	**11.835.661**	11.218.729

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2022

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα στις 18/09/2019. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λεωφόρο Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 στο Μαρούσι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 007152501000).

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Azoe Resort Ltd με έδρα την Κύπρο με κύριο μέτοχο κατά 100% την Azoe Holdings Ltd με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 95,1 % στην Grivalia Hospitality ΑΕ και κατά 4,9% στην εταιρεία Dolphin Capital Partners Ltd. Στις 15 Μαρτίου 2023 η Grivalia Hospitality ΑΕ προχώρησε στην αγορά του 4,9% αποκτώντας το 100% των μετοχών της Azoe Holdings Ltd.

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την 31/12/2022 απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Ιωάννης Καρελιώτης - Πρόεδρος ΔΣ
2. Ιωάννης Μαζαράκος - Μέλος
3. Άννα Οικονόμου - Μέλος

Μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης στις 15/5/2023, εκλέχθηκε νέο τριμελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία πέντε ετών. Τα μέλη του είναι τα ακόλουθα:

1. Κρίστιαν Τόμας- Πρόεδρος ΔΣ
2. Αντώνιος Χατζηκώστας- Αντιπρόεδρος
3. Βασίλης Αληγέωργας- Μέλος

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων (η "Εταιρεία"), είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα. Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της και εκμεταλλεύεται το τουριστικό συγκρότημα AMANZOE στο Κρανίδι Αργολίδας.

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Στις 24 Φεβρουαρίου 2022, η Ρωσία εξαπέλυσε μια στρατιωτική επιχείρηση στην Ουκρανία. Πολλές κυβερνήσεις λαμβάνουν όλο και πιο αυστηρά μέτρα εναντίον της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Τα μέτρα αυτά έχουν επιβραδύνει την οικονομία τόσο της Ελλάδας όσο και την παγκόσμια οικονομία, και υπάρχει πιθανότητα να συντελέσουν σε ευρύτερες επιπτώσεις στις αντίστοιχες οικονομίες καθώς τα μέτρα εξακολουθούν να ισχύουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η διαμάχη μπορεί να έχει σοβαρές συνέπειες στην οικονομία της Ελλάδας αλλά και παγκοσμίως, οι οποίες είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με ακρίβεια. Η ανησυχία προς το παρών είναι η άνοδος του πληθωρισμού, η αβεβαιότητα κυρίως για τον τουρισμό και τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και η αύξηση της τιμής των καυσίμων, που θα επηρεάσει τα εισοδήματα των νοικοκυριών και το κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται στην Ρωσία ούτε στην Ουκρανία επομένως η διοίκηση θεωρεί ότι δεν υπάρχει επίδραση στην πορεία της η οποία να έχει επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία της γης και των κτιρίων.

2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (συνέχεια)

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

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2022. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

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

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα της εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, καθώς και την διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση στα πλαίσια του Ν. 1652 /1986. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1η Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Η Εταιρεία για την πώληση των ακινήτων λειτουργεί ως κατασκευαστής και εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 με βάση το οποίο ένας κατασκευαστής θα αναγνωρίζει το κέρδος ή την ζημιά από την πώληση σε μία χρηματοδοτική μίσθωση κατά την ημερομηνία έναρξης ανεξάρτητα από το αν ο εκμισθωτής (Εταιρεία) μεταβιβάζει το περιουσιακό στοιχείο όπως περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 15.

Παροχές στο προσωπικό

Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος.

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών εκροών χρησιμοποιώντας ως συντελεστή προεξόφλησης επιτόκια εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης στο νόμισμα στο οποίο θα εξοφληθούν οι υποχρεώσεις και με όρους όμοιους με τους όρους των σχετικών υποχρεώσεων.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Τα κέρδη και οι ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές των αναλογιστικών παραδοχών αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Περιλαμβάνονται στα αποθεματικά στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ασφαλιστικά προγράμματα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση.

Πέρα από την καταβολή των εισφορών η Εταιρία δεν έχει περαιτέρω υποχρεώσεις. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε καθίστανται πληρωτέες. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού εφόσον υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμού με μελλοντικές πληρωμές.

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά έσοδα/ έξοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έσοδο ή έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο κεφαλαιοποιείται.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(1) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης
Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία ('το νόμισμα λειτουργίας'). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας.

(2) Συναλλαγές και υπόλοιπα
Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής . Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογίες σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις στην περίοδο που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους.

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια στοιχεία είναι αυτά τα οποία κατέχονται προς χρήση στην παροχή αγαθών και υπηρεσιών και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες από μία λογιστικές περιόδους.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Τα ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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 στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η αύξηση θα πιστώνεται κατευθείαν στην καθαρή θέση ως πλεόνασμα αναπροσαρμογής. Όμως, μια αύξηση λόγω αναπροσαρμογής θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, κατά την έκταση που αναστρέφει μία προηγούμενη υποτίμηση του ιδίου περιουσιακού στοιχείου, η οποία είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα αποτελέσματα. Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η μείωση πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Όμως, η μείωση θα χρεώνεται απευθείας στην καθαρή θέση στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής, κατά την έκταση που υπάρχει πιστωτικό υπόλοιπο στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής, αναφορικά με το περιουσιακό στοιχείο αυτό.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις. Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση στο τέλος κάθε χρήσης.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων πάγιων στοιχείων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

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

Τα ακίνητα υπό κατασκευή που προορίζονται για την παραγωγή, την ενοικίαση ή για διοικητικούς σκοπούς ή για σκοπούς ακόμη μη καθορισμένους, παρουσιάζονται στο κόστος τους μειωμένα με κάθε αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης. Το κόστος περιλαμβάνει αμοιβές επαγγελματιών και για περιουσιακά στοιχεία που ικανοποιούν τα απαραίτητα κριτήρια, το κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας. Η απόσβεση των στοιχείων αυτών γίνεται στην ίδια βάση όπως και των άλλων ακινήτων και αρχίζει όταν τα περιουσιακά στοιχεία είναι έτοιμα για την προοριζόμενη χρήση τους.

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η αποτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους εκτιμητών. Τα τοπικά γραφεία της Αθήνας που διεξήγαγαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχουν την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται είτε κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είτε κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, όποιο από τα δύο είναι συντομότερο. Εάν μία μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος αγοράς, τότε το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται βάσει της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.

Αναβαλλόμενο έσοδο

Το αναβαλλόμενο έσοδο περιλαμβάνει εισπράξεις έναντι εσόδων που αφορούν μεταγενέστερη οικονομική περίοδο.

Αναβαλλόμενο εισόδημα από κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες λαμβάνονται για την απόκτηση μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων καταχωρούνται ως έσοδο επόμενων χρήσεων, το οποίο λογίζεται με τρόπο συστηματικό και ορθολογικό στα έσοδα των χρήσεων της ωφέλιμης χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με τους όρους που συνδέονται με αυτές και ότι οι επιχορηγήσεις θα εισπραχθούν. Κρατικές επιχορηγήσεις αναφορικά με έξοδα αναγνωρίζονται ως έσοδα.

Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

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

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Ένα στοιχείο επενδύσεων σε ακίνητα διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση , κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και της αντίστοιχης υποχρέωσης για όλες τις μισθώσεις στις οποίες ενεργεί ως μισθωτής , εκτός των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μισθώσεις με διάρκεια κάτω των 12 μηνών) και των μισθώσεων σε υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο χαμηλής αξίας (όπως προσωπικοί υπολογιστές, μικροέπιπλα, συσκευές τηλεφώνου). Για αυτές τις μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πληρωμές ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός εάν άλλη συστηματική βάση αποτυπώνει καλύτερα την κατανομή του οφέλους που αποκομίζει ο μισθωτής.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από μισθώσεις αρχικά επιμετρούνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία δεν έχουν πληρωθεί κατά την έναρξη της σύμβασης, προεξοφλημένα με το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθορισθεί εύκολα η Εταιρεία χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μισθώσεις περιλαμβάνουν:

- Σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο, αρχικά επιμετρημένα χρησιμοποιώντας το δείκτη ή το επιτόκιο που ίσχυε κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης
- Το ποσό που αναμένεται να πληρωθεί από τον μισθωτή ως εγγύηση της υπολειμματικής αξίας
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- Την καταβολή πληρωμής για τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος για τερματισμό της μίσθωσης.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα αυξάνοντας τη λογιστική αξία τους από τους τόκους επί της υποχρέωσης (χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο) και μειώνοντας τη λογιστική αξία τους με την καταβολή των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση (και προχωρά σε τροποποιητική εγγραφή στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου όταν:

- Η περίοδος της μίσθωσης έχει τροποποιηθεί ή ένα σημαντικό γεγονός ή μία αλλαγή στις συνθήκες είχε ως αποτέλεσμα μία αλλαγή στην εκτίμηση για την άσκηση του δικαιώματος αγοράς, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τις αναθεωρημένες υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας ένα αναθεωρημένο επιτόκιο.
- Τα μισθώματα τροποποιούνται λόγω αλλαγών στο δείκτη ή στο επιτόκιο ή μία αλλαγή στην αναμενόμενη πληρωμή της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας ένα μη αναθεωρημένο επιτόκιο (εκτός εάν η αλλαγή στα μισθώματα είναι λόγω της αλλαγής στο κυμαινόμενο επιτόκιο, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο επιτόκιο).
- Το μισθωτήριο συμβόλαιο τροποποιείται και η τροποποίηση δεν λογιστικοποιείται ως ξεχωριστή μίσθωση, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται βάση της περιόδου μίσθωσης της τροποποιημένης μίσθωσης, προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας το αναθεωρημένο επιτόκιο κατά την ημερομηνία ισχύος της τροποποίησης.

Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε τέτοιες λογιστικές προσαρμογές κατά τη διάρκεια των περιόδων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Το δικαίωμα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνει την αρχική επιμέτρηση της αντίστοιχης υποχρέωσης που απορρέει από τη μίσθωση, συν καταβολές που έγιναν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα αυτής, μειωμένες από τυχόν κίνητρα μίσθωσης που έχουν ήδη εισπραχθεί και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετρείται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης.

Όταν η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο στον οποίο είχε τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση που προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μισθωτικής σύμβασης, η Εταιρεία αναγνωρίζει και επιμετρά αυτή την υποχρέωση βάση του ΔΛΠ 37, εκτός εάν το εν λόγω κόστος αφορά την παραγωγή αποθεμάτων την εν λόγω περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων απεικονίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 για να προσδιορίσει κατά πόσο ένα δικαίωμα χρήσης είναι απομειωμένο. Ο λογιστικός χειρισμός για την αναγνωρισμένη ζημία απομείωσης περιγράφεται στις γνωστοποιήσεις για τις λογιστικές πολιτικές υπό τον τίτλο "Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός ακινήτων".

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης ούτε στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι σχετικές καταβολές αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο κατά την οποία λαμβάνει χώρα το γεγονός ή η προϋπόθεση η οποία ενεργοποιεί αυτές τις καταβολές, και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα".

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

Σαν εξαίρεση το ΔΠΧΑ 16 επιτρέπει στον μισθωτή να μη διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία και να αντιμετωπίσει λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποίησε αυτή την πρακτική λύση. Για τα συμβόλαια τα οποία εμπεριέχουν ένα μισθωτικό στοιχείο και ένα ή περισσότερα μισθωτικά ή μη μισθωτικά στοιχεία, η Εταιρεία επιμερίζει το αντάλλαγμα της σύμβασης σε κάθε μισθωτικό στοιχείο βάσει της σχετικής αυτοτελής τιμής του μισθωτικού στοιχείου και της συνολικής τιμής των μη μισθωτικών στοιχείων.

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή μεταβολές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για τη διαφορά της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο της εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πωλήσεως και της αξίας λόγω χρήσης. Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στα μικρότερα επίπεδα για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστές, αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, τα οποία έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συνέχεια)

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

Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση των κόστων χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Αποθέματα

Τα αποθέματα παρουσιάζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με βάση τη μέθοδο της μέσης σταθμικής αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης.

Αποθέματα από ανάπτυξη ακινήτων

Το κόστος των αποθεμάτων από ανάπτυξη ακινήτων και των αποθεμάτων από ακίνητα προς πώληση αποτελείται από το κόστος αγοράς της γης και το κόστος ανέγερσης κτιρίων. Το κόστος ανέγερσης κτιρίων περιλαμβάνει υλικά, άμεσα εργατικά, αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων και άλλες έμμεσες δαπάνες ανέγερσης κτιρίων.

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

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ποσού που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου
Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου και άλλους κινδύνους που προκύπτουν Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια, "Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις", "Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" και "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις". Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 4.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

5.1 Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων. Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

5.2 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της καθώς και των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Ενεργητικό	
	2022	2021
	€	€
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**5.188.582**	4.036.976
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**11.835.661**	11.218.729
	17.024.243	15.255.705

	Παθητικό	
	2022	2021
	€	€
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**1.883.030**	1.875.999
Δανεισμός	**57.390.976**	59.389.316
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**6.433.440**	12.323.278
	65.707.446	73.588.593

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις απαιτήσεις από πελάτες οι οποίοι δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών.

Επιπλέον, οι προκαταβολές σε προμηθευτές που σχετίζονται με την κατασκευή των ακινήτων καλύπτονται με εγγυητικές επιστολές.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κίνδυνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείτε από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της νωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρεία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2022	Έως 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€
Δάνεια	4.117.164	-	9.983.762	43.290.050
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	81.647	-	326.590	4.011.330
Λοιπές υποχρεώσεις	6.433.440	-	-	-
	10.632.251	**-**	**10.310.352**	**47.301.380**

31 Δεκεμβρίου 2021	Έως 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€
Δάνεια	6.020.960	332.644	9.821.420	43.214.292
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	81.647	-	326.588	4.092.979
Λοιπές υποχρεώσεις	12.323.278	-	-	-
	18.425.885	332.644	10.148.008	47.307.271

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.5 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**2022**	**2021**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	6.464.199	5.594.556
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	50.926.777	53.794.760
Σύνολο δανείων	**57.390.976**	**59.389.316**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(11.835.661)	(11.218.729)
Καθαρός δανεισμός	**45.555.315**	**48.170.587**
	-	-
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	110.125.067	74.970.250
Σύνολο κεφαλαίων	155.680.381	123.140.837
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	29%	39%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 29% (2021: 39%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

5.6 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως απο τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	2022	**2021**
Τραπεζικό Δάνειο-(Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,88% και της εισφοράς του ν. 128/75	2,88%	2,88%
Ομολογιακό Δάνειο-(Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,70%
Ομολογιακό Δάνειο-(Euribor (12m) πλέον περιθωρίου 2,7%)	2,70%	2,70%

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας στα κέρδη προ φόρων από εύλογες πιθανές μεταβολές

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)
επιτοκίων με τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές, μέσω της επίδρασης στον υφιστάμενο δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου εάν η αλλαγή υπήρχε σε όλη τη διάρκεια του έτους. Αν η μεταβολή πραγματοποιηθεί στο τέλος του έτους, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν πληρωμές, δεν υπάρχει επίδραση στην καθαρή θέση.

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

Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι έντοκα με επιτόκιο αντίστοιχο με αυτό της τρέχουσας αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανό να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

- **Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

  Η Διεύθυνση έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές (συνέχεια)

- **Υπολογισμός της πρόβλεψης ζημιάς**

  Κατά την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η Εταιρεία λαμβάνει υπόψιν του λογική και βάσιμη πληροφόρηση που αφορά το μέλλον, η οποία βασίζεται σε παραδοχές για τη μελλοντική κίνηση διαφόρων οικονομικών παραγόντων και την αλληλοεπίδραση αυτών.

  Η ζημιά σε περίπτωση αθέτησης είναι μία εκτίμηση της ζημιάς που θα προκύψει σε περίπτωση αθέτησης και βασίζεται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και αυτών που αναμένεται να εισπραχθούν, λαμβάνοντας υπόψιν τυχόν ταμειακές ροές από εξασφαλίσεις και συμβατικές ενισχύσεις που αποτελούν μέρος των συμβατικών όρων και δεν αναγνωρίζονται χωριστά.

  Η πιθανότητα αθέτησης είναι βασικός παράγοντας στην επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πιθανότητα αθέτησης είναι μία εκτίμηση της πιθανότητας αθέτησης για μία δεδομένη περίοδο και ο υπολογισμός της περιλαμβάνει ιστορική πληροφόρηση, εκτιμήσεις και εκτιμήσεις των μελλοντικών συνθηκών.

- **Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις**

  Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα είσπραξης των οφειλόμενων ποσών από τους εμπορικούς και άλλους χρεώστες. Οι ενδείξεις στις οποίες βασίζεται η πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις είναι το ιστορικό αποπληρωμής και η οικονομική κατάσταση του χρεώστη. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και αναπροσαρμόζονται ανάλογα.

- **Προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα**

  Η Εταιρεία εξετάζει κατά πόσο υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την αξία των αποθεμάτων (ακίνητα) στην περίπτωση πώλησης. Η πρόβλεψη για τα αποθέματα βασίζεται στην προσυμφωνημένη τιμή πώλησης αυτών, βάσει της οποίας γίνεται πρόβλεψη.

  Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η αναθεώρηση της αξίας των αποθεμάτων είναι συνεχής, και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης αποθεμάτων εξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και αναπροσαρμόζονται ανάλογα.

- **Φορολογία**

  Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές (συνέχεια)

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

- **Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα**

  Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας βασίζονται σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω της ξενοδοχειακής φύσης αυτών. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

  (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

  Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με προσδοκώμενα μελλοντικά έσοδα του ξενοδοχείου καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

- **Απομείωση μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

  Ο έλεγχος για απομείωση διεξάγεται με την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη χρήση των μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανακλά τις παρούσες εκτιμήσεις της αγοράς και τους κινδύνους που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο. Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επί μέρους περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

7. Κύκλος εργασιών

Το έσοδο της Εταιρείας προέρχεται από συμβόλαια με πελάτες για τη μεταβίβαση αγαθών ή υπηρεσιών σε βάθος χρόνου ή σε δεδομένη χρονική στιγμή. Τα σημαντικότερα προϊόντα και υπηρεσίες που παρέχονται από την Εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως.

Ανάλυση εσόδου	**2022**	2021
	€	€
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	**12.391.841**	11.329.102
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	**4.023.639**	4.484.019
Έσοδα από διαχείριση βιλλών	**11.978.357**	10.153.164
Έσοδα από πώληση ακινήτων	**1.200.000**	1.005.000
Λοιπά έσοδα ξενοδοχείου	**2.663.882**	2.595.272
	32.257.719	29.566.557

8. Κόστος πωληθέντων

	2022	2021
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**4.040.790**	1.621.902
Παροχές προσωπικού	**6.446.028**	4.857.127
Παροχές τρίτων	**3.035.568**	2.217.794
Φόροι	**4.902**	3.983
Διάφορα έξοδα	**6.551.682**	5.405.892
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	**-**	959.410
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	**1.633.803**	1.539.720
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	**2.950.782**	2.464.968
Αποσβέσεις	**2.824.346**	2.456.144
	27.487.901	21.526.940

9. Λοιπά συνολικά εισοδήματα

	2022	2021
	€	€
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	**36.348.944**	39.278.749
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	**(7.996.768)**	(7.603.916)
	28.352.176	31.674.833

10. Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης

	2022	2021
	€	€
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	**253.267**	277.225
Λοιπά έσοδα	**131.090**	(102.520)
Αντιλογισμός πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους	**117.658**	-
	502.015	174.705

11. Έξοδα διάθεσης

	2022	2021
	€	€
Παροχές προσωπικού	**-**	65.192
Διάφορα έξοδα	**-**	137.264
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**-**	217
Παροχές τρίτων	**-**	232
	-	202.905

12. Έξοδα διοίκησης

	2022	2021
	€	€
Παροχές προσωπικού	**30.500**	1.146.427
Φόροι - τέλη	**65.626**	63.919
Διάφορα έξοδα	**57.162**	201.042
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**1.012.836**	3.093.453
Παροχές τρίτων	**567.404**	343.345
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	**7.038**	-
	1.740.566	4.848.186

13. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

	2022	2021
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**1.204**	33.321
Συναλλαγματικές διαφορές	**1.452**	2.140
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	**-**	32.979
Λοιπά έξοδα	**120.406**	47.394
	123.062	115.834

14. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	2022	2021
	€	€
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	**347**	1.147
	347	1.147
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι πληρωτέοι		
Πάνω σε δάνεια	**(1.799.343)**	(1.598.771)
Πάνω σε ενυπόθηκα δάνεια	**-**	(22.361)
Τόκοι επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	**(69.639)**	(72.264)
Τόκοι ομολογιακών δανείων	**(62.701)**	(77.873)
Διάφορα χρηματοοικονομικά έξοδα		
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	**(593.903)**	(474.748)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	**(53.628)**	(55.750)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(168)**	-
	(2.579.382)	(2.301.767)
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(2.579.035)**	(2.300.620)

15. Φόροι

	2022	2021
	€	€
Αναβαλλόμενος φόρος (έσοδο)/έξοδο	**(337.309)**	(220.784)
Πίστωση έτους	**(337.309)**	(220.784)

Ο φορολογικός συντελεστής για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022, όπως και την προηγούμενη χρήση, είναι 22%.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2021, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία θα λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την χρήση 2022 από την Εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, το οποίο δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί. Ωστόσο εκτιμάται από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν έχουν διενεργηθεί σχετικές προβλέψεις.

Ο φόρος επί των κερδών της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	2022	2021
	€	€
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	**383.093**	1.351.295
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	**22,00%**	22,00%
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	**84.280**	297.285
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εσόδου που δεν υπόκεινται σε φορολογία	**25.730**	-
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	**(528)**	(122.805)
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από φορολογικές ζημίες	**(446.791)**	(287.912)
Φορολογική επίδραση ζημιάς έτους	**-**	(107.352)
Σύνολο	**(337.309)**	(220.784)

16. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έργα υπό εκτέλεση	Γήπεδα - Οικόπεδα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
	€	€	€	€	€	€
Κόστος ή εκτίμηση						
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	60.178.428	325.707	53.927.044	341.644	4.571.221	119.344.044
Προσθήκες	4.965	46.534	-	22.280	143.824	217.603
Αναπροσαρμογή αξίας	5.572.138	-	34.065.843	-	-	39.637.981
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**65.755.531**	**372.241**	**87.992.887**	**363.924**	**4.715.045**	**159.199.628**
Προσθήκες	-	2.526.755	-	22.003	378.626	2.927.384
Αναπροσαρμογή αξίας	37.636.338	-	(1.101.629)	-	-	36.534.709
Μεταφορά σε αποθέματα	-	(2.204.544)	-	-	(103.810)	(2.308.354)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**103.391.869**	**694.452**	**86.891.258**	**385.927**	**4.989.861**	**196.362.713**
Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	11.839.891	-	-	254.315	3.661.032	15.755.238
Επιβάρυνση για το έτος	1.997.522	-	-	31.957	411.335	2.440.814
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**13.837.413**	**-**	**-**	**286.272**	**4.072.367**	**18.196.052**
Επιβάρυνση για το έτος	2.274.693	-	-	48.528	657.800	2.981.021
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**16.112.106**	**-**	**-**	**334.800**	**4.730.167**	**21.177.073**
Καθαρή λογιστική αξία						
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**87.279.763**	**694.452**	**86.891.258**	**51.127**	**259.694**	**175.185.640**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**51.918.118**	**372.241**	**87.992.887**	**77.652**	**642.678**	**141.003.576**

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 4 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας, πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2022, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ-εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου 10,14% (2021: 8,85%). Η εκτίμηση της αξίας των Γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

16. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills.

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

17. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

	Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	**Σύνολο**
	€	**€**
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	44.845	44.845
Αποσβέσεις	(18.540)	(18.540)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**26.305**	**26.305**
Προσθήκες	15.135	15.135
Αποσβέσεις	(5.871)	(5.871)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**35.569**	**35.569**
Καθαρή λογιστική αξία		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**35.569**	**35.569**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**26.305**	**26.305**

	2022	2021
	€	€

18. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2022	2021
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**7.106.869**	6.896.606
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	**(33.174)**	(35.022)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	**(446.077)**	245.285
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**6.627.618**	7.106.869

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 4 τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Τα επενδυτικά ακίνητα αναφέρονται αποκλειστικά σε εδαφικές εκτάσεις.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2022, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

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

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills.

18. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Στη χρήση 2022 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε ζημιά συνολικού ποσού Ευρώ 446.077 (2021: κέρδος Ευρώ 245.285) το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

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

19. Αποθέματα

	2022	2021
	€	€
Εμπορεύματα- πρώτες ύλες- αναλώσιμα	**336.242**	225.337
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	**10.967.511**	12.007.117
	11.303.753	12.232.454

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

	2022	2021
	€	€
Υπόλοιπο έναρξης	**12.232.454**	13.611.700
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	**(2.950.782)**	(2.464.967)
Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	**1.819.325**	2.372.434
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	**(1.708.423)**	(2.336.561)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	**(119.484)**	(123.899)
Μεταφορά από επενδυτικά ακίνητα	**253.180**	-
Προκαταβολές σε εργολάβους	**(530.871)**	85.887
Πραγματοποιηθήσες εργασίες	**2.308.354**	2.047.270
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	**-**	(959.410)
Σύνολο	**11.303.753**	12.232.454

Τα ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία των εδαφικών εκτάσεων και το κόστος κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων υπό ανέγερση για τις οποίες έχει αποκτηθεί άδεια οικοδομής και υπάρχει η πρόθεση να πωληθούν. Η πώληση συνήθως γίνεται μέσω σύναψης μακροχρόνιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου η Εταιρεία ουσιαστικά μεταφέρει τους κινδύνους και τις ωφέλειες στους μισθωτές για μακρύ χρονικό διάστημα που φτάνει τα 60 έτη. Στην λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ανανεώσει την σύμβαση μίσθωσης για άλλα 60 έτη με ένα χαμηλό τίμημα.

Για τη χρήση 2022 δεν αναγνωρίστηκε οποιαδήποτε ζημιά από απομείωση των αποθεμάτων (2021: 959.410).

20. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2022	2021
	€	€
Πελάτες	**1.526.516**	1.296.557
Απαιτήσεις από άλλα συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 30.3)	**2.489.515**	1.936.889
Μείον: πρόβλεψη απομείωσης σε απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 30.3)	**(97.815)**	(97.815)
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	**116.771**	125.209
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α	**333.668**	321.371
Παρακρατούμενοι φόροι	**12.281**	11.817
Έξοδα επομένων χρήσεων	**173.772**	150.591
Λοιπές απαιτήσεις	**633.874**	292.357
	5.188.582	4.036.976

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με πελάτες και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων.

21. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα τραπεζικά υπόλοιπα αναλύονται ως ακολούθως:

	2022	2021
	€	€
Ταμείο	**9.108**	23.641
Καταθέσεις όψεως	**11.826.553**	11.195.088
	11.835.661	11.218.729

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων.

22. Μετοχικό κεφάλαιο

	2022	**2022**	2021	2021
	Αριθμός μετοχών	**€**	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου (ονομαστική αξία €10 ανά μετοχή)	2.817.353	28.173.530	2.817.353	28.173.530
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	60.748	607.480	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**2.878.101**	**28.781.010**	2.817.353	28.173.530

Στις 16 Δεκεμβρίου 2022, κατά την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η Εταιρεία εξέδωσε προς τους μετόχους 60.748 συνήθεις μετοχές του €10 η καθεμιά με αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο του €90 η καθεμιά.

- Κατόπιν της από 23/3/2023 έγγραφης απόφασης των μετόχων της Εταιρείας το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 3.530.770,00 με κεφαλαιοποίηση των κατωτέρω λεπτομερώς αναφερόμενων χρηματικών απαιτήσεων της μοναδικής μετόχου και μητρικής εταιρείας Azoe Resort Limited κατά της Εταιρείας, ως ακολούθως:

22. Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

- με κεφαλαιοποίηση χρηματικής απαίτησης ποσού 2.290.438,00€ απορρέουσας από το από 01.07.2014 Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου και την από 01.07.2014 Σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, για κεφάλαιο δανείου που χορήγησε η μοναδική μέτοχος AZOE Resort Limited στην Εταιρεία καθώς εγγράφηκε για αντίστοιχες ομολογίες,

- με κεφαλαιοποίηση χρηματικής απαίτησης ποσού 855.132,73€ που αντιστοιχεί σε τόκους δανείου, και συγκεκριμένα σε τόκους από 21.08.2014 μέχρι 28.02.2023 υπολογιζόμενων με επιτόκιο 2,70% και με βάση υπολογισμού έτος 360 ημερών,

- με κεφαλαιοποίηση μέρους της χρηματικής απαίτησης ποσού 385.199,27€ που αντιστοιχεί σε τόκους δανείου, και συγκεκριμένα σε τόκους από 27.09.2013 μέχρι 08.07.2020 υπολογιζόμενων με επιτόκιο 2,70% και με βάση υπολογισμού έτος 360 ημερών, επί κεφαλαίου δανείου εκ του από 21.01.2013 Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου και την από 21.01.2013 Σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, για κεφάλαιο δανείου που χορήγησε η μοναδική μέτοχος AZOE Resort Limited στην Εταιρεία καθώς εγγράφηκε για αντίστοιχες ομολογίες, με την έκδοση 353.077 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού 10,00€.

- Με την από 15/5/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε (i) ο συμψηφισμός του συνόλου της διαφοράς που έχει προκύψει από την έκδοση μετοχών σε τιμή ανώτερη του αρτίου προς απόσβεση ζημιών της Εταιρείας, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 35 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, όπως

  ισχύει, (ii) η ονομαστική μείωση κεφαλαίου κατά το ποσό των 7.046.050€, με ακύρωση 704.605 μετοχών, με σκοπό το συμψηφισμό αντίστοιχου ποσού για την απόσβεση ζημιών παλαιότερων χρήσεων.

- Με την από 29/5/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των 1.700.000,00€ με νέα εισφορά σε χρήμα με την έκδοση 170.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 10,00€ εκάστης. Ακολούθως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 26.965.730€, διαιρούμενο σε 2.696.573 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού 10,00€.

23. Δανεισμός

	2022	2021
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**59.389.316**	60.085.781
Δεδουλευμένοι τόκοι χρήσης	**1.652.868**	1.699.006
Αποπληρωμές κεφαλαίου	**(2.276.394)**	(809.369)
Αποπληρωμές τόκων	**(1.374.814)**	(1.586.102)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**57.390.976**	59.389.316

23. Δανεισμός (συνέχεια)

	2022	2021
	€	€
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Δάνεια τραπεζών	**1.473.214**	982.144
Ομολογιακά δάνεια	**4.512.659**	4.547.744
Κρατικά δάνεια	**478.326**	64.668
	6.464.199	5.594.556
Μη βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Δάνεια τραπεζών	**50.926.777**	53.381.102
Κρατικά δάνεια	**-**	413.658
	50.926.777	53.794.760
Σύνολο	**57.390.976**	59.389.316

Τα μη βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	2022	2021
	€	€
Μεταξύ ενός και δύο ετών	**6.018.935**	5.594.556
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	**44.907.842**	48.200.204
	50.926.777	53.794.760

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2022	**Ονομαστική αξία**	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	Υπόλοιπο
Τραπεζικό δάνειο	55.000.000	55.000.000	21.07.2029	52.399.991
Κρατικό δάνειο	478.326	478.326	30.04.2025	478.326
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	50.000.000	50.000.000	01.07.2022	4.512.659

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2021	**Ονομαστική αξία**	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	Υπόλοιπο
Τραπεζικό δάνειο	55.000.000	55.000.000	21.07.2029	54.508.928
Κρατικό δάνειο	478.326	478.326	30.04.2025	478.326
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα μέρη - Καταγγελμένα	50.000.000	50.000.000	01.07.2022	2.602.938

Η Εταιρεία κατά την χρήση του 2021 έλαβε προσωρινό μέτρο κρατικής ενίσχυσης με την μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής λόγο της εμφάνισης και διάδοσης του κορονοϊού Covid-19. Η ενίσχυση χορηγήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στην C(2021) 1863/19.3.2021 Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής "Προσωρινό πλαίσιο για την λήψη μέτρων κρατικής ενίσχυσης με σκοπό να στηριχθεί η οικονομία κατά την διάρκεια της τρέχουσας έξαρσης της νόσου Covid-19". Στο κονδύλι «Κρατικά δάνεια» περιλαμβάνεται η υποχρέωση αποπληρωμής της επιστρεπτέας προκαταβολής η οποία και αποπληρώθηκε τον Ιούλιο του 2023.

24. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

	2022	2021
	€	€
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**90.896**	91.838
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	**1.792.134**	1.784.161
	1.883.030	1.875.999

	2022	2021
	€	€
Ανάλυση ληκτότητας:		
Μέχρι 1 έτος	**81.647**	81.647
Από 2 εως και 5 έτη	**326.590**	326.590
Μετά από 5 έτη	**4.011.330**	4.011.330
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**4.419.567**	4.419.567
Μείον: Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(2.536.537)**	(2.543.568)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.883.030**	1.875.999

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

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

25. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	2022	2021
	€	€
Χρηματ/κονομικές υποχρεώσεις		
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	**27.073**	48.485
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**557**	1.497
Πληρωμές	**(6.548)**	(22.909)
Υπόλοιπο 31η Δεκεμβρίου	**21.082**	27.073
Αναλύονται σε:		
Μη βραχυπρόθεσμες	**13.729**	20.277
Βραχυπρόθεσμες	**7.353**	6.796
	21.082	27.073

Όλες οι υποχρεώσεις μισθώσεων είναι εκφρασμένες σε Ευρώ.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από μισθώσεις είναι εξασφαλισμένες για τον εκμισθωτή από τίτλους κυριότητας στα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία.

26. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 15).

26. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας

	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία €	**Επενδύσεις σε ακίνητα €**	**Δικαιώματα χρήσης ακινήτου €**	**Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση €**	**Χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπές διαφορές €**	**31.12.2021/22 €**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	14.522.522	6.967.643	(874)	(13.152.871)	5.400.709	13.737.129
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αποτελέσματα	(113.489)	(54.450)	-	102.786	(42.205)	(107.358)
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:						
Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο) (Σημ. 15)	941.241	(479.929)	705	212.666	(295.388)	379.295
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα συνολικά εισοδήματα	(1.015.369)	-	-	-	-	(1.015.369)
Συνολικά Εισοδήματα	8.126.564	-	-	-	-	8.126.564
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**22.461.469**	**6.433.264**	**(169)**	**(12.837.419)**	**5.063.116**	**21.120.261**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	22.461.469	6.433.264	(169)	(12.837.419)	5.063.116	21.120.261
Κατάσταση αποτελεσμάτων έσοδο / (έξοδο)	252.398	(105.435)	3.478	(674.430)	186.680	(337.309)
Συνολικά Εισοδήματα	7.996.768	**-**	**-**	**-**	**-**	7.996.768
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**30.710.635**	**6.327.829**	**3.309**	**(13.511.849)**	**5.249.796**	**28.779.720**

27. Προβλέψεις

	Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζομένους €
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	**130.498**
Αντιλογισμός πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους	(117.657)
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	19.512
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**32.353**

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	2022	2021
	€	€
Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζομένους	**19.512**	117.657
Λοιπές προβλέψεις	**12.841**	12.841
Σύνολο	**32.353**	130.49

28. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2022	2021
	€	€
Προμηθευτές	**2.284.335**	837.123
Προκαταβολές πελατών	**3.020.831**	5.328.676
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	**97.807**	111.571
Πιστωτές διάφοροι	**1.810**	1.810
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	**183.339**	193.712
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα - οργανισμοί αυτασφάλισης	**237.018**	423.645
Λοιπές υποχρεώσεις	**26.775**	54.766
Ποσά πληρωτέα σε άλλα συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 30.4)	**581.525**	5.371.975
	6.433.440	12.323.278

29. Κρατικές επιχορηγήσεις

	2022	2021
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**5.900.635**	6.142.386
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	**(253.267)**	(241.751)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**5.647.368**	5.900.635
Κρατικές επιχορηγήσεις πέραν του ενός έτους	**(5.647.368)**	(5.900.635)
Κρατικές επιχορηγήσεις εντός ενός έτους	**-**	-

Περιλαμβάνει την κρατική ενίσχυση που είχε λάβει η εταιρεία τον Ιούνιο του 2011 με βάση τις διατάξεις του Ν. 3299/2004 ποσού € 7.843.108. Η κρατική επιχορήγηση έχει αναγνωριστεί με βάση το ΔΛΠ 20 , οπότε σε κάθε χρήση μεταφέρεται στα έσοδα το ποσό των € 253.267.

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Azoe Resort Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

30.1 Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών

	2022	2021
	€	€
Azoe Land One SA (προηγουμένως ονομαζόμενη ως ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΜΑΕ)	**-**	105.336
Azoe Resort Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως SPV 1 Ltd)- ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	**16.376**	-
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	**23.930**	-
	40.306	105.336

Οι εταιρείες του πίνακα ανήκουν στον όμιλο Azoe Holdings Ltd και όλες οι συναλλαγές έχουν πραγματοποιηθεί τηρώντας την αρχή των ίσων αποστάσεων.

30.2 Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

	2022	2021
	€	€
Azoe Land One SA (προηγουμένως ονομαζόμενη ως ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΜΑΕ)	**160.372**	159.208
Azoe Freehold Villas ΜΑΕ	**205.000**	265.000
Azoe Resort Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως SPV 1 Ltd)- ΤΟΚΟΙ/ΔΑΝΕΙΟ	**62.700**	77.873
	428.072	502.081

Οι εταιρείες του πίνακα ανήκουν στον όμιλο Azoe Holdings Ltd και όλες οι συναλλαγές έχουν πραγματοποιηθεί τηρώντας την αρχή των ίσων αποστάσεων.

30.3 Εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 20)

	2022	2021
Όνομα	**€**	€
Azoe Freehold Villas ΜΑΕ	**87**	87
Azoe Land One SA (προηγουμένως ονομαζόμενη ως ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΜΑΕ)	**174.629**	97.185
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	**467.510**	467.510
Azoe Land Three SA (προηγουμένως ονομαζόμενη ως SPV 12 Α.Ε.)	**1.782**	1.782
Azoe Land Two Μονοπρόσωπη Α.Ε.	**226**	226
Azoe Holdings Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως Dolphinci 14 Ltd)	**3.500**	440.550
Azoe Resort Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως SPV 1 Ltd)	**981.787**	910.906
Eurolife	**859.994**	-
	2.489.515	1.918.246

Η Eurolife είναι μέτοχος της Grivalia Hospitality Α.Ε. η οποία ανήκει στον όμιλο Fairfax. Το υπόλοιπο κατά την ημερομηνία αναφοράς αφορά απαίτηση της Azoe Resort Ltd από ασφαλιστική αποζημίωση.

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

30.4 Ποσά πληρωτέα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 28)

Όνομα	**2022** **€**	2021 €
Azoe Resort Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως SPV 1 Ltd)	**6.669**	4.731.470
Azoe Land One SA (προηγουμένως ονομαζόμενη ως ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΜΑΕ)	**242.118**	242.118
SPV 14 A.E.	**9**	9
Azoe Freehold Villas MAE	**332.729**	398.379
	581.525	5.371.976

30.5 Δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 23)

	2022 **€**	2021 €
Azoe Land One SA (προηγουμένως ονομαζόμενη ως ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ ΜΑΕ)	**1.792.134**	1.784.161
Azoe Resort Ltd (προηγουμένως ονομαζόμενη ως SPV 1 Ltd)	**4.512.660**	3.780.572
	6.304.794	5.564.733

31. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πέραν από τα γεγονότα που αναφέρονται στη σημείωση 1 και 22 δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 14η Σεπτεμβρίου 2023 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

.....	.....	.....
Κρίστιαν Τόμας	Βασίλειος Αληγέωργας	Π. Αποστολόπουλος Αρ. Αδείας ΟΕΕ 53433 Α' Τάξης RSM Business Advisors ΕΠΕ
Πρόεδρος	Μέλος Δ.Σ.	Προιστάμενος Λογιστηρίου

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 10 μέχρι 13