Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.16 14:19:13 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,16/11/2023

Αριθ. Πρωτ.:3127842

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία **ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ** και αριθμό ΓΕΜΗ **007385801000**.

Την **16/11/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3882824,** οι εγκεκριμένες από την 28/10/2023 Συνέλευση των εταίρων οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», το διακριτικό τίτλο «ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ» και αριθμό ΓΕΜΗ **007385801000**, για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

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.

ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ε.Π.Ε.		
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατ' είδος - 15η εταιρική χρήση (1/1 - 31/12/2022) – ΑΡ.ΓΕΜΗ 7385801000		
Σημείωση	**2022**	**2021**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	980.604,04	655.298,24
Λοιπά συνήθη έσοδα	144.180,68	139.524,01
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-232.197,28	-149.783,53
Παροχές σε εργαζόμενους	-453.184,58	-380.442,49
Αποσβέσεις	-253.275,83	-302.987,19
Λοιπά έξοδα και ζημίες	-520.441,60	-567.815,56
Λοιπά έσοδα και κέρδη	310.401,98	695.517,18
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	-23.912,59	89.310,66
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	3,03	6,81
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-44.315,43	-34.554,01
Αποτέλεσμα προ φόρων	-68.224,99	54.763,46
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	-68.224,99	54.763,46

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΝΤΟΚΟΡΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΜ576430

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΚΟΝΔΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 483715
ΟΕΕ 91391 Λογιστής ΄Α Τάξης

ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ε.Π.Ε.		
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Ισολογισμός) σε κόστος κτήσης της 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 - 15η εταιρική χρήση (1/1 - 31/12/2022) – ΑΡ.ΓΕΜΗ 7385801000		
Σημείωση	**2022**	**2021**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	2.096.972,95	2.221.066,15
Μηχανολογικός εξοπλισμός	5.474,84	13.865,14
Λοιπός εξοπλισμός	201.508,16	217.251,64
Σύνολο	*2.303.955,95*	*2.452.182,93*
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	1.698,51	2.402,60
Σύνολο	*1.698,51*	*2.402,60*
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	47.001,89	10.282,59
Δάνεια και απαιτήσεις	101.495,00	101.495,00
Σύνολο	*148.496,89*	*111.777,59*
Αναβαλλόμενοι φόροι		0,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**2.454.151,35**	**2.566.363,12**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Προκαταβολές για αποθέματα	78,55	161,49
Σύνολο	*78,55*	*161,49*
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	108.216,62	148.920,55
Λοιπές απαιτήσεις	482.562,63	678.716,83
Προπληρωμένα έξοδα	2.619,71	2.569,01
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	74.621,88	75.216,05
Σύνολο	*668.020,84*	*905.422,44*
Σύνολο κυκλοφορούντων	**668.099,39**	**905.583,93**
Σύνολο ενεργητικού	**3.122.250,74**	**3.471.947,05**
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	1.728.000,00	1.728.000,00
Σύνολο	*1.728.000,00*	*1.728.000,00*
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αφορολόγητα αποθεματικά	2.329.934,02	2.329.934,02
Αποτελέσματα εις νέο	-1.890.868,56	-1.822.643,57
Σύνολο	*439.065,46*	*507.290,45*
Σύνολο καθαρής θέσης	**2.167.065,46**	**2.235.290,45**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	212.876,41	605.380,31
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	400,00	11.078,59
Κρατικές επιχορηγήσεις	130.075,91	147.653,34
Σύνολο	*343.352,32*	*764.112,24*
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	356.000,00	200.458,62
Εμπορικές υποχρεώσεις	231.435,97	176.484,10
Λοιποί φόροι και τέλη	2.007,71	2.861,30
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	3.541,98	31.724,88
Λοιπές υποχρεώσεις	18.847,30	61.015,46
Σύνολο	*611.832,96*	*472.544,36*
Σύνολο υποχρεώσεων	**955.185,28**	**1.236.656,60**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**3.122.250,74**	**3.471.947,05**

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΝΤΟΚΟΡΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΜ576430

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΚΟΝΔΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 483715
ΟΕΕ 91391 Λογιστής ΄Α Τάξης

ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ε.Π.Ε.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1/1/2022 - 31/12/2022

Αγ.Παρασκευής 107, 15234, Χαλάνδρι- Αριθμός Μητρώου ΓΕ.ΜΗ. 7385801000.

Α. ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Η εταιρεία λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
2. Η εταιρεία εμπίπτει στις οντότητες της παραγράφου 2(α) του άρθρου 1 και κατατάσσεται στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του νόμου 4308/2014.
3. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σε πλήρη συμφωνία με το νόμο 4308/2014.

Β. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Για την παρακολούθηση των επιμέρους στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η εταιρεία ακολουθεί τις παρακάτω λογιστικές πολιτικές.

1. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, τα λοιπά ενσώματα πάγια και τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις, οι οποίες υπολογίζονται βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και συγκεκριμένα με τους παρακάτω ετήσιους συντελεστές απόσβεσης:

α/α	Περιγραφή	Συντελεστής απόσβεσης
1	Ακίνητα (εκτός οικοπέδων)	4%
2	Μηχανολογικός εξοπλισμός	10%
3	Εξοπλισμός Η/Υ	20%
4	Λοιπός εξοπλισμός	10%
5	Άυλα στοιχεία	10%

2. Τα λοιπά πάγια χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία («Δάνεια και απαιτήσεις» και «Χρεωστικοί τίτλοι», επιμετρώνται στο κόστος κτήσης.
3. Κατά την διάθεση των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

4. Τα πάσης φύσεως αποθέματα (εμπορεύματα) επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ αξίας κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων προσδιορίζεται με την μέθοδο FIFO. Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης.

5. Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά).

6. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Ποσό ίσο με 171.300,00€ αφορά απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

7. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά τους ποσά.

8. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται οριστικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι κρατικές επιχορηγήσεις αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε (17.577,43€).

9. Τα έσοδα από πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν: (α) μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους, (β) τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή και (γ) τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. Τα έσοδα από τόκους λογίζονται βάσει της αρχής του δουλευμένου.

10. Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

11. Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή.

12. Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:

    α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και

    β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

    Πιο συγκεκριμένα, οι κρατικές επιχορηγήσεις μεταφέρθηκαν στον λογαριασμό 58, ενώ τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης παρέμειναν στα άυλα περιουσιακά στοιχεία μέχρι την πλήρη απόσβεση τους.

13. Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

Γ. ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Ενσώματα, άυλα και βιολογικά πάγια (παρ. 8 άρθρου 29)

Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται οι πληροφορίες που αφορούν την κίνηση και τη συμφωνία των λογαριασμών των ενσωμάτων παγίων, των βιολογικών παγίων και των άυλων παγίων.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων και άυλων παγίων περιόδου 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΕΤΟΥΣ 2022					
	Αξία κτήσης Υπόλοιπα 31/12/2021	**Αγορές Προσθήκες 2022**	**Αποσβέσεις έτους 2022**	Υπόλοιπα έως 31/12/2022	Συν. Αποσβέσεις και μειώσεις έως 31/12/2022
Ασώματες ακινητοποιήσεις	232.229,86	741,60	1.445,69	1.698,51	232.971,46
Οικόπεδα	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00
Κτίρια - Τεχν. Έργα	5.360.791,67	74.188,00	198.281,20	1696.972,95	3.738.006,72
Μηχ/κός Εξοπλισμός	84.737,76	0,00	8.390,30	5.474,84	79.262,92
Μεταφορικά Μέσα	850,00	0,00	0,00	0,01	849,99
Επιπλα & λ.εξ/σμός	1.425.625,62	29.415,17	45.158,65	201.508,15	1.253.532,64
ΣΥΝΟΛΑ	7.504.234,91	104.344,77	253.275,84	2.305.654,46	5.302.925,22

2. Εμπράγματες εγγυήσεις επί ακινήτων της εταιρείας (παρ. 13 άρθρου 29)

Για την εξασφάλιση μακροπροθέσμων δανείων από την Τράπεζα ΑΛΦΑ, έχουν χορηγηθεί εμπράγματες εξασφαλίσεις επί ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

3. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ληξιπρόθεσμες μετά από 5 έτη (παρ. 14 άρθρου 29)

Από το σύνολο των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρείας, δεν προκύπτει ποσό πληρωτέο μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολογισμού.

4. Μέσος όρος προσωπικού (παρ. 23α άρθρου 29)

Ο μέσος όρος προσωπικού της εταιρείας κατά την περίοδο 2022 ανήλθε σε 21 απασχολούμενους (προηγούμενη χρήση 23).

Χαλάνδρι , 28/10/2023

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΝΤΟΚΟΡΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΘΕΑ ΘΑΛΑΤΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΠΕ»
1/1/2022 – 31/12/2022
Αριθμός Μητρώου ΓΕ.ΜΗ. 7385801000

Προς
Την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Εταίρων

Κυρίες και Κύριοι Εταίροι, έχω την τιμή να σας υποβάλω την Ετήσια Έκθεση του Διαχειριστή σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150 του ν. 4548/2018, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022 και να σας ενημερώσω για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και να ζητήσω την έγκρισή σας.

Σημειώνω ότι η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διαχειριστή συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας και της θέσης της εταιρείας

α. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η εταιρεία «Θέα Θάλαττα Τουριστικές Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις ΕΠΕ» ιδρύθηκε το 2007 και εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Αγίας Παρασκευής 107).
Το κύριο αντικείμενό της είναι: η εκμετάλλευση των ιδιόκτητων τουριστικών εγκαταστάσεων (ξενοδοχείο) στην Αγία Άννα Ευβοίας.
Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στο κλάδο του τουρισμού, παρέχοντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες στους πελάτες της. Διατηρεί ένα υποκατάστημα στην Αγία Άννα Ευβοίας, όπου στεγάζεται το ξενοδοχείο με τα καταστήματα εστίασης.
Οι πελάτες (ιδιώτες) προέρχονται κυρίως από την ελληνική αγορά και η διαφήμιση γίνεται πρωτίστως με ηλεκτρονικά μέσα μέσω διαδικτύου, χωρίς να απουσιάζουν οι διαφημίσεις μέσω ραδιοφώνου. Παράλληλα υπάρχουν συνεργασίες με μεγάλα τουριστικά γραφεία του εξωτερικού.
Η Εταιρεία διοικείται από την Μαργαρίτα Ντόκορου, η οποία είναι και εταίρος της εταιρείας.
Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στους εξής παράγοντες : α) Πελατολόγιο του οποίου ικανοποιούνται οι υψηλές ανάγκες, β) Εξειδικευμένο προσωπικό γ) Συνεχής αναβάθμιση των κτιριακών εγκαταστάσεων και του λοιπού εξοπλισμού.

β. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Στόχοι
α) Αύξηση του τζίρου,
β) Μείωση των δαπανών παραγωγής και διάθεσης,

Βασικές αξίες
α) Έντιμη σχέση με τους πελάτες,
β) Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον,
γ) Ευκαιρίες εξέλιξης στους εργαζομένους ,

Κύριες στρατηγικές
α) Επιμήκυνση της τουριστικής σεζόν μέσω προσέλκυσης ξένων τουριστών,
β) Συνεχής αναβάθμιση των εγκαταστάσεων με αξιοποίηση επιδοτούμενων προγραμμάτων,
γ) Διαρκής βελτίωση των σχέσεων με τους βασικούς προμηθευτές για μείωση κόστους αγορών

γ. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της. Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.
β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
γ) Το σεβασμό για το περιβάλλον.

Στην Εταιρεία δεν υπάρχει γραπτός «Κανονισμός Εργασίας - Οργανόγραμμα».
Η Εταιρεία δεν διαθέτει ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου. Ουσιαστικά η διοίκηση και ο έλεγχος λειτουργίας εποπτεύεται από τον Διαχειριστή.

δ. Περιγραφή των προηγούμενων επιδόσεων, της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

δα) Προηγούμενες επιδόσεις
Κύκλος εργασιών

Το 2022 ήταν μια χρονιά ανάκαμψης. Οι μεγάλες πυρκαγιές που έπληξαν την Βόρεια Εύβοια και οδήγησαν σε διακοπή λειτουργίας του ξενοδοχείου στις 5/8/2021 άφησαν ανεξίτηλα το στίγμα τους στην περιοχή. Το ξενοδοχείο υπέστη ζημιές, καθώς καταστράφηκε μια σουίτα και ο περιβάλλον χώρος.

Η χρονιά ανάκαμψης σηματοδοτήθηκε από την αύξηση του κύκλου εργασιών της κατά 49,64%.

Περιθώριο Καθαρού Κέρδους
Το 2022 κατέγραψε ζημία 68.224,99€, ενώ το 2021 έκλεισε με κέρδη 54.763,46€.
Το EBIT κυμάνθηκε το 2022 στα -23.912,59€, ενώ το 2021 ήταν στα 89.310,66€.
Το EBITDA διαμορφώθηκε το 2022 στα 229.363,24€,ενώ το 2021 ήταν στα 392.297,85€.
Ο συνολικός Δανεισμός από 805.838,93€ στις 31/12/2021 παρουσίασε μείωση και διαμορφώθηκε στα 568.876,41€ στις 31/12/2022.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα της 31/12/2022 εμφανίστηκαν μειωμένα και διαμορφώθηκαν σε 74.621,88€ έναντι 75.216,05€ της προηγούμενης χρήσης.

δβ) «Αλυσίδα αξίας»
Όλες οι λειτουργίες (κύριες ή υποστηρικτικές), της Εταιρείας προσπαθούν να προσδώσουν αυξημένη «προστιθέμενη αξία» στον πελάτη μας, σε σχέση με την αξία που πήραμε από τους προμηθευτές μας σε συνδυασμό με τον εκπαιδευμένο προσωπικό.

δγ) Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία
<u>Επενδύσεις το έτος 2022</u>

Το 2022, η Εταιρεία διενέργησε τις εξής σημαντικές επενδύσεις:

α) Βελτίωση των εγκαταστάσεων και του λοιπού εξοπλισμού, αξίας 74.188,00€
β) Αγορά νέων επίπλων και λοιπού εξοπλισμού αξίας 29.415,17€

Αξία ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Η αξία των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι μεταβολές τους το έτος 2022 φαίνεται στον σχετικό «Πίνακα» του Προσαρτήματος των Οικονομικών Καταστάσεων.

2. Κυριότεροι κίνδυνοι

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι :
α) Αναφορά στην εφοδιαστική αλυσίδα με μνεία στους κύριους προμηθευτές και στους κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους

- Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι βασικοί προμηθευτές τροφίμων για τα καταστήματα εστίασης της Εταιρείας είναι από την ελληνική αγορά. Οι παραλαβές γίνονται αποκλειστικά την τουριστική περίοδο (Απρίλιος-Σεπτέμβριος). Παράλληλα, υπάρχουν μακροχρόνιες συνεργασίες με προμηθευτές πάγιων στοιχείων (κτιριακές εγκαταστάσεις, έπιπλα). Οι κανόνες συνεργασίας είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς και συνήθως υπογράφονται ιδιωτικά συμφωνητικά. Η Εταιρεία δεν κινδυνεύει σε ενδεχόμενη πτώχευση βασικών προμηθευτών, καθώς διαθέτει την απαιτουμένη ευελιξία να προσαρμοστεί σε νέα δεδομένα.

- Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Η Εταιρεία διατηρεί αποθέματα στις εγκαταστάσεις μόνο στην περίοδο της τουριστικής σεζόν, χωρίς κίνδυνο απαξίωσης. Συνεχώς καταβάλλονται προσπάθειες ελέγχου των αγορών αναλώσιμων τροφίμων, καθώς έχουν περιορισμένη διάρκεια ζωής. Η επένδυση σε νέο λογισμικό θα αποφέρει σημαντικά αποτελέσματα στον έλεγχο των αποθεμάτων και στην εξοικονόμηση πόρων.

β) Μελλοντικές προοπτικές και πως αυτές επηρεάζονται από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο

- Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Η Εταιρεία παραμένει προς το παρόν σταθερή παρά το γενικότερο κλίμα οικονομικής ύφεσης και ταυτόχρονα προσπαθεί να αυξήσει την πελατεία και να μειώσει τις δαπάνες της. Είναι βέβαιος ο κίνδυνος μείωσης της ζήτησης από την ελληνική και ξένη αγορά (λόγω αύξησης βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω airbnb) και καταβάλλονται προσπάθειες για περαιτέρω άνοιγμα σε ξένες αγορές (προσέλκυση ξένων τουριστών).

- Κίνδυνος αλλαγής του Κανονιστικού Πλαισίου

Η Εταιρεία δρα μέσα στο Κανονιστικό πλαίσιο που ορίζει η Νομοθεσία και ισχύει γενικά για τις Επιχειρήσεις. Δεν προβλέπεται να αλλάξει δραματικά το κανονιστικό πλαίσιο στον κλάδο του τουρισμού. Η πολιτεία έχει εξαγγείλει παράταση της μείωσης του ΦΠΑ στην εστίαση.

- Λειτουργικός/Ρυθμιστικός κίνδυνος

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου ενδέχεται να έχουν επίπτωση στα λειτουργικά κόστη και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

γ) Λοιποί κίνδυνοι οι οποίοι σχετίζονται με την δραστηριότητα ή τον κλάδο που η εταιρεία αναπτύσσεται

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία

Ο πιθανός κίνδυνος του κορονοϊού καθώς και οι ενεργειακές επιπτώσεις από τον πόλεμο στην Ουκρανία και το Ισραήλ θα επηρεάσουν σφόδρα την τουριστική κίνηση το 2023.

- Κίνδυνος Ρευστότητας

Η Εταιρεία διατηρεί υψηλά ταμειακά διαθέσιμα, κατά την περίοδο της τουριστικής περιόδου, που υπερβαίνουν το σύνολο της έκθεσης σε δανεισμό, ενώ παράλληλα διατηρεί εγκεκριμένα πιστωτικά όρια από πιστωτικά ιδρύματα, ώστε να διασφαλίζεται περαιτέρω από τον κίνδυνο ρευστότητας. Η Εταιρεία χαίρει υψηλής αξιοπιστίας τόσο έναντι των τραπεζών, όσο και έναντι των προμηθευτών της, λόγω της μακροχρόνιας και δυναμικής πορείας στην ελληνική αγορά. Η Εταιρεία έχει καταφέρει να ρυθμίσει τις οφειλές προς το Δημόσιο και τα πιστωτικά ιδρύματα ώστε να μην εμφανίζει υψηλές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

- Πιστωτικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο αφορά κυρίως απαιτήσεις από πελάτες. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου, επειδή η συντριπτική πλειοψηφία των πελατών είναι ιδιώτες και οι λιανικές πωλήσεις πραγματοποιούνται τοις μετρητοίς, μέσω χρεωστικών ή και πιστωτικών καρτών, ενώ στις περισσότερες των περιπτώσεων οι κρατήσεις προεξοφλούνται.

- Κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τις ανάγκες χρηματοδότησης της Εταιρείας, επειδή η εξάρτηση της Εταιρείας από τραπεζικό δανεισμό είναι ιδιαίτερα αυξημένη και ο επιτοκιακός κίνδυνος είναι σημαντικός, αλλά οι οικονομικές εξελίξεις δείχνουν ότι τα επιτόκια θα παραμείνουν σε χαμηλά επίπεδα

- Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεν υπάρχει άμεσος κίνδυνος συναλλαγματικών ισοτιμιών καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην ελληνική και ευρωπαϊκή αγορά και τιμολογεί σε ευρώ. Επιπλέον σχεδόν όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι σε ευρώ.

- Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία, αντιμετωπίζει κίνδυνο από τις μεταβολές στις τιμές των ανταγωνιστικών προϊόντων. Οι συνεχείς φορολογικές επιβαρύνσεις (αύξηση εισφορών, νέοι φόροι και τέλη) επιφέρουν μείωση της ευελιξίας για προσαρμογή των τιμών σε χαμηλότερα επίπεδα. Επίσης, οι επιπτώσεις από την αύξηση του κόστους ενέργειας λόγω του πολέμου στην Ουκρανία θα επιφέρουν αλλαγές στις τιμές.

- Διάφοροι ειδικοί κίνδυνοι

Η αστάθεια του οικονομικού περιβάλλοντος μπορεί να επιφέρει μείωση τουρισμού από το εξωτερικό και μείωση ζήτησης από το εσωτερικό.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση των παραγόμενων στερεών και υγρών αποβλήτων,
- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκής ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Ενεργειακή χρήση :
  Η Εταιρεία καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος.
- Άμεση και έμμεση έκκληση ατμοσφαιρικών ρύπων :
  Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση
- Προστασία της βιοποικιλότητας και των υδάτινων πόρων :
  Επαναχρησιμοποίηση νερού από τον βιολογικό καθαρισμό
- Διαχείριση αποβλήτων : Εφαρμογή κομποστοποίησης των τροφίμων
- Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών :
  Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την διάθεση των υπηρεσιών της, ενώ συνεργάζεται με διαπιστευμένη επιχείρηση επαναχρησιμοποίησης μαγειρικών ελαίων.
- Παράλληλα χρησιμοποιεί ηλιακούς συλλέκτες για ζεστό νερό, ενεργειακά κουφώματα στα παράθυρα και συσκευές ενεργειακής κλάσης Α+.

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν

Η Εταιρεία αναπτύσσει τα εξής «πράσινα» προϊόντα : Αυτοματισμούς με κάρτα για

εξοικονόμηση ρεύματος στα δωμάτια, χρήση κλιματιστικών inverter, χρήση οικολογικών βιοδιασπώμενων απορρυπαντικών

4. Εργασιακά ζητήματα

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/ επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιεσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

Η Εταιρεία παροτρύνει και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα κάθε υπαλλήλου ή πελάτη της Εταιρείας και να μην αποδέχονται οποιαδήποτε συμπεριφορά που ενδέχεται να δημιουργεί διακρίσεις οποιασδήποτε μορφής.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Η Εταιρεία το 2022 απασχόλησε 90 εργαζομένους διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική της Εταιρείας είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζόμενους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2022, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας. Στην εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας.
Η Εταιρεία διατηρεί σε όλους τους χώρους εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ) «πρώτων βοηθειών».
Η εταιρεία διαθέτει Τεχνικό Ασφαλείας και Ιατρό Εργασίας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ
Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα

απαιτούμενα για την θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Η Εταιρεία εκπαιδεύει συστηματικά όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της με εσωτερικά σεμινάρια.

5. Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) δείκτες επιδόσεων και πρόσθετες εξηγήσεις

Χρηματοοικονομικοί δείκτες, που δείχνουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας είναι :

α. Οικονομικής Διαρθρώσεως			**2022**	**2021**
1.	Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	%	21,40	26,08
2.	Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	%	226,87	180,75
3.	Ίδια κεφάλαια / Πάγιο ενεργητικό	%	94,06	91,16
4.	Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	%	109,20	191,64
5.	Κεφάλαιο κινήσεως / Κυκλοφορούν ενεργητικό	%	8,42	47,82

β. Αποδόσεως και Αποδοτικότητας			**2022**	**2021**
6.	Καθαρά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως / Πωλήσεις	%	-6,96	8,36
7.	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων / Ίδια κεφάλαια	%	-3,15	2,45
8.	Μικτά αποτελέσματα / Πωλήσεις	%	46,79	38,53
9.	Μικτά αποτελέσματα / Κόστος πωλήσεων υπηρεσιών	%	87,93	62,69
10.	Πωλήσεις / Ίδια κεφάλαια	%	45,25	29,32

γ) Αναφορές και πρόσθετες εξηγήσεις για τα ποσά που αναγράφονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν σημαντικά ή ιδιαίτερα κονδύλια, τα οποία να χρήζουν ιδιαίτερης ανάλυσης ή σχολιασμού πέρα των πληροφοριών που παρέχονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

6. Προβλεπόμενη εξέλιξη της οντότητας

Με δεδομένη την διαφαινόμενη διατήρηση του υφιστάμενου αρνητικού κλίματος, η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και προσαρμόζει τις κινήσεις, ενισχύοντας διαρκώς την ανταγωνιστικότητα και την αποτελεσματικότητα της.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για το 2023 είναι η επιστροφή σε θετικά αποτελέσματα κερδών, μέσα από την ανάπτυξη σε νέες αγορές για προσέλκυση ξένων τουριστών με τελικό στόχο την επίτευξη αυξημένων εταιρικών κερδών.

Σχετικά με τις Πωλήσεις και με βάση τα μέχρι τώρα στοιχεία, προσδοκούμε αύξηση κατά ποσοστό 10% περίπου.

Σχετικά με τα Κέρδη προ φόρων και με βάση τα μέχρι τώρα στοιχεία, προσδοκούμε αύξηση κερδών κατά ποσοστό 10% περίπου.

Τα σημαντικότερα γεγονότα που αναμένεται να επηρεάσουν την πορεία της Εταιρείας είναι:

(α) Η πορεία της ελληνικής οικονομίας που επηρεάζει την εγχώρια ζήτηση, (β) Η αστάθεια του ελληνικού οικονομικού περιβάλλοντος που ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τις αφίξεις ξένων τουριστών.

Επίσης σημειώνουμε ότι : Μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, οι οικονομικές επιπτώσεις του πολέμου στο Ισραήλ ενδεχομένως να επηρεάσουν σημαντικά το τουριστικό κλίμα το 2023.

7. Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2022.

8. Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 του ν.4548/2018

Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές», κατά την διάρκεια της χρήσης 2022.

9. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η εταιρεία διατηρεί ένα υποκατάστημα στην παραλία Αγίας Άννας στην βόρεια Εύβοια.

10. Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων»

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα».

Χαλάνδρι, 29/10/2023

Η Διαχειρίστρια
Μαργαρίτα Ντόκορου