Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.24 14:35:05 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,24/11/2023

Αριθ. Πρωτ.:3160753

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **24/11/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3913386 οι εγκεκριμένες από την 09/11/2023 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 3913387 η από 09/11/2023 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 «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΤΖΙΦΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 30011.

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.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής

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

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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

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

Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων **Σελίδα**

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου....4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή....11
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022....14
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022....15
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022....16
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022....17
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022....18
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022....19
1. Γενικές πληροφορίες....19
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων....19
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων....19
2.2. Βάση παρουσίασης....19
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις....19
2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές....19
2.3.2. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών....21
2.4. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων....22
2.5. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα....22
3. Σημαντικές λογιστικές αρχές....23
3.1. Βάση ενοποίησης....23
3.1.1. Θυγατρικές εταιρείες....23
3.1.2. Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης....24
3.1.3. Από κοινού συμφωνίες....24
3.2. Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων....24
3.3. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων....25
3.4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες....25
3.5. Κρατικές επιχορηγήσεις....27
3.6. Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος....27
3.7. Μετατροπή ξένων νομισμάτων....27
3.7.1. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης....27
3.7.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα....27
3.8. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες....28
3.9. Διανομή μερισμάτων....28
3.10. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία....28
3.11. Μισθώσεις....28
3.12. Κόστος δανεισμού....29
3.13. Επενδύσεις σε ακίνητα....29
3.14. Αποθέματα ακινήτων....30
3.15. Άυλα περιουσιακά στοιχεία....30
3.16. Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση....30
3.17. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων....34
3.18. Αποθέματα....35
3.19. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων....35
3.20. Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις....35
3.21. Μετοχικό κεφάλαιο....35
3.22. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις....35
3.23. Παροχές στο προσωπικό....36
3.24. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή....36
4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακίνητων....37
5. Διαχείριση κεφαλαίων....37
6. Πληροφορίες ομίλου....38
7. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών....39
8. Συμμετοχή στην κοινοπραξία Sportsland A.E.....40
9. Συμμετοχή στην κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε....41
10. Λειτουργικά έξοδα....42
11. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού....42
12. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων....42
13. Λοιπά έσοδα / έξοδα....43

14. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα 43
15. Διακοπείσες δραστηριότητες 44
16. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενη φορολογία 44
17. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή 47
18. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 48
19. Επενδύσεις σε ακίνητα 50
20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 50
21. Μισθώσεις 51
22. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες 52
23. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 55
24. Αποθέματα 55
25. Αποθέματα ακινήτων 55
26. Συμβατικές απαιτήσεις 56
27. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 56
28. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις 57
29. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 57
30. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις 57
31. Μετοχικό κεφάλαιο - Υπέρ το άρτιο 58
32. Αποθεματικά 58
33. Μερίσματα 59
34. Μακροπρόθεσμα δάνεια 59
35. Βραχυπροθέσμα δάνεια 60
36. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 61
37. Προβλέψεις 61
38. Αναβαλλόμενο έσοδο 61
39. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία 61
40. Εμπορικές υποχρεώσεις 63
41. Συμβατικές υποχρεώσεις 63
42. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα 63
43. Κρατικές επιχορηγήσεις 64
44. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 64
45. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 65
46. Χρηματοοικονομικά μέσα 67
47. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων 67
48. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 69
49. Μερίσματα ανά μετοχή 69
50. Μεταγενέστερα γεγονότα 70

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

Μεσσηνίας Α.Ε.

για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

Προς την

Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της

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

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **«Τ.Ε.ΜΕΣ. Α.Ε.» ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε** (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1.1.2022-31.12.2022).

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

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

Ο Όμιλος - Εταιρεία

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

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

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

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

Τον Αύγουστο του 2023 ξεκίνησε τη λειτουργία του το πολυτελές ξενοδοχείο Mandarin Oriental Costa Navarino στην περιοχή Navarino Bay, το πρώτο ξενοδοχείο της Mandarin Oriental στην Ελλάδα.

Στην περιοχή «Navarino Bay» η υπό κατασκευή Navarino Agora - η οποία θα προσφέρει πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής και εστίασης- και το πολυτελές ξενοδοχείο Mandarin Oriental, Costa Navarino ", αναμένεται να ολοκληρωθούν το 2023.

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

Το Φεβρουάριο του 2022 ξεκίνησε η λειτουργία των γηπέδων International Olympic Academy Golf Course και The Hills Course, καθώς και της λέσχης γκολφ The Hills Clubhouse, στην περιοχή Navarino Hills, ιδιοκτησία της κοινοπραξίας Πανόραμα Α.Ε..

Αρχές διοίκησης

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

Κύριοι τομείς δραστηριότητας

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στους εξής τομείς:

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

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

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

Στρατηγική και στόχοι

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

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

Με βάση τους παραπάνω άξονες, ο κάθε τομέας δραστηριότητας του Ομίλου έχει ορίσει τους κύριους στόχους του για το έτος 2022.

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

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

Οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2022

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποκόμισε συνολικά έσοδα (τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία ορίζουν ως τα έσοδα τους πλέον του ανταλλάγματος της διάθεσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογη αξία) €135,6 εκατομμυρίων το 2022 έναντι €95,9 εκατομμυρίων το 2021 για τον Όμιλο (αύξηση 41,4%), και €126,6 εκατομμυρίων το 2022 έναντι €69,7 εκατομμυρίων το 2021 για την Εταιρεία (αύξηση 81,7%).

Η επιχειρηματική δραστηριότητα πώλησης κατοικιών (επενδυτικών ακινήτων) για τον Όμιλο και την Εταιρεία κυμάνθηκαν στο επίπεδο του 2021, ενώ οι δραστηριότητες και τα έσοδα στον τομέα υπηρεσιών και φιλοξενίας παρουσίασαν ανάκαμψη συνέπεια της αύξησης του τουρισμού και της πλήρης απελευθέρωσης των μέτρων ενάντια στην πανδημία Covid-19.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία» λόγω της έκτασης και της φύσης των εργασιών για τη ριζική ανακατασκευή και δημιουργία ενός πολυδιάστατου προορισμού που θα φιλοξενεί νέες χρήσεις, προχώρησε σε παύση λειτουργίας του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της. Στο πλαίσιο αυτό, η εταιρεία έλαβε υπόψη πολλαπλά κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια, και πρόσφερε ένα ειδικά σχεδιασμένο πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου στους εργαζόμενους του ξενοδοχείου, το οποίο ολοκληρώθηκε την 31 Μαρτίου 2023.

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

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

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

Με βάση τα προαναφερθέντα, τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε €11,3 εκατομμύρια το 2022, έναντι €20,8 εκατομμύρια το 2021 για τον Όμιλο, ενώ η Εταιρεία το 2022 παρουσίασε EBITDA €25,1 εκατομμυρίων έναντι EBITDA το 2021 €8,2 εκατομμύρια.

Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Υπολογισμός συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κύκλος εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	78.115.735	60.484.079	75.267.527	48.825.608
Έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή	34.345.043	5.466.521	34.345.043	5.466.521
Έσοδα από διαχείριση κατοικιών	567.915	538.831	1.952.612	1.038.831
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων (προ επίδρασης Δ.Π.Χ.Α. 16)	22.548.570	29.425.336	15.030.388	14.330.336
Συνολικά έσοδα	**135.577.263**	**95.914.767**	**126.595.570**	**69.661.296**

Υπολογισμός EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(40.238.107)	2.107.861	6.844.147	(740.487)
Προσαρμογές:				
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα)	9.023.807	6.295.351	8.284.762	3.346.081
Φόρος εισοδήματος	(9.845.080)	434.002	1.532.853	(2.076.695)
Αποσβέσεις	9.368.742	12.008.764	8.482.963	7.624.607
EBITDA	**(31.690.638)**	**20.845.978**	**25.144.725**	**8.153.506**
Ζημιά από ανακατασκευή ξενοδοχείου Ιονικής Α.Ε.	(51.434.123)	-	-	-
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA	**19.743.485**	**20.845.978**	**25.144.725**	**8.153.506**
EBITDA Margin (%)	**14,56%**	**21,73%**	**19,86%**	**11,70%**

Υπολογισμός καθαρού δανεισμού. απασχολουμένων κεφαλαίων και συντελεστή μόχλευσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Δάνεια (Σημ.34)	469.288.382	299.839.410	335.352.323	191.813.066
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.21)	14.256.674	12.554.578	11.066.181	9.320.623
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.40)	18.464.144	11.108.956	16.518.799	9.784.189
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.42)	47.550.260	28.709.548	32.522.395	16.053.557
(Μείον) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία (Σημ.29)	(30.844.826)	(19.895.903)	(30.844.826)	(19.895.903)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.30)	(162.083.756)	(74.189.314)	(139.322.481)	(64.462.540)
Καθαρές υποχρεώσεις	356.630.878	258.127.275	225.292.391	142.612.992
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	396.624.511	405.495.744	422.508.738	407.361.300
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**753.255.389**	**663.623.019**	**647.801.129**	**549.974.292**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**47,35%**	**38,90%**	**34,78%**	**25,93%**

Μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Εργασιακά θέματα και σεβασμός ανθρωπίνων δικαιωμάτων

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

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

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

Η συνεχής εκπαίδευση αποτελεί βασικό πυλώνα ανάπτυξης του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας μας. Στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι διάχυτη η αντίληψη πως το όραμα για σταθερή βελτίωση των επιχειρηματικών και εργασιακών επιδόσεων συνδέεται άμεσα με τη συνεχή αναβάθμιση των ικανοτήτων και των δεξιοτήτων. Με στόχο την ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου και της Εταιρείας, το 2022 υλοποιήθηκαν πολλά εκπαιδευτικά προγράμματα που κάλυψαν θέματα σε διάφορους τομείς όπως: Εξυπηρέτηση πελατών, Υγιεινή και ασφάλεια (πρώτες βοήθειες, εργονομία, πυρασφάλεια, εκκένωση κτιρίου), HACCP, Αρχές της Διεκπεραίωσης, Επικοινωνία.

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

Προαγωγές

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

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

Ποιότητα, Υγιεινή και Ασφάλεια

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

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

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

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν επίσης αναπτύξει μία σειρά από περιβαλλοντικές πρωτοβουλίες σε συνεργασία με διάφορους φορείς. Ήδη από το 2009, η ΤΕΜΕΣ, μαζί με το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης και την Ακαδημία των Αθηνών, είχαν ιδρύσει το Navarino Environmental Observatory (NEO) που βρίσκεται στην Costa Navarino. Σκοπός του ΝΕΟ είναι η έρευνα και η εκπαίδευση γύρω από την κλιματική αλλαγή και το περιβάλλον στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Πλέον, το ΝΕΟ έχει εξελιχθεί σε ένα δυναμικό κέντρο για τη σύγχρονη έρευνα, συμβάλλοντας ενεργά στην προσπάθεια της διεθνούς επιστημονικής κοινότητας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής.

Η ΤΕΜΕΣ, στο πλαίσιο της δέσμευσής της για την αειφόρο ανάπτυξη και λειτουργία της Costa Navarino, πέτυχε 80% μείωση στις λειτουργικές εκπομπές ρύπων για το 2022 (σε σχέση με το 2019), για το σύνολο του προορισμού. Η μείωση οφείλεται σε ενέργειες που περιλαμβάνουν: την προμήθεια ηλεκτρικού ρεύματος από ανανεώσιμες πηγές μέσω πιστοποιητικών προέλευσης, τη μείωση χρήσης LPG καθώς και τη μείωση κατανάλωσης ενέργειας / ανά διανυκτέρευση.

Οι παραπάνω πρακτικές εντάσσονται στη συνολική στρατηγική απανθρακοποίησης (decarbonization) που σχεδιάζεται στην Costa Navarino, με απώτερο στόχο τη net-zero λειτουργία όλων των εγκαταστάσεων του προορισμού μέχρι το 2050.

Η στρατηγική περιλαμβάνει τον καθορισμό βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων και δράσεων για τη μείωση των εκπομπών CO2, τόσο για τις άμεσες εκπομπές που σχετίζονται με τη χρήση καυσίμων για την παραγωγή ενέργειας, όσο και για τις έμμεσες που περιλαμβάνουν εκτός από την αγορά ηλεκτρικής ενέργειας και όλες τις εκπομπές που σχετίζονται με την εφοδιαστική αλυσίδα της Costa Navarino. Οι βραχυπρόθεσμοι στόχοι έχουν ορίζοντα υλοποίησης το 2034, ενώ ήδη μέχρι το 2030 η ΤΕΜΕΣ στοχεύει σε 100% ποσοστό προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές. Μακροπρόθεσμος στόχος της για το 2050, είναι η επίτευξη net-zero λειτουργίας όλων των εγκαταστάσεων. Η ολοκληρωμένη προσέγγιση που ακολουθείται στην Costa Navarino για τη βιώσιμη ανάπτυξη, έχει οδηγήσει στην ανάδειξή της ανάμεσα στους καλύτερους αειφόρους προορισμούς παγκοσμίως, με πολλαπλές βραβεύσεις όπως από το World Travel & Tourism Council (WTTC), το World Travel Market (WTM), κ.α.

Στο επίκεντρο της αειφόρου ανάπτυξης είναι και η βέλτιστη διαχείριση των φυσικών πόρων, η μείωση της χρήσης του πλαστικού, καθώς και η προστασία και ανάδειξη της Μεσσηνιακής φύσης. Σε συνέχεια εκτεταμένων μελετών για τους υδατικούς πόρους στην περιοχή, στην Costa Navarino έχουν γίνει σημαντικές επενδύσεις για την κατασκευή λιμνοδεξαμενών, πλήρως ενταγμένων στο φυσικό τοπίο, που καλύπτουν τις ανάγκες άρδευσης χωρίς τη χρήση υπόγειων υδάτων. Επίσης, μαζί με το WWF Ελλάς γίνεται μια σημαντική προσπάθεια για τον περιορισμό των αχρείαστων πλαστικών μιας χρήσης που σχετίζονται με τη συνολική λειτουργία του προορισμού. Ήδη από το 2021 η Costa Navarino έγινε μέλος και υιοθέτησε τους στόχους του Global Tourism Plastics Initiative που υλοποιείται από το UN Environment Programme και το UNWTO σε συνεργασία με το Ellen MacArthur Foundation, ενώ το 2022 μείωσε τη χρήση πλαστικών μιας χρήσης κατά 38% σε σύγκριση με το 2019, καθώς και τη χρήση πλαστικών μπουκαλιών κατά 53%, έχοντας ως απώτερο στόχο την κατάργησή τους. Τέλος, συνεχίζεται το μεγαλύτερο πρόγραμμα μεταφύτευσης ελαιόδεντρων στην Ευρώπη, με πάνω από 7.000 δέντρα να έχουν μεταφυτευθεί έως σήμερα.

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

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για την επόμενη χρήση

Οι δραστηριότητες του Ομίλου κα της Εταιρείας υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και αβεβαιότητες, όπως τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και λοιπούς κινδύνους οι οποίοι αναφέρονται παρακάτω.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος και η Lamda Development S.A. προχώρησαν στις ακόλουθες ενέργειες, στο πλαίσιο της στρατηγικής τους συνεργασίας για την από κοινού ανάπτυξη δύο σύγχρονων, πολυτελών ξενοδοχείων 5 αστέρων και των αντίστοιχων τουριστικών-οικιστικών συγκροτημάτων (branded residences) στο παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού:

- Την 17 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία σύστησε την εταιρεία με την επωνυμία Belt Riviera Ανώνυμη Εταιρεία, η οποία ελέγχεται κατά 70% από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% από την Ελληνικό Μ.Α.Ε. 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. Το μετοχικό κεφαλαίο ανέρχεται σε €46.500.000 το οποίο διαιρείται σε 465.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας €100 η κάθε μια. Το Μάρτιο 2023 υπεγράφη η συμφωνία μεταξύ της Belt Riviera A.E. και της Ελληνικό Μ.Α.Ε. για την απόκτηση εκ μέρους της πρώτης, ποσοστού 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί ακινήτου έκτασης 80.011 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-Α2» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, στο οποίο, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα αναπτυχθεί ξενοδοχείο 5 αστέρων με 160 δωμάτια, καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας, εγκαταστάσεις αναψυχής, καθώς και οικιστικό συγκρότημα 17 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences).

- Την 17 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία σύστησε την εταιρεία με την επωνυμία Malt Riviera Ανώνυμη Εταιρεία, η οποία ελέγχεται κατά 70% από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% από την Ελληνικό Μ.Α.Ε. 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. Το μετοχικό κεφαλαίο ανέρχεται €62.500.000 το οποίο διαιρείται σε 625.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας €100 η κάθε μια. Το Μάρτιο 2023 υπεγράφη συμφωνία μεταξύ της Malt Riviera A.E. και της Ελληνικό Μ.Α.Ε. για την απόκτηση εκ μέρους της πρώτης, ποσοστού 100% του δικαιώματος επιφανείας επί ακινήτου έκτασης 132.821 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-Α1» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, στο οποίο, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα αναπτυχθεί ξενοδοχείο 5 αστέρων με 200 δωμάτια, καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας, εγκαταστάσεις αναψυχής, καθώς και οικιστικό συγκρότημα 49 επώνυμων κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences).

Στις 23 Φεβρουαρίου 2023 με απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετοχών πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής TVIC Μονοπρόσωπη Α.Ε. ποσού €550.000.

Την 23 Φεβρουαρίου 2023 ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποίησαν την πώληση της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία Nefertia Investments Limited η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομήθηκε ως κατεχόμενη προς πώληση.

Στις 27 Μαρτίου 2023 με απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετοχών πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε. ποσού €450.000.

Στις 1 Ιουνίου 2023 η θυγατρική εταιρεία του ομίλου TVIC Μονοπρόσωπη Α.Ε. σύστησε την κατά 100% θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία Resiren Μεσιτική Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και μετοχικό κεφάλαιο €50.000 το οποίο διαιρείται σε 5.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας €10 η κάθε μια. Σκοπός και αντικείμενο δραστηριότητας της θυγατρικής εταιρείας παροχή υπηρεσιών μεσιτείας σύμφωνα με το νόμο, δηλαδή η υπόδειξη ευκαιριών ή η μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων, και εν γένει η παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης σε αστικές συμβάσεις, εκτιμήσεων, επενδυτικών προτάσεων, σχεδίων ανάπτυξης και εκμετάλλευσης κλπ. για την αγοραπωλησία – μίσθωση και αξιοποίηση από την ίδια την Εταιρεία ή από τρίτους γης και ακινήτων.

Τον Αύγουστο του 2023 ξεκίνησε η λειτουργεία του ξενοδοχείου Mandarin Oriental στην περιοχή Navarino Bay.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Ιονική Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. εκταμίευσε τη δεύτερη δόση του ομολογιακού δανείου ύψους 20 εκατομμυρίων ευρώ.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος
Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Επίσης:

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

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

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

Αθήνα, 9 Νοεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας
Α.Μ. ΣΟΕΛ 30011

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση που έληξε την 31/12/2022	Χρήση που έληξε την 31/12/2021	Χρήση που έληξε την 31/12/2022	Χρήση που έληξε την 31/12/2021
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	4	78.115.735	60.484.079	75.267.527	48.825.608
Κόστος πωλήσεων	10	(77.841.507)	(63.007.762)	(72.869.739)	(47.771.346)
Μικτό αποτέλεσμα		**274.228**	**(2.523.683)**	**2.397.788**	**1.054.262**
Έσοδα από πώληση ακινήτων και υπηρεσιών	4	56.178.382	33.153.335	50.044.897	18.558.335
Κόστος πωλήσεων	4	(22.028.118)	(6.563.018)	(21.911.614)	(6.339.473)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	4,10	(5.034.250)	(3.919.458)	(5.058.468)	(3.461.535)
Κέρδη από πώληση ακινήτων και υπηρεσιών	4	**29.116.014**	**22.670.859**	**23.074.815**	**8.757.327**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	13	4.297.140	6.672.849	6.476.747	3.612.296
Έξοδα διάθεσης	10	(4.994.020)	(6.801.240)	(4.252.841)	(5.994.819)
Έξοδα διοίκησης	10	(13.126.038)	(9.618.024)	(8.638.607)	(6.699.388)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13	(2.418.374)	(868.473)	(961.866)	(200.779)
Λειτουργικά κέρδη		**13.148.950**	**9.532.288**	**18.096.036**	**528.899**
(Απομείωση)/Αναστροφή απομείωσης συμμετοχών	8,22	(1.434.274)	(250.001)	(1.434.274)	-
Καθαρή ζημιά αναστολής λειτουργίας και ανακατασκευής ξενοδοχείου Ιονικής Α.Ε.	13	(51.434.123)	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	4.410.411	1.535.936	1.469.851	575.356
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(13.434.218)	(7.831.287)	(9.754.613)	(3.921.437)
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία που καταχωρείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	8,9	(1.339.933)	(445.073)	-	-
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(50.083.187)**	**2.541.863**	**8.377.000**	**(2.817.182)**
Φόρος εισοδήματος	16	9.845.080	(434.002)	(1.532.853)	2.076.695
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(40.238.107)**	**2.107.861**	**6.844.147**	**(740.487)**
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	15	99.525	-		-
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως		**(40.138.582)**	**2.107.861**	**6.844.147**	**(740.487)**
Αποδίδονται σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		(17.035.346)	5.610.062	6.844.147	(740.487)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(23.103.236)	(3.502.201)	-	-
		(40.138.582)	**2.107.861**	**6.844.147**	**(740.487)**
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας	17	**(1,22)**	**0,40**	**0,49**	**(0,05)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Καθαρή κίνηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	29	98.587	(103.100)	98.587	(103.100)
Φόρος εισοδήματος	16	(21.689)	22.682	(21.689)	22.682
Καθαρή μεταβολή κόστους αντιστάθμισης	47	10.487.492	1.499.130	10.487.492	1.499.130
Φόρος εισοδήματος	16	(2.304.600)	(393.183)	(2.304.600)	(393.183)
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**8.259.790**	**1.025.529**	**8.259.790**	**1.025.529**
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) προγράμματος καθορισμένων παροχών	39	88.729	(43.322)	55.770	(3.301)
Φόρος εισοδήματος	16	(19.521)	7.365	(12.269)	1.043
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα ζημίες από κοινοπραξία	8,9	52.631	13.341	-	-
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/(ζημίες) που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		**121.839**	**(22.616)**	**43.501**	**(2.258)**
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για την περίοδο		**8.381.629**	**1.002.913**	**8.303.291**	**1.023.271**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) χρήσης		**(31.756.953)**	**3.110.774**	**15.147.438**	**282.784**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) χρήσης αποδιδόμενα σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		(8.666.122)	6.629.451	15.147.438	282.784
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(23.090.831)	(3.518.677)	-	-
		(31.756.953)	**3.110.774**	**15.147.438**	**282.784**

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022

		Όμιλος 31 Δεκεμβρίου		Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	Σημ.	2022	2021	2022	2021
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18	659.779.157	632.307.784	502.786.414	445.232.576
Επενδύσεις σε ακίνητα	19	36.209.759	38.125.269	35.685.763	36.007.978
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	20	1.755.350	2.399.044	571.212	336.741
Δικαίωμα χρήσης παγίων από μισθώσεις	21	7.554.365	6.270.231	5.326.533	3.250.936
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	22	-	-	73.351.273	63.837.282
Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες	8,9 22	60.592.844	58.067.996	53.561.035	51.869.984
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	23	19.301.660	16.587.506	19.277.302	17.272.656
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	46,47	10.999.269	-	8.976.326	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	13.334.107	5.968.183	-	-
		809.526.511	**759.726.013**	**699.535.858**	**617.808.153**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	24	2.238.828	1.956.393	1.910.080	1.478.463
Αποθέματα σε ακίνητα	25	2.869.200	1.948.930	2.869.200	1.948.930
Συμβατικές απαιτήσεις	26	4.662.589	-	4.662.589	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	27	13.633.576	12.854.745	7.661.755	4.539.563
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	28	16.154.686	14.728.931	13.171.580	16.817.060
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	29	30.844.826	19.895.903	30.844.826	19.895.903
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	30	162.083.756	74.189.314	139.322.481	64.462.540
		232.487.461	**125.574.216**	**200.442.511**	**109.142.459**
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	15,22	2.583.772	-	4.870.000	-
		235.071.233	**125.574.216**	**205.312.511**	**109.142.459**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**1.044.597.744**	**885.300.229**	**904.848.369**	**726.950.612**
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	31	417.450.000	417.450.000	417.450.000	417.450.000
Υπέρ το άρτιο	31	15.080.265	15.080.265	15.080.265	15.080.265
Τακτικό αποθεματικό	32	51.571	38.966	758	758
Εισφορές μετόχων	32	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά	32	20.357.930	20.357.930	18.595.917	18.595.917
Αποτελέσματα εις νέο		(91.109.062)	(73.856.000)	(63.282.050)	(70.126.197)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες)		7.159.207	(1.210.017)	7.029.248	(1.274.043)
		396.624.511	**405.495.744**	**422.508.738**	**407.361.300**
Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές		24.908.344	38.146.630	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**421.532.855**	**443.642.374**	**422.508.738**	**407.361.300**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	34	444.323.009	285.313.379	310.386.950	179.444.942
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	46,47	-	2.397.614	-	1.511.166
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	11.660.827	10.601.902	8.771.773	7.629.340
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	36	460.835	260.244	460.835	260.244
Προβλέψεις	37	1.594.382	1.178.000	1.594.382	1.178.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	43	65.180.473	62.319.162	64.976.946	62.319.162
Αναβαλλόμενο έσοδο	38	3.080.945	3.513.962	3.080.945	3.513.962
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	39	636.393	1.830.703	480.862	478.998
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	-	-	13.906.926	10.035.515
		526.936.864	**367.414.966**	**403.659.619**	**266.371.329**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές υποχρεώσεις	40	18.464.144	11.108.956	16.518.799	9.784.189
Συμβατικές υποχρεώσεις	41	-	10.941.793	-	10.941.793
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	34	24.965.373	14.526.031	24.965.373	12.368.124
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	35	-	4.500.000	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	2.595.847	1.952.676	2.294.408	1.691.283
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		124.710	108.642	-	-
Κρατικές επιχορηγήσεις	43	1.946.020	1.962.226	1.946.020	1.946.020
Αναβαλλόμενο έσοδο	38	433.017	433.017	433.017	433.017
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	42	47.550.260	28.709.548	32.522.395	16.053.557
		96.079.371	**74.242.889**	**78.680.012**	**53.217.983**
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	15,22	48.654	-	-	-
		96.128.025	**74.242.889**	**78.680.012**	**53.217.983**
Σύνολο υποχρεώσεων		**623.064.889**	**441.657.855**	**482.339.631**	**319.589.312**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.044.597.744**	**885.300.229**	**904.848.369**	**726.950.612**

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

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

	Όμιλος									
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.31)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.31)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.32)	Εισφορές μετόχων (Σημ.32)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.32)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**417.450.000**	**15.080.265**	**39.140**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(81.515.923)**	**(2.229.406)**	**395.054.593**	**41.665.307**	**436.719.900**
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	5.610.062	-	5.610.062	(3.502.201)	2.107.861
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-		1.019.389	1.019.389	(16.476)	1.002.913
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.610.062**	**1.019.389**	**6.629.451**	**(3.518.677)**	**3.110.774**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(188.300)	-	(188.300)	-	(188.300)
Ειδικό αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών	-	-	-	-	1.500.000	(1.500.000)	-	-	-	-
Ειδικό αποθεματικό επιστρεπτέας προκαταβολής	-	-	-	-	262.013	(262.013)	-	-	-	-
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	-	-	-	-	-	4.000.000	-	4.000.000	-	4.000.000
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό (Σημ.32)	-	-	(174)	-	-	174	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**417.450.000**	**15.080.265**	**38.966**	**27.634.600**	**20.357.930**	**(73.856.000)**	**(1.210.017)**	**405.495.744**	**38.146.630**	**443.642.374**
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(17.035.346)	-	(17.035.346)	(23.103.236)	(40.138.582)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	8.369.224	8.369.224	12.405	8.381.629
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(17.035.346)**	**8.369.224**	**(8.666.122)**	**(23.090.831)**	**(31.756.953)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	-	-	9.800.078	9.800.078
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(60.568)	-	(60.568)	(86.806)	(147.374)
Αναταξινόμιση δικαιωμάτων προαίρεσης	-	-	-	-	-	(144.543)	-	(144.543)	144.543	-
Μερίσματα	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.270)	(5.270)
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό (Σημ.32)	-	-	12.605	-	-	(12.605)	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**417.450.000**	**15.080.265**	**51.571**	**27.634.600**	**20.357.930**	**(91.109.062)**	**7.159.207**	**396.624.511**	**24.908.344**	**421.532.855**

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

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.31)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.31)	Τακτικό αποθεματικό (Σημ.32)	Εισφορές μετόχων (Σημ.32)	Λοιπά αποθεματικά (Σημ.32)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(69.385.710)**	**(2.297.314)**	**407.078.516**
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(740.487)	-	(740.487)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	1.023.271	1.023.271
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(740.487)**	**1.023.271**	**282.784**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(70.126.197)**	**(1.274.043)**	**407.361.300**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	-	6.844.147	-	6.844.147
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	8.303.291	8.303.291
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6.844.147**	**8.303.291**	**15.147.438**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**417.450.000**	**15.080.265**	**758**	**27.634.600**	**18.595.917**	**(63.282.050)**	**7.029.248**	**422.508.738**

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση που έληξε την 31/12/2022	Χρήση που έληξε την 31/12/2021	Χρήση που έληξε την 31/12/2022	Χρήση που έληξε την 31/12/2021
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(50.083.187)	2.541.863	8.377.000	(2.817.182)
Κέρδη χρήσεως προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		127.588	-	-	-
Κέρδη/(ζημίες) χρήσεως		(49.955.599)	2.541.863	8.377.000	(2.817.182)
Προσαρμογές συμφωνίας κερδών/(ζημιών) προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές					
Μη χρηματικά στοιχεία:					
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	12	12.447.687	14.716.040	11.545.702	10.307.288
Ζημιές από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	43.364.870	717.557	87.179	137.037
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	(320.708)	(9.056)	(4.641)	(1.362)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4	(19.458.888)	(23.949.016)	(12.057.210)	(9.077.561)
Κέρδη από εισφορά συμμετοχών σε θυγατρικές	13	-	-	(2.843.718)	-
Κέρδη από εισφορά συμμετοχών σε συγγενείς	13	-	-	(8.015)	-
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση συμμετοχών	13	-	(903.355)	-	(35.695)
Κέρδος από απόκτηση θυγατρικής σε τιμή ευκαιρίας	13	(402.391)	-	-	-
Ζημιά που προέκυψε από απόκτηση θυγατρικής	13	897.392	-	-	-
Απομείωση/(αναστροφή απομείωσης) συμμετοχών	22	1.434.274	250.001	1.434.274	-
Έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων	13,43	-	(216.943)	-	-
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων. καθαρές	13,43	(3.078.945)	(2.707.311)	(3.062.739)	(2.682.681)
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου	13,38	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11,39	8.929.302	238.398	439.317	101.613
Αποτέλεσμα από κοινοπραξία	8,9	1.339.933	445.073	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	13.273.821	7.752.974	9.599.331	3.858.035
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	(4.410.536)	(1.504.236)	(1.454.042)	(543.687)
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(15.809)	-
Προβλέψεις	37	416.382	-	416.382	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		(282.435)	(47.328)	(431.617)	(59.037)
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων κατασκευής κατοικιών		392.711	(707.343)	392.711	(707.343)
(Αύξηση)/μείωση συμβατικών απαιτήσεων		(4.662.589)	-	(4.662.589)	-
(Αύξηση)/μείωση εμπορικών απαιτήσεων		(2.060.582)	(1.333.125)	(1.078.943)	(1.689.492)
(Αύξηση)/μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		(2.109.438)	(7.199.352)	(955.080)	(5.817.958)
(Αύξηση)/μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων		1.090.502	1.385.936	2.322.649	1.363.077
Αύξηση/(μείωση) εμπορικών υποχρεώσεων		7.256.560	1.790.715	6.734.610	1.860.623
Αύξηση/(μείωση) συμβατικών υποχρεώσεων		(10.941.793)	10.941.793	(10.941.793)	10.941.793
Αύξηση/(μείωση) δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		18.943.166	(1.578.620)	16.100.741	177.205
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		220.591	165.198	200.591	165.198
Τόκοι καταβληθέντες		(8.678.417)	(7.565.640)	(5.111.677)	(3.728.804)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(150.585)	(41.739)	-	-
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	39	(10.048.613)	(38.663)	(385.275)	(22.002)
Καθαρές ταμειακές ροές (προς)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**(6.987.345)**	**(7.289.196)**	**14.204.322**	**1.296.048**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	18	(82.071.952)	(39.664.454)	(69.961.370)	(35.744.301)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	19	(777.140)	(141.004)	(779.140)	(63.657)
Αγορές άϋλων περιουσιακών στοιχείων	20	(353.049)	(154.915)	(347.889)	(147.920)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων		451.133	587.453	10.241	37.738
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		20.387.168	26.224.923	9.053.985	13.318.324
Εισπράξεις από πώληση συμμετοχών		700.000	12.725.618	700.000	12.725.618
Αγορές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	29	(10.850.336)	(5.814)	(10.850.336)	(5.814)
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	15.809	-
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		301.342	18.348	299.810	10.731
Είσπραξη κρατικών επιχορηγήσεων	43	5.924.050	155.932	5.720.523	-
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συγγενών/θυγατρικών	22	-	-	7.240.000	4.340.000
Απόκτηση κοινοπραξίας	8,9,22	(125.000)	(300.000)	(125.000)	(300.000)
Απόκτηση θυγατρικών	7	(2.108.421)	-	(2.108.421)	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές		-	-	(11.450.082)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συγγενών και κοινοπραξιών	22	(4.254.235)	(8.292.700)	(4.275.310)	(8.481.000)
Ταμειακά διαθέσιμα από απόκτηση θυγατρικής		33.461	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα από πώληση θυγατρικών		-	(424)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές προς επενδυτικές δραστηριότητες		**(72.742.979)**	**(8.847.037)**	**(76.857.180**	**(14.310.281)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα εισφορές		(147.374)	(188.300)	-	-
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών		9.800.078	-	-	-
Μακροπρόθεσμα δάνεια αναληφθέντα	48	180.850.154	55.613.397	156.350.154	55.530.300
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού	48	(18.675.619)	(10.927.905)	(16.018.660)	(6.478.905)
Καταβολή εξόδων για σύναψη δανείων		(1.222.800)	(665.241)	(797.300)	(665.241)
Πληρωμή κύριου τμήματος υποχρεώσεων μίσθωσης	21	(1.970.000)	(1.622.575)	(2.021.395)	(1.353.672)
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού		-	4.500.000	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της μειοψηφίας	48	(5.270)	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**168.629.169**	**46.709.376**	**137.512.799**	**47.032.482**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**88.898.845**	**30.573.143**	**74.859.941**	**34.018.249**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου		74.189.314	43.616.171	64.462.540	30.444.291
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	30	**163.088.159**	**74.189.314**	**139.322.481**	**64.462.540**

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

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

1. Γενικές πληροφορίες

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

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

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

Οι συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Οκτωβρίου 2023 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της μητρικής Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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

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

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

2.2. Βάση παρουσίασης

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

2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

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

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

2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

(α) Φόρος εισοδήματος

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

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

(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

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

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

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

(δ) Πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εμπορικών απαιτήσεων

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

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

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

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

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

(ε) Προγράμματα συγκεκριμένων παροχών

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

Άλλες σημαντικές παραδοχές των υποχρεώσεων συνταξιοδοτικών παροχών βασίζονται μερικώς στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς. Περαιτέρω πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημείωση 39.

(στ) Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

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

(ζ) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων

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

(η) Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωριστεί κάποια πρόβλεψη για ταμειακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 45 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(θ) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

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

(ι) Προεξοφλητικό επιτόκιο

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

2.3.2. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

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

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

(β) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(γ) Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων

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

(δ) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων

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

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

(ε) Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

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

2.4. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2022.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- ***ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:*** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στην προηγούμενη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου του ΣΔΛΠ για Χρηματοοικονομικές Αναφορές, στην τρέχουσα έκδοση που εκδόθηκε το 2018, χωρίς σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.

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

- ***ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:*** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής, οι οποίες περιλαμβάνουν τα επαυξητικά κόστη και έναν επιμερισμό από άλλα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης.

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

Η διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)
Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Το Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στο μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Η διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

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

ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν τη βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει τη λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

3. Σημαντικές λογιστικές αρχές

3.1. Βάση ενοποίησης

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

3.1.1. Θυγατρικές εταιρείες

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

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

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

Η υπεραξία αρχικά αποτιμάται στο κόστος ως το υπερβάλλον του ανταλλάγματος που μεταβιβάζεται συν το ποσό που αναγνωρίζεται ως μη ελέγχουσα συμμετοχή επί των καθαρών αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων που αποκτώνται και των αναληφθέντων υποχρεώσεων. Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία απόκτησης μίας εταιρείας είναι μεγαλύτερη

από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε η διαφορά καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

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

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

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

3.1.2. Συμμετοχές σε συγγενείς και μέθοδος ενοποίησης καθαρής θέσης

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

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

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

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

3.1.3. Από κοινού συμφωνίες

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

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

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

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

3.2. Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων

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

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

ή

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

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

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

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

ή

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

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

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

3.3. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

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

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται πιο συγκεκριμένα ως εξής:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Κρατικές επιχορηγήσεις

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

3.6. Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Μετατροπή ξένων νομισμάτων

3.7.1. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

3.7.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

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

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

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

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

ή

- είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.

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

Πρόσθετες γνωστοποιήσεις παρέχονται στη Σημείωση 15. Όλες οι άλλες σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν ποσά για συνεχιζόμενες δραστηριότητες, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

3.9. Διανομή μερισμάτων

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

3.10. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

3.11. Μισθώσεις

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Κόστος δανεισμού

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

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

3.13. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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

3.14. Αποθέματα ακινήτων

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

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

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

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

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

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

3.15. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

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

3.16. Χρηματοοικονομικά μέσα - αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

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

i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

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

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

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

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)

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

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

  Και

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

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

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

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

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

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

  Και

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

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

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποχρεωτικά πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση εάν αποκτώνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά τους στο εγγύς μέλλον. Τα παράγωγα, περιλαμβανομένων των διαχωρισμένων ενσωματωμένων παραγώγων, ταξινομούνται επίσης ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση, εκτός εάν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά για τα οποία δεν δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου ταξινομούνται και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο.

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

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

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

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

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

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

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

ή

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

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

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

ή

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

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

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

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

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

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

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

Απομείωση της αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν παρακολουθούν τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζουν ζημιά απομείωσης η οποία βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου ή τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Για τους χρεωστικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν απλοποιημένη προσέγγιση του πιστωτικού κινδύνου. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν ο χρεωστικός τίτλος θεωρείται ότι έχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο χρησιμοποιώντας όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες, οι οποίες είναι διαθέσιμες χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια. Κατά την αξιολόγηση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεκτιμούν την εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση του χρεωστικού τίτλου. Επιπλέον, ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρούν ότι υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι άνω των 30 ημερών λόγω καθυστέρησης.

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

ii) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

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

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

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

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

Δάνεια

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

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

Αυτή η κατηγορία ισχύει γενικά για τα τοκοφόρα δάνεια και τα δάνεια. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια αναφέρονται στη σημείωση 34 και 35.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναφέρονται στη σημείωση 40.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

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

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

iii) Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

3.17. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και δραστηριότητες αντιστάθμισης κινδύνων

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

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

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

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

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

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

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

Αντιστάθμιση μελλοντικών ταμειακών ροών
Το μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται στα λοιπά εισοδήματα /(ζημιές). Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από μεταβολές στην εύλογη αξία που αναλογεί στη μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)». Τα συσσωρευμένα ποσά στα ίδια κεφάλαια ανακυκλώνονται μέσω της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)» στις περιόδους όπου το αντικείμενο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν δηλαδή λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Όταν ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης ταμειακών ροών λήξει, πουληθεί, ή πλέον δεν πληροί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που υπάρχουν στα ίδια κεφάλαια παραμένουν εκεί έως ότου η προβλεπόμενη συναλλαγή αναγνωριστεί τελικά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)». Στην

περίπτωση που δεν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη συναλλαγή, η λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων διακόπτεται και τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που βρίσκονται στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)».

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

3.18. Αποθέματα

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

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

3.19. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.20. Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

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

3.21. Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.22. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

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

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

3.23. Παροχές στο προσωπικό

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

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

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

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

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

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

(β) Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών
Το προσωπικό του Ομίλου και της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο κρατικό ασφαλιστικό φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Κατά τη συνταξιοδότηση το ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια ό Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Οι εν λόγω εισφορές αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες και τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση. Οι εισφορές στα συνταξιοδοτικά ταμεία για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν σε €5.857.049 και €3.998.282 για το Όμιλο και σε €5.249.836 και €3.490.754 για την Εταιρεία αντίστοιχα (Σημείωση 11).

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

3.24. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

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

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Υπηρεσίες φιλοξενίας	47.088.853	38.582.543	46.898.334	32.080.484
Τρόφιμα και ποτά	19.196.498	13.662.284	17.594.075	10.242.620
Λοιπές υπηρεσίας φιλοξενίας	7.528.097	4.597.266	7.481.752	3.776.764
Υπηρεσίες φιλοξενίας και αναψυχής	**73.813.448**	**56.842.093**	**71.974.161**	**46.099.868**
Έσοδα ενοικίων (Σημ.45)	2.104.099	1.225.923	1.745.805	1.132.222
Λοιπά	2.436.482	2.416.063	1.547.561	1.593.518
Σύνολο	**78.354.029**	**60.484.079**	**75.267.527**	**48.825.608**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(238.294)	-	-	-
Σύνολο	**78.115.735**	**60.484.079**	**75.267.527**	**48.825.608**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	22.548.570	29.425.336	15.030.388	14.330.336
Μεταβίβαση δικαιωμάτων χρήσης	(1.040.262)	(2.277.353)	(1.040.262)	(2.277.353)
Προεξόφληση	(242.884)	-	(242.884)	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών υπό κατασκευή	34.345.043	5.466.521	34.345.043	5.466.521
Έσοδα από διαχείριση κατοικιών	567.915	538.831	1.952.612	1.038.831
Σύνολο	**56.178.382**	**33.153.335**	**50.044.897**	**18.558.335**
Κόστος πώλησης επενδυτικών ακινήτων (Σημ.19)	(1.806.536)	(3.198.967)	(1.690.032)	(2.975.422)
Κόστος πωλήσεων ακινήτων υπό κατασκευή (Σημ.25)	(20.221.582)	(3.364.051)	(20.221.582)	(3.364.051)
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	(5.034.250)	(3.919.458)	(5.058.468)	(3.461.535)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**29.116.014**	**22.670.859**	**23.074.815**	**8.757.327**

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και την πώληση πλήρως εξοπλισμένων τουριστικών διαμερισμάτων στο συγκρότημα «The Westin». Οι συναλλαγές αυτές συνιστούν πώληση και επαναμίσθωση (sale and leaseback) και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του προτύπου ΔΠΧΑ 16 ο Όμιλος και η Εταιρεία διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο με την πώληση του, αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 16 (Σημ.21) και αναγνωρίζει κέρδος από τη συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή και του περιουσιακού στοιχείου που διέγραψε. Το αποτέλεσμα παρουσιάζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη γραμμή έσοδα από πώληση ακινήτων και υπηρεσιών.

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για τα έτη 2022 και 2021 περιλαμβάνουν επίσης και πωλήσεις οικοπέδων των θυγατρικών εταιρειών CNNP και CNSP.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Για το 2022 ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει έσοδα από την πώληση 41 ακινήτων υπό κατασκευή (2021: 28 ακίνητα υπό κατασκευή).

5. Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο συντελεστής την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, υπολογίζεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Δάνεια (Σημ.34)	469.288.382	299.839.410	335.352.323	191.813.066
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.21)	14.256.674	12.554.578	11.066.181	9.320.623
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.40)	18.464.144	11.108.956	16.518.799	9.784.189
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.42)	47.550.260	28.709.548	32.522.395	16.053.557
(Μείον) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία (Σημ.29)	(30.844.826)	(19.895.903)	(30.844.826)	(19.895.903)
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.30)	(162.083.756)	(74.189.314)	(139.322.481)	(64.462.540)
Καθαρές υποχρεώσεις	356.630.878	258.127.275	225.292.391	142.612.992
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	396.624.511	405.495.744	422.508.738	407.361.300
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	**753.255.389**	**663.623.019**	**647.801.129**	**549.974.292**
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	**47,35%**	**38,90%**	**34,78%**	**25,93%**

Δεν έγιναν αλλαγές στους στόχους, τις πολιτικές ή τις διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου κατά τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021.

6. Πληροφορίες ομίλου

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2022 και 2021, περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ακολούθων θυγατρικών και κοινοπραξιών:

				Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**Έδρα**	**Σχέση με μητρική**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Nefertia Investments Limited	Κύπρος	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Armide Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Azov Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Philomel Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	51,00%	51,00%
Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	100,00%
Νέδωνας Συμμετοχών Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Temes Venture & Incubator Capital Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100,00%	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	-	75,00%
Ονούκι Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	-	55,00%
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	Ελλάδα	Κοινοπραξία	Καθαρή θέση	50,00%	50,00%
Sportsland Α.Ε.	Ελλάδα	Κοινοπραξία	Καθαρή θέση	50,00%	50,00%
Στάδιο 2020 Α.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	-	45,00%
Discover Greece Culture Α.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	-	25,00%
Φάνκυ Γκουρμέ Ε.Π.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	-	12,25%

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

Μέσω του υπό-ομίλου Temes Venture & Incubator Capital Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (σημείωση 22) ο Όμιλος περιλαμβάνει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ακολούθων θυγατρικών και συγγενών:

				Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**Έδρα**	**Σχέση με μητρική**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	75,00%	-
Ονούκι Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	55,00%	-
Discover Greece Culture Α.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	25,00%	-
Στάδιο 2020 Α.Ε.	Ελλάδα	Συγγενής	Καθαρή θέση	37,50%	-

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

Στις 29 Απριλίου 2021 πουλήθηκε η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Azov Properties Α.Ε. και το κέρδος που προέκυψε από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 13. Στις 27 Απριλίου 2022 ακυρώθηκε η πώληση της θυγατρικής εταιρείας Azov Properties Α.Ε και η υπολειπόμενη απαίτηση απεικονίσθηκε στον Όμιλο αρνητικά στο αποτέλεσμα από την πώληση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος του Ομίλου της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021. Η εταιρεία Azov Properties Α.Ε αποκτήθηκε εκ νέου από τον Όμιλο στις 27 Απριλίου 2022 (Σημ.7).

Ο Όμιλος ενοποιεί τον όμιλο Πανόραμα και την Sportsland Α.Ε. ως κοινοπραξία (Σημ.8,9,22).

7. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών

Στις 29 Απριλίου 2021 πουλήθηκε η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Azov Properties A.E. και το κέρδος ποσού €903.355 που προέκυψε από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 13. Στις 27 Απριλίου 2022 ακυρώθηκε η πώληση της θυγατρικής εταιρείας Azov Properties A.E και η υπολειπόμενη απαίτηση απεικονίσθηκε στον Όμιλο αρνητικά στο αποτέλεσμα από την πώληση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος του Ομίλου της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021. Από την ακύρωση της πώλησης και την εκ νέου ενσωμάτωση της Azov Properties A.E από τον Όμιλο στις 27 Απριλίου 2022 προέκυψε ζημιά ποσού €897.392 (Σημείωση 13).

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν
Οι λογιστικές και εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Azov Properties A.E. που αναγνωρίσθηκαν κατά την ημερομηνία της εκ νέου ενσωμάτωσης της Azov Properties A.E λόγω ακύρωσης της πώλησης αναλύονται ως εξής:

Azov Properties A.E.	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα Σημ.19	145.219	145.219
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	363	363
	145.582	**145.582**
Υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	104.551	104.551
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	2.234	2.234
	106.785	**106.785**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**38.797**	**38.797**
Ζημιά που προέκυψε από την εκ νέου ενσωμάτωση θυγατρικής (Σημ.13)		897.392
Απαίτηση από τον αγοραστή η οποία συμψηφίστηκε με το τίμημα της εξαγοράς		(57.768)
Τίμημα εξαγοράς που διακανονίστηκε με μετρητά		**878.421**

Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά	878.421
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς	**878.421**
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	363
Σύνολο ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	**878.058**

Στις 14 Ιουλίου 2022 η-Εταιρεία απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας «Νέδωνας Συμμετοχών Α.Ε.» μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας τη συμμετοχή στο κεφάλαιο εταιριών κάθε νομικής μορφής, είδους και σκοπού, εισηγμένων ή μη σε οργανωμένη αγορά, οι οποίες εδρεύουν και λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή.

Η αρνητική υπεραξία που προέκυψε ποσού €402.392 (Σημ.13) αναγνωρίσθηκε στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν
Οι λογιστικές και εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας Νέδωνας Συμμετοχών Α.Ε. που αναγνωρίσθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς αναλύονται ως εξής:

Νέδωνας Συμμετοχών Α.Ε.	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	1.813.875	1.813.875
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	63.107	63.107
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	33.098	33.098
	1.910.080	**1.910.080**
Υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ.16)	277.688	277.688
	277.688	**277.688**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**1.632.392**	**1.632.392**
Αρνητική υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικής		(402.392)
Τίμημα εξαγοράς που διακανονίστηκε με μετρητά		**1.230.000**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η απόκτηση της «Νέδωνας Συμμετοχών Α.Ε.» οδήγησε σε αύξηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου κατά το ποσό των €1.907.487 (0,18% επί του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού του Ομίλου) και €282.213 (0,05% επί του συνόλου των υποχρεώσεων του Ομίλου) αντίστοιχα. Η παραπάνω εξαγορά συνεισέφερε στον κύκλο εργασιών και στις ζημίες χρήσης του Ομίλου της περιόδου 14 Ιουλίου 2022 – 31 Δεκεμβρίου 2022, το ποσό των €0 και €7.618 αντίστοιχα.

Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά	1.230.000
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς	**1.230.000**
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	33.098
Σύνολο ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	**1.196.902**

8. Συμμετοχή στην κοινοπραξία Sportsland Α.Ε.

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

Η υπεραξία που αρχικά προέκυψε ποσού €867.189 (Σημ.22) σχετίζεται κυρίως με τις προσδοκίες ανάπτυξης, την αναμενόμενη μελλοντική κερδοφορία και τις αναμενόμενες συνέργειες κόστους. Η υπεραξία δεν έχει κατανεμηθεί σε συγκεκριμένη μονάδα και δεν αναμένεται να εκπεσθεί για φορολογικούς σκοπούς. Η επιμέτρηση της υπεραξίας οριστικοποιήθηκε στην τρέχουσα διαχειριστική χρήση χωρίς μεταβολές.

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

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

Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά	300.000
Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά καταβλητέο στην τρέχουσα χρήση (Σημ.42)	5.700.000
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς	**6.000.000**
Μείον: Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά καταβλητέο στις 30 Απριλίου 2022 (Σημ.42)	(5.700.000)
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	-
Σύνολο ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	**300.000**

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Sportsland Α.Ε.

	31/12/2022	31/12/2021
Περιουσιακά στοιχεία		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10.058.630	10.922.705
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	269.080	566.148
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**10.327.710**	**11.488.853**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	350.572	341.820
Βραχυπρόθεσμα υποχρεώσεις	12.102	110.737
Σύνολο υποχρεώσεων	**362.674**	**452.557**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της Sportsland Α.Ε.	**9.965.036**	**11.036.296**
Λογιστική αξία επένδυσης της Sportsland Α.Ε. 50,00%	**4.982.518**	**5.518.148**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Sportsland Α.Ε.

	1/1/2022-31/12/2022	29/11/2021-31/12/2021
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(227.555)	(43.518)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	99.731	72.968
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(514)	(25)
Καθαρές (ζημίες)/κέρδη χρήσεως προ φόρων	(128.338)	29.425
Φόρος εισοδήματος	(8.751)	(8.751)
Καθαρές (ζημίες)/κέρδη χρήσεως μετά φόρων	**(137.089)**	**20.674**
Κέρδη/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	(68.545)	10.337

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**5.518.148**	**-**
Τίμημα εξαγοράς ποσοστού 50,00%	-	6.000.000
Υπεραξία	-	(867.189)
Αντιστροφή υπεραξίας που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικής	867.189	-
Πρόβλεψη υποτίμησης συμμετοχής	(1.434.274)	-
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας (Σημ.22)	100.000	375.000
(Ζημίες)/κέρδη χρήσης	(68.545)	10.337
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**4.982.518**	**5.518.148**

Η κοινοπραξία δεν είχε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή δεσμεύσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της Sportsland A.E. για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν ζημίες ύψους €68.545 και κέρδη ύψους €10.337 αντίστοιχακαι περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από συγγενείς και κοινοπραξίες».

9. Συμμετοχή στην κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε.

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

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Πανόραμα Α.Ε.

	31/12/2022	31/12/2021
Περιουσιακά στοιχεία		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	147.004.182	143.216.667
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	6.134.597	5.455.195
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**153.138.779**	**148.671.862**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.004.584	35.529.085
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.713.513	9.243.051
Σύνολο υποχρεώσεων	**44.718.097**	**44.772.136**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου Πανόραμα	**108.420.682**	**103.899.726**
Λογιστική αξία επένδυσης Ομίλου στον όμιλο Πανόραμα	**54.210.341**	**51.949.863**

Συνοπτική ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Πανόραμα Α.Ε.

	1/1/2022-31/12/2022	1/1/2021-31/12/2021
Κύκλος εργασιών	6.152.402	2.546.248
Κόστος πωλήσεων	(4.992.008)	(2.374.726)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(2.856.373)	(1.280.973)
Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	(558.712)	(134.226)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	483.821	353.977
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(26.020)	(197.556)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	51	111
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(478.815)	(467.404)
Καθαρές ζημίες χρήσεως προ φόρων	(2.275.654)	(1.554.549)
Φόρος εισοδήματος	(267.122)	643.729
Καθαρές ζημίες χρήσεως μετά φόρων	**(2.542.776)**	**(910.820)**
Συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	**105.262**	**26.682**
Ζημίες για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου	(1.271.388)	(455.410)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου	52.631	13.341

Η κίνηση της συμμετοχής στην κοινοπραξία είναι ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**51.949.863**	**40.780.232**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (Σημ.22)	3.479.235	7.611.700
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας (Σημ.22)	-	4.000.000
Ζημίες χρήσης	(1.271.388)	(455.410)
Αναλογία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) για τη χρήση	52.631	13.341
Συνολική λογιστική αξία επένδυσης ομίλου	**54.210.341**	**51.949.863**

Η αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα του Ομίλου Πανόραμα τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ήταν ζημιές ύψους €1.271.388 και €455.410 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων ως ξεχωριστό κονδύλι «Αποτέλεσμα από συγγενείς και κοινοπραξίες».

10. Λειτουργικά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Κόστος πωλήσεων	77.841.507	63.007.762	72.869.739	47.771.346
Λειτουργικά έξοδα επενδυτικών ακινήτων	5.034.250	3.919.458	5.058.468	3.461.535
Έξοδα διάθεσης	4.994.020	6.801.240	4.252.841	5.994.819
Έξοδα διοίκησης	13.126.038	9.618.024	8.638.607	6.699.388
	100.995.815	**83.346.484**	**90.819.655**	**63.927.088**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημ.11)	47.699.271	29.832.938	35.088.138	23.295.125
Μείον: Αποζημίωση προσωπικού λόγω αναστολής λειτουργίας και ανακατασκευής ξενοδοχείου Ιονικής Α.Ε. (Σημ.13)	(8.470.285)	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης (Σημ.12)	12.447.687	14.716.040	11.545.702	10.307.288
Αναλώσεις τροφίμων ποτών και άλλα αναλώσιμα	8.052.493	6.956.473	7.285.069	4.979.244
Αμοιβές δικαιωμάτων και αμοιβές και έξοδα τρίτων	12.847.834	10.327.634	11.759.993	7.983.822
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	5.714.769	5.265.888	5.753.428	5.565.992
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	6.645.225	5.450.879	6.095.868	3.894.391
Επισκευές και συντηρήσεις	3.195.900	2.803.763	2.649.827	2.311.591
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	1.425.089	1.216.864	1.421.493	1.045.335
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	2.817.195	2.130.133	1.342.203	1.004.190
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	8.731.151	4.645.872	7.877.934	3.540.110
Σύνολο	**101.106.329**	**83.346.484**	**90.819.655**	**63.927.088**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(110.514)	-	-	-
Σύνολο	**100.995.815**	**83.346.484**	**90.819.655**	**63.927.088**

Στα λειτουργικά έξοδα και πιο συγκεκριμένα στην υποκατηγορία «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» περιλαμβάνονται κυρίως προμήθειες προς τρίτους και πρόσθετες προβλέψεις της τρέχουσας χρήσης.

11. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Μισθοί και ημερομίσθια	30.138.560	23.889.354	26.806.002	18.094.093
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης και λοιπές εργοδοτικές εισφορές (Σημ.3.23)	5.857.049	3.998.282	5.249.836	3.490.754
Λοιπά έξοδα προσωπικού	2.774.360	1.706.904	2.592.983	1.608.665
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.39)	8.929.302	238.398	439.317	101.613
Σύνολο	**47.699.271**	**29.832.938**	**35.088.138**	**23.295.125**

Ο μέσος αριθμός του προσωπικού του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2022 και 2021, ήταν 1.191 και 1.127, αντίστοιχα.
Ο μέσος αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκέμβριου 2022 και 2021, ήταν 1.162 και 802, αντίστοιχα.

12. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	11.383.411	13.913.302	10.781.190	9.863.350
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.19)	42.826	42.826	-	-
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.20)	129.554	139.589	113.418	109.043
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης (Σημ.21)	891.896	620.323	651.094	334.895
Σύνολο	**12.447.687**	**14.716.040**	**11.545.702**	**10.307.288**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(43.266)	-	-	-
Σύνολο	**12.404.421**	**14.716.040**	**11.545.702**	**10.307.288**

13. Λοιπά έσοδα / έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Έσοδα από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.43)	3.078.945	2.707.276	3.062.739	2.682.681
Έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.43)	-	216.978	-	-
Απόσβεση αναβαλλόμενου εσόδου (Σημ.38)	433.017	433.017	433.017	433.017
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής (Σημ.7)	402.391	-	-	-
Κέρδη από πώληση θυγατρικής (Σημ.7)	-	903.355	-	35.695
Κέρδη από εισφορά συμμετοχών σε θυγατρικές (Σημ.22)	-	-	2.843.718	-
Κέρδη από εισφορά συμμετοχών σε συγγενείς	-	-	8.015	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6.855	9.056	4.641	1.362
Λοιπά έσοδα	375.932	2.403.167	124.617	459.541
Σύνολο λειτουργικών εσόδων	**4.297.140**	**6.672.849**	**6.476.747**	**3.612.296**

Για τη χρήση 2021 τα κέρδη του Ομίλου περιλαμβάνουν ποσό €0,9 κέρδος που προέκυψε από την πώληση της Azov Properties A.E.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Ζημιά από εξαγορά θυγατρικής (Σημ.7)	897.392	-	-	-
Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	87.179	717.557	87.179	137.037
Λοιπά έξοδα	1.433.803	150.916	874.687	63.742
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**2.418.374**	**868.473**	**961.866**	**200.779**

Οι καθαρές ζημίες οι οποίες προέκυψαν από την πώληση και διαγραφή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων οι οποίες προέρχονται από τη διακοπή λειτουργίας και της ανακατασκευής του κτιριακού συγκροτήματος του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Αποζημίωση προσωπικού λόγω αναστολής λειτουργίας και ανακατασκευής ξενοδοχείου Ιονικής Α.Ε. (Σημ.11)	(8.470.285)	-	-	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	313.853	-	-	-
Ζημίες από πώληση/διαγραφή ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(43.277.691)	-	-	-
Σύνολο	**(51.434.123)**	**-**	**-**	**-**

Η διαδικασία της αξιολόγησης του ποσού της διαγραφής προέκυψε μετά από σχετική τεχνική μελέτη καθώς και από επιτροπές που συστήθηκαν προκειμένου να αποφασισθεί το ποσό και το μέγεθος της διαγραφής.

14. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Έσοδα από τόκους (Σημ.30)	133.176	18.348	131.644	10.731
Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων	3.039.360	915.206	129.969	-
Αναστροφή προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων (Σημ.23)	662.154	570.682	637.024	532.956
Κέρδη από ανά χρηματοδότηση δανείων (Σημ.34)	517.208	-	517.208	-
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	-	28.618	-	28.618
Έσοδα από μερίσματα	-	3.051	15.809	3.051
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	58.638	31	38.197	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**4.410.536**	**1.535.936**	**1.469.851**	**575.356**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(125)	-	-	-
Σύνολο	**4.410.411**	**1.535.936**	**1.469.851**	**575.356**

Στα Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων καταχωρήθηκε κυρίως η συνολική μεταβολή στην εύλογη αξία παραγώγων για συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων για τις οποίες ο Όμιλος εκτιμά ότι δεν είναι αποτελεσματικές.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Τόκοι δανείων (Σημ.34,35)	7.277.078	5.425.419	4.142.847	2.293.639
Τόκοι συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.47)	787.250	1.298.017	471.656	825.587
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ.21)	432.004	385.953	345.497	290.064
Τόκοι κρατικών δανείων	2.551	3.646	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.39)	13.729	9.469	3.592	2.362
Ζημιά από ανά χρηματοδότηση δανείων (Σημ.34)	4.261.392	-	4.261.392	-
Διάφορα έξοδα τραπεζών	499.817	630.470	374.347	446.383
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	160.715	78.313	155.282	63.402
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**13.434.536**	**7.831.287**	**9.754.613**	**3.921.437**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(318)	-	-	-
Σύνολο	**13.434.218**	**7.831.287**	**9.754.613**	**3.921.437**

15. Διακοπείσες δραστηριότητες

Την 23 Φεβρουαρίου 2023 ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποίησαν την πώληση της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία Nefertia Investments Limited η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομήθηκε ως κατεχόμενη προς πώληση. Οι κύριες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας που ταξινομούνται ως κατεχόμενες προς πώληση στις 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι οι εξής:

Όμιλος

	31/12/2022
Περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.18)	2.185
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ.19)	1.577.184
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.30)	1.004.403
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	**2.583.772**
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (Σημ.36)	20.000
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.40)	5.923
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	5.752
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.42)	16.979
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	**48.654**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**2.535.118**

Εταιρεία

	31/12/2022
Περιουσιακά στοιχεία	
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις (Σημ.22)	4.870.000
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	**4.870.000**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με την ομάδα εκποίησης	**4.870.000**

Τα αποτελέσματα της προς πώληση θυγατρικής που ταξινομούνται ως διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο παρουσιάζονται παρακάτω:

	1/1/2022 - 31/12/2022
Διακοπείσες δραστηριότητες	
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Σημ.4)	238.294
Έξοδα διοίκησης (Σημ.10)	(110.513)
Χρηματοοικονομικά έσοδα (Σημ.14)	125
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ.14)	(318)
Φόρος εισοδήματος (Σημ.16)	(28.063)
Κέρδη μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	**99.525**

16. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενη φορολογία

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Τρέχων φόρος χρήσης	(144.342)	(133.979)	-	-
Φόρος προηγουμένων χρήσεων	-	(433)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	9.989.422	(299.590)	(1.532.853)	2.076.695
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**9.845.080**	**(434.002)**	**(1.532.853)**	**2.076.695**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	(21.689)	22.682	(21.689)	22.682
Καθαρή μεταβολή κόστους αντιστάθμισης	(2.304.600)	(393.183)	(2.304.600)	(393.183)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες προγράμματος καθορισμένων παροχών	(19.521)	7.365	(12.269)	1.043
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	**(2.345.810)**	**(363.136)**	**(2.338.558)**	**(369.458)**

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(50.083.187)	2.541.863	8.377.000	(2.817.182)
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	127.588	-	-	-
Λογιστικά κέρδη προ φόρων εισοδήματος	**(49.955.599)**	**2.541.863**	**8.377.000**	**(2.817.182)**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2022: 22%, 2021: 22%)	10.990.232	(559.209)	(1.842.940)	619.780
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε προηγούμενα έτη	(66.749)	4.521	-	-
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επί φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	-	19.388	-	-
Αποαναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επί φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	(146.504)	-	(146.504)	-
Φορολογική επίδραση κέρδους/(ζημιάς) από επένδυση σε κοινοπραξία-μη φορολογητέο κέρδος/(ζημιά)-φορολογείται στην πηγή	(294.785)	(97.916)	-	-
Καθαρές αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων-μη φορολογητέα έσοδα	673.803	590.190	673.803	590.190
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	76.787	408.120	627.381	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.350.448)	(575.626)	(844.593)	(172.247)
Μεταβολή φορολογικών συντελεστών - Διαφορά φορολογικών συντελεστών	-	(233.763)	-	1.038.972
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες παρελθουσών χρήσεων	-	10.726	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρισμένα στα ίδια κεφάλαια	27.588	-	-	-
Αναβαλλόμενοι φόροι προηγουμένων χρήσεων	(92.907)	-	-	-
Φόροι προηγουμένων χρήσεων	-	(433)	-	-
Σύνολο	**9.817.017**	**(434.002)**	**(1.532.853)**	**2.076.695**
Φόρος εισοδήματος (χρέωση) πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**9.845.080**	**(434.002)**	**(1.532.853)**	**2.076.695**
Φόρος εισοδήματος που αποδίδεται σε διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(28.063)	-	-	-
Σύνολο	**9.817.017**	**(434.002)**	**(1.532.853)**	**2.076.695**

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

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

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά ή προαιρετικά από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4336/2015, άρθρο 2, παράγραφος Α, υποπαράγραφος Α.1, εδάφιο 1 και εδάφιο 2 αντίστοιχα, λαμβάνουν προαιρετικά ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό που προβλέπεται από το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα ελέγχθηκαν φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές τους όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, ενώ για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 και 2021 ελέγχθηκαν φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες του ομίλου με έδρα την Ελλάδα έχουν λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη έως και τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

Για τη μητρική Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2022, σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν 4174/2013, ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές
Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1738/2017 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου προς καταλογισμό προστίμων και φόρων έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 για τις διαχειριστικές χρήσεις 2016 και 2015 αντίστοιχα. Για τις χρήσεις 2017 – 2021, υπάρχει το ενδεχόμενο να διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος αλλά η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Ελλάδα έχουν λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με Συμπέρασμα χωρίς Επιφύλαξη. Οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιλέξουν, με βάση κριτήρια ανάλυσης κινδύνου, την Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης.
Η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις πέρα από τις φορολογικές υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13.334.107	5.968.183	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-	(13.906.926)	(10.035.515)
Σύνολο	**13.334.107**	**5.968.183**	**(13.906.926)**	**(10.035.515)**

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης/(υποχρέωσης) του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**5.968.183**	**6.630.909**	**(10.035.515)**	**(11.742.752)**
Πίστωση/(Χρέωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	9.989.422	(299.590)	(1.532.853)	2.076.695
Πίστωση/(Χρέωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών)	(2.345.810)	(363.136)	(2.338.558)	(369.458)
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.7)	(277.688)	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**13.334.107**	**5.968.183**	**(13.906.926)**	**(10.035.515)**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2022 και 2021, έχει ως ακολούθως:

Όμιλος

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(7.647.191)	(11.637.973)	(4.268.470)	287.138
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	9.717	12.359	2.642	31.466
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	22.077.632	7.724.217	(14.353.415)	(4.482.810)
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	-	55.000	55.000	(55.000)
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	140.007	401.142	241.614	(15.014)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	524.868	1.464.472	939.604	(717.750)
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.577.400	5.062.706	1.485.306	4.741.147
Λοιπές προσωρινές διαφορές	84.770	2.003.730	(407.329)	175.469
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	1.475.431	1.482.833	7.402	(244.286)
Υποχρεώσεις από κατασκευαστικές συμβάσεις	(7.627.570)	(462.544)	7.165.026	462.544
Μακροπρόθεσμα δάνεια	719.043	(137.759)	(856.802)	116.686
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**(9.989.422)**	**299.590**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**13.334.107**	**5.968.183**		

Εταιρεία

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(12.555.990)	(15.492.307)	(2.936.317)	(254.987)
Πρόβλεψη απαξιωμένων αποθεμάτων	8.296	8.296	-	754
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	4.782.197	2.914.098	(1.868.099)	(2.402.014)
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	544.500	544.500	-	49.500
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	105.790	105.379	(12.680)	(9.843)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	470.807	557.574	86.767	131.246
Λοιπές προσωρινές διαφορές	(1.617.645)	591.917	(116.727)	10.084
Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)	1.263.646	1.335.331	71.685	(180.665)
Υποχρεώσεις από κατασκευαστικές συμβάσεις	(7.627.570)	(462.544)	7.165.026	462.544
Μακροπρόθεσμα δάνεια	719.043	(137.759)	(856.802)	116.686
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			**1.532.853**	**(2.076.695)**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**(13.906.926)**	**(10.035.515)**		

17. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή

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

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

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό των βασικών και απομειωμένων κερδών ανά μετοχή κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	(17.035.346)	5.610.062	6.844.147	(740.487)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	13.915.000	13.915.000	13.915.000	13.915.000
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	**(1,22)**	**0,40**	**0,49**	**(0,05)**

Δεν υπήρχαν δυνητικοί τίτλοι μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 και ακολούθως τα βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίδια.

18. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**166.247.819**	**459.324.437**	**18.662.120**	**7.247.413**	**47.880.894**	**71.941.798**	**771.304.481**
Προσθήκες	840.771	2.602.377	231.672	211.490	1.534.147	35.384.504	40.804.961
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(509.119)	(3.353.087)	(85.005)	-	(221.775)	-	(4.168.986)
Πωλήσεις/διαγραφές	(22.161)	(1.278.700)	(179.725)	(39.184)	(1.050.689)	(520.323)	(3.090.782)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	12.072.296	-	-	-	-	136.209	12.208.505
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	6.347.939	254.057	-	135.164	(6.737.160)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**178.629.606**	**463.642.966**	**18.883.119**	**7.419.719**	**48.277.741**	**100.205.028**	**817.058.179**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**178.629.606**	**463.642.966**	**18.883.119**	**7.419.719**	**48.277.741**	**100.205.028**	**817.058.179**
Προσθήκες	1.865.143	2.831.298	626.800	450.542	649.712	76.016.552	82.440.047
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.7)	1.570.000	-	-	-	243.875	-	1.813.875
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα (Σημ.19)	(286.784)	(1.741.278)	(44.428)	-	(130.107)	(41.600)	(2.244.197)
Μεταφορές σε αποθέματα (Σημ.25)	(3.809)	-	-	-	-	(437.427)	(441.236)
Πωλήσεις/διαγραφές	(76.094)	(89.478.593)	(2.754.125)	(62.836)	(12.021.592)	-	(104.393.240)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα (Σημ.19)	235.823	-	-	-	-	-	235.823
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	47.336.761	5.471.891	264.774	10.775.555	(63.848.981)	-
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	-	-	(2.610)	-	(895)	-	(3.505)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**181.933.885**	**422.591.154**	**22.180.647**	**8.072.199**	**47.794.289**	**111.893.572**	**794.465.746**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(125.721.249)**	**(15.470.879)**	**(1.569.544)**	**(30.831.175)**	**-**	**(173.592.847)**
Αποσβέσεις	-	(10.340.739)	(943.663)	(363.993)	(2.264.907)	-	(13.913.302)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	742.737	75.445	-	142.744	-	960.926
Πωλήσεις/διαγραφές	-	716.588	176.333	38.233	863.674	-	1.794.828
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**(134.602.663)**	**(16.162.764)**	**(1.895.304)**	**(32.089.664)**	**-**	**(184.750.395)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**(134.602.663)**	**(16.162.764)**	**(1.895.304)**	**(32.089.664)**	**-**	**(184.750.395)**
Αποσβέσεις	-	(7.566.063)	(1.123.507)	(385.241)	(2.308.600)	-	(11.383.411)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα (Σημ.19)	-	415.752	41.924	-	90.276	-	547.952
Πωλήσεις/διαγραφές	-	47.205.778	2.537.392	58.744	11.096.031	-	60.897.945
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	-	-	783	-	537	-	1.320
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**(94.547.196)**	**(14.706.172)**	**(2.221.801)**	**(23.211.420)**	**-**	**(134.686.589)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**178.629.606**	**329.040.303**	**2.720.355**	**5.524.415**	**16.188.077**	**100.205.028**	**632.307.784**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	**181.933.885**	**328.043.958**	**7.474.475**	**5.850.398**	**24.582.869**	**111.893.572**	**659.779.157**

Οι προσθήκες της χρήσης και πιο συγκεκριμένα η υποκατηγορία «Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή» περιλαμβάνει κυρίως τις υπό κατασκευή ξενοδοχειακές μονάδες, «Navarino Waterfront» και «Navarino Bay».

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

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου υφίστανται προσημειώσεις ύψους €520 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 34).

Εντός του Φεβρουαρίου του 2022 ξεκίνησε η ανάπλαση του ακινήτου, ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε., με την ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχείου και τη μερική αλλαγή της χρήσης με τη μετατροπή μέρους από την υπάρχουσα δομημένη επιφάνεια σε ιδιωτικές κατοικίες, εμπορικούς χώρους και εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής. Στον ανωτέρω σχεδιασμό, περιλαμβάνεται η νέα συνεργασία της Ιονικής Ξενοδοχειακής Α.Ε με την Hilton (NYSE: HLT) σύμφωνα με την ανακοίνωση της υπογραφής συμφωνίας για το νέο ξενοδοχείο και τις ιδιωτικές κατοικίες που θα δημιουργηθούν στο κέντρο της Αθήνας. Με τη συμφωνία αυτή, τα luxury brands της Hilton Conrad Hotels & Resorts, Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences θα αποκτήσουν παρουσία στην Ελλάδα και θα λειτουργήσουν εντός του νέου προορισμού που αναπτύσσει η Ιονική Ξενοδοχειακή. Το εμβληματικό κτίριο της Αθήνας πρόκειται να μετασχηματιστεί σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό που θα προσφέρει υψηλής ποιότητας φιλοξενία, κατοικίες και πολλαπλές εμπειρίες σε Έλληνες και ξένους επισκέπτες. Στα πλαίσια της ανωτέρω ανάπλασης - ανακατασκευής προέκυψαν πωλήσεις και διαγραφές παγίων ποσού €43,4εκ. περίπου.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**50.209.569**	**331.043.562**	**11.915.670**	**7.197.670**	**31.931.405**	**68.631.611**	**500.929.487**
Προσθήκες	840.771	2.524.145	211.856	211.490	1.452.062	31.644.485	36.884.809
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(509.119)	(3.353.087)	(85.005)	-	(221.775)	-	(4.168.986)
Πωλήσεις/διαγραφές	(22.160)	-	-	(39.184)	(403.133)	-	(464.477)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα	12.072.295	-	-	-	-	136.209	12.208.504
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	6.347.939	254.057	-	135.164	(6.737.160)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**62.591.356**	**336.562.559**	**12.296.578**	**7.369.976**	**32.893.723**	**93.675.145**	**545.389.337**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**62.591.356**	**336.562.559**	**12.296.578**	**7.369.976**	**32.893.723**	**93.675.145**	**545.389.337**
Προσθήκες	1.865.143	2.511.615	611.276	438.260	616.737	64.286.434	70.329.465
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα (Σημ.19)	(286.784)	(1.741.278)	(44.428)	-	(130.107)	(41.600)	(2.244.197)
Μεταφορές σε αποθέματα (Σημ.25)	(3.809)	-	-	-	-	(437.427)	(441.236)
Πωλήσεις/διαγραφές	(76.094)	-	-	(54.428)	(60.481)	-	(191.003)
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα (Σημ.19)	235.823	-	-	-	-	-	235.823
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	47.220.943	5.471.891	264.774	10.775.554	(63.733.162)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**64.325.635**	**384.553.839**	**18.335.317**	**8.018.582**	**44.095.426**	**93.749.390**	**613.078.189**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**-**	**(63.574.144)**	**(9.412.119)**	**(1.525.627)**	**(17.033.511)**	**-**	**(91.545.401)**
Αποσβέσεις	-	(6.692.609)	(854.932)	(362.529)	(1.953.280)	-	(9.863.350)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	-	742.737	75.445	-	142.744	-	960.926
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	38.233	252.831	-	291.064
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**-**	**(69.524.016)**	**(10.191.606)**	**(1.849.923)**	**(18.591.216)**	**-**	**(100.156.761)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**-**	**(69.524.016)**	**(10.191.606)**	**(1.849.923)**	**(18.591.216)**	**-**	**(100.156.761)**
Αποσβέσεις	-	(7.063.623)	(1.084.396)	(383.957)	(2.249.214)	-	(10.781.190)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα (Σημ.19)	-	415.752	41.924	-	90.276	-	547.952
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-	-	54.262	43.962	-	98.224
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**(76.171.887)**	**(11.234.078)**	**(2.179.618)**	**(20.706.192)**	**-**	**(110.291.775)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**62.591.356**	**267.038.543**	**2.104.972**	**5.520.053**	**14.302.507**	**93.675.145**	**445.232.576**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	**64.325.635**	**308.381.952**	**7.101.239**	**5.838.964**	**23.389.234**	**93.749.390**	**502.786.414**

Οι προσθήκες της χρήσης και πιο συγκεκριμένα η υποκατηγορία «Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή» περιλαμβάνει κυρίως τις υπό κατασκευή ξενοδοχειακές μονάδες, «Navarino Waterfront και «Navarino Bay».

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

Επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις ύψους €184 εκατομμυρίων για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 34).

19. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος	Εταιρεία
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**51.042.213**	**48.257.427**
Προσθήκες	141.004	63.657
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(12.208.505)	(12.208.505)
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	4.168.986	4.168.986
Πωλήσεις (Σημ.4)	(4.159.894)	(3.936.348)
Μεταφορές σε αποθέματα	(337.239)	(337.239)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**38.646.565**	**36.007.978**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**38.646.565**	**36.007.978**
Προσθήκες	777.140	779.140
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (Σημ.18)	(235.823)	(235.823)
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (Σημ.18)	2.244.197	2.244.197
Απόκτηση θυγατρικής εταιρείας (Σημ.7)	145.219	-
Πωλήσεις (Σημ.4)	(2.354.488)	(2.237.984)
Μεταφορές σε αποθέματα (Σημ.25)	(871.745)	(871.745)
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	(2.141.306)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**36.209.759**	**35.685.763**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(478.470)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(960.926)	(960.926)
Πωλήσεις (Σημ.4)	960.926	960.926
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(521.296)**	**-**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**(521.296)**	**-**
Αποσβέσεις	(42.826)	-
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (Σημ.18)	(547.952)	(547.952)
Πωλήσεις (Σημ.4)	547.952	547.952
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	564.122	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	**38.125.269**	**36.007.978**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	**36.209.759**	**35.685.763**

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

Η εύλογη αξία όλων των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίστηκε με βάση την υψηλότερη και καλύτερη χρήση του από τον Όμιλο, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νόμιμα επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, την επιτρεπόμενη χρήση και το κόστος ευκαιρίας για κάθε επένδυση του Ομίλου. Η ως άνω μελέτη επικαιροποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσεγγίζει τα €360εκ. (2021: €360εκ.).

20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Υπεραξία	Σύνολο
Κόστος		-	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**3.126.770**	**1.152.578**	**4.279.348**
Προσθήκες	154.915.	867.189	1.022.104
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**3.281.685**	**2.019.767**	**5.301.452**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**3.281.685**	**2.019.767**	**5.301.452**
Προσθήκες	353.049	-	353.049
Διαγραφές	-	(867.189)	(867.189)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**3.634.734**	**1.152.578**	**4.787.312**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(2.762.819)**	**-**	**(2.762.819)**
Αποσβέσεις	(139.589)	-	(139.589)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(2.902.408)**	**-**	**(2.902.408)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**(2.902.408)**	**-**	**(2.902.408)**
Αποσβέσεις	(129.554)	-	(129.554)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**(3.031.962)**	**-**	**(3.031.962)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	**379.277**	**2.019.767**	**2.399.044**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	**602.772**	**1.152.578**	**1.755.350**

Στις 22 Μάϊου 2019 ολοκληρώθηκε η διαδικασία μεταβίβασης ποσοστού 50% που κατείχε η D Hospitality B.V στην Ιονική Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. Η Εταιρεία απέκτησε το 1% από την ως άνω μεταβίβαση αποκτώντας των έλεγχο κατέχοντας πλέον το 51% των δικαιωμάτων ψήφου της Ιονική Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. Από την ανωτέρω συναλλαγή προέκυψε υπεραξία ποσού €1.152.578.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**1.204.289**	**1.204.289**
Προσθήκες	147.920	147.920
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.352.209**	**1.352.209**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**1.352.209**	**1.352.209**
Προσθήκες	347.889	347.889
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**1.700.098**	**1.700.098**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**(906.425)**	**(906.425)**
Αποσβέσεις	(109.043)	(109.043)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**(1.015.468)**	**(1.015.468)**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**(1.015.468)**	**(1.015.468)**
Αποσβέσεις	(113.418)	(113.418)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**(1.128.886)**	**(1.128.886)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	**336.741**	**336.741**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	**571.212**	**571.212**

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

21. Μισθώσεις

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

Όμιλος

	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**5.416.124**	**318.781**	**56.260**	**5.791.165**
Προσθήκες	687.902	411.487	-	1.099.389
Αποσβέσεις	(402.597)	(205.184)	(12.542)	(620.323)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**5.701.429**	**525.084**	**43.718**	**6.270.231**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**5.701.429**	**525.084**	**43.718**	**6.270.231**
Προσθήκες	2.066.217	762.997	-	2.829.214
Τροποποιήσεις	(653.184)	-	-	(653.184)
Αποσβέσεις	(624.102)	(255.471)	(12.323)	(891.896)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**6.490.360**	**1.032.610**	**31.395**	**7.554.365**

Εταιρεία

	Γήπεδα και Εγκαταστάσεις κτιρίων	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**2.145.022**	**292.158**	**56.261**	**2.493.441**
Προσθήκες	680.904	411.486	-	1.092.390
Αποσβέσεις	(137.410)	(184.943)	(12.542)	(334.895)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**2.688.516**	**518.701**	**43.719**	**3.250.936**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**2.688.516**	**518.701**	**43.719**	**3.250.936**
Προσθήκες	1.976.776	749.915	-	2.726.691
Αποσβέσεις	(391.863)	(246.908)	(12.323)	(651.094)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**4.273.429**	**1.021.708**	**31.396**	**5.326.533**

Οι λογιστικές αξίες των υποχρεώσεων από μίσθωση αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**12.554.578**	**10.800.411**	**9.320.623**	**7.304.551**
Προσθήκες	3.869.474	3.376.742	3.766.954	3.369.744
Τροποποιήσεις	(197.378)	-	-	-
Έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	432.004	385.953	345.497	290.064
Ταμειακές εκροές για μισθώσεις	(2.402.004)	(2.008.528)	(2.366.892)	(1.643.736)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**14.256.674**	**12.554.578**	**11.066.181**	**9.320.623**

Οι προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης και υποχρεώσεων μίσθωσης αφορούν κυρίως συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης κατοικιών.

Οι μακροπρόθεσμές και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.595.847	1.952.676	2.294.408	1.691.283
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.660.827	10.601.902	8.771.773	7.629.340
Σύνολο	**14.256.674**	**12.554.578**	**11.066.181**	**9.320.623**

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα είναι τα ακόλουθα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	891.896	620.323	651.094	334.895
Έξοδα τόκων από υποχρεώσεις μίσθωσης	432.004	385.953	345.497	290.064
Σύνολο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**1.323.900**	**1.006.276**	**996.591**	**624.959**

Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Έως 1 έτος	2.595.847	1.952.676	2.294.408	1.691.283
Μεταξύ 2 και 5 έτη	8.056.822	6.516.395	6.903.363	5.439.978
Περισσότερο των 5 ετών	3.604.005	4.085.507	1.868.410	2.189.362
Σύνολο	**14.256.674**	**12.554.578**	**11.066.181**	**9.320.623**

Σημαντικότερες μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας και λογιστικός χειρισμός τους

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

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

22. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές της Εταιρείας:

					Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Βυζάντιο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	2.000.000	1.850.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino North Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	11.800.000	11.800.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Costa Navarino South Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	10.800.000	13.300.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Nefertia Investments Limited	9.495.000	9.495.000	Κύπρος	Άμεση	100,00%	100,00%
Αμπελώνες Ναβαρίνο Μονοπρόσωπη Α.Ε.	3.580.000	3.580.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Armide Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	300.000	2.840.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Azov Properties Α.Ε.	4.967.192	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Philomel Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.	300.000	2.500.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	35.265.081	25.065.000	Ελλάδα	Άμεση	51,00%	51,00%
Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε.	1.350.000	450.000	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	100,00%
TVIC Μονοπρόσωπη Α.Ε.	4.234.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Ονούκι Α.Ε.	-	13.750	Ελλάδα	Άμεση	-	55,00%
Greka Icons Α.Ε.	-	43.532	Ελλάδα	Άμεση	-	75,00%
Νέδωνας Α.Ε.	1.230.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100,00%	-
Σύνολο	**85.321.273**	**70.937.282**				
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές	(7.100.000)	(7.100.000)				
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	(4.870.000)	-				
Σύνολο	**73.351.273**	**63.837.282**				

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

	Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**63.837.282**	**68.177.282**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11.450.082	-
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου	(7.240.000)	(4.340.000)
Απόκτηση θυγατρικών (Σημ.7)	6.047.191	-
Απόκτηση θυγατρικών με εισφορά σε είδος συμμετοχών T.V.I.C. M.A.E.	4.184.000	-
Εισφορά σε είδος συμμετοχών σε θυγατρικές (Σημ.6)	(57.282)	-
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (Σημ.15)	(4.870.000)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**73.351.273**	**63.837.282**

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

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία σύστησε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία Temes Venture & Incubator Capital Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (T.V.I.C. M.A.E.). Κύριος σκοπός της εταιρείας είναι η συμμετοχή με οποιονδήποτε τρόπο σε ελληνικές ή αλλοδαπές εταιρείες και επιχειρήσεις οιασδήποτε μορφής που έχουν συσταθεί ή θα συσταθούν ανεξαρτήτως του εταιρικού σκοπού τους, περιλαμβανομένης της συμμετοχής σε ελληνικές ή αλλοδαπές εταιρείες, κοινοπραξίες, ενώσεις προσώπων ή επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής με κάθε δραστηριότητα.

Το μετοχικό κεφαλαίο της νέο ιδρυθείσας Temes Venture & Incubator Capital Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία ανέρχεται σε ποσό Τεσσάρων Εκατομμυρίων Διακοσίων Τριάντα Τεσσάρων Χιλιάδων (€4.234.000,00) και αντιστοιχεί σε:

- Ποσό πενήντα χιλιάδες Ευρώ (€50.000,00) καταβλητέο σε μετρητά.
- Ποσό του ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων Ευρώ (€1.485.000) το οποίο αντιστοιχεί στην αποτιμηθείσα αξία 1.110 μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών Προϊόντων Ανώνυμη Εταιρεία».
- Ποσό ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δεκαέξι χιλιάδων ευρώ (€1.416.000) το οποίο αντιστοιχεί στην αποτιμηθείσα αξία 13.750 μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ονούκι Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών Εστίασης».
- Ποσό εννιακοσίων ογδόντα έξι χιλιάδων ευρώ (€986.000) το οποίο αντιστοιχεί στην αποτιμηθείσα αξία 981.000 μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Στάδιο 2020 Αθλητικές και Αναψυχής Εγκαταστάσεις Ανώνυμη Εταιρεία».
- Ποσό διακοσίων ενενήντα επτά χιλιάδων ευρώ (€297.000) το οποίο αντιστοιχεί στην αποτιμηθείσα αξία 8.748 μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Discover Greek Culture Τουριστική Ανώνυμη Εταιρεία».

Οι ανωτέρω συμμετοχές εκτιμήθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 17 του νόμου 4548/2018. Το κέρδος που προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των συμμετοχών, ύψους €2.8 εκατομμυρίων απαλείφθηκε για σκοπούς ενοποίησης. (Σημ. 13).

Στις 14 Ιουλίου 2022 η-Εταιρεία απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας «Νέδωνας Συμμετοχών Α.Ε.» μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας τη συμμετοχή στο κεφάλαιο εταιριών κάθε νομικής μορφής, είδους και σκοπού, εισηγμένων ή μη σε οργανωμένη αγορά, οι οποίες εδρεύουν και λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή.

Στις 29 Απριλίου 2021 πουλήθηκε η συμμετοχή της Εταιρείας στην εταιρεία Azov Properties A.E. και το κέρδος ποσού €903.355 που προέκυψε από τη συναλλαγή αναφέρεται στη Σημείωση 13. Στις 27 Απριλίου 2022 ακυρώθηκε η πώληση της θυγατρικής εταιρείας Azov Properties A.E (Σημείωση 7) και η υπολειπόμενη απαίτηση απεικονίσθηκε στον Όμιλο αρνητικά στο αποτέλεσμα από την πώληση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος του Ομίλου της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021. Από την ακύρωση της πώλησης και την εκ νέου ενσωμάτωση της Azov Properties A.E από τον Όμιλο στις 27 Απριλίου 2022 προέκυψε ζημιά ποσού €897.392 (Σημείωση 13).

Στις 14 Νοεμβρίου 2022 με απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετοχών πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε. ποσού €150.000. Το ποσό των €150.000 του μετοχικού κεφαλαίου που καταβλήθηκε πιστοποιήθηκε από τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 15 Φεβρουαρίου 2023.

Κατά την διάρκεια της χρήσης του 2022, πραγματοποιήθηκαν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €11.4 εκατομμυρίων στις εταιρείες Βυζάντιο Μονοπρόσωπη Α.Ε., Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. και Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε. Επιστροφές μετοχικού κεφαλαίου, συνολικού ποσού €7.2 εκατομμυρίων πραγματοποιήθηκαν εντός του 2022 στις εταιρείες Costa Navarino South Properties και Armide Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Απομείωση αξίας επενδύσεων

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

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

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

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

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

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

Η κίνηση των συμμετοχών του Όμιλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες και συγγενείς αναλύεται παρακάτω (Σημ.8,9)

Κοινοπραξίες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**57.468.011**	**40.780.232**	**51.269.999**	**37.094.999**
Συμμετοχή στην κοινοπραξία Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.9)	-	7.611.700	-	-
Συμμετοχή στην κοινοπραξία Sportsland Α.Ε.(Σημ.8)	-	6.000.000	-	6.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Πανόραμα Α.Ε. (Σημ.9)	3.479.235	-	3.500.310	7.800.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Sportsland Α.Ε. (Σημ.8)	100.000	375.000	100.000	375.000
Αποτέλεσμα περιόδου κοινοπραξίας Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.9)	(1.218.757)	(442.069)	-	-
Αποτέλεσμα περιόδου κοινοπραξίας Sportsland Α.Ε.(Σημ.8)	(68.545)	10.337	-	-
Υπεραξία Sportsland Α.Ε.(Σημ.8)	-	(867.189)	-	-
Διαγραφή υπεραξίας Sportsland Α.Ε.(Σημ.8)	867.189	-	-	-
Υποτίμηση συμμετοχής Sportsland Α.Ε.(Σημ.8)	(1.434.274)	-	(1.434.274)	-
Αναλογία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας Πανόραμα Α.Ε.(Σημ.9)	-	4.000.000	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**59.192.859**	**57.468.011**	**53.436.035**	**51.269.999**

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

Συγγενείς

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**599.985**	**543.986**	**599.985**	**293.985**
Απομείωση συμμετοχής σε Funky Gourmet Ε.Π.Ε.	-	(250.001)		-
Συμμετοχή στην Ειλέσιον Ενεργειακή Α.Ε.	125.000	-	125.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Στάδιο 2020 Α.Ε.	675.000	-	675.000	-
Συμμετοχή στη Στάδιο 2020 Α.Ε.	-	306.000		306.000
Εισφορά σε είδος μετοχών Discover Greece Culture Α.Ε.	-	-	(293.985)	-
Εισφορά σε είδος μετοχών Στάδιο 2020 Α.Ε.	-	-	(981.000)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**1.399.985**	**599.985**	**125.000**	**599.985**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	59.192.859	57.468.011	53.436.035	51.269.999
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	1.399.985	599.985	125.000	599.985
Σύνολο	**60.592.844**	**58.067.996**	**53.561.035**	**51.869.984**

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

	Όμιλος				Ποσοστό Συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	54.210.341	51.949.863	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Sportsland Α.Ε.	4.982.518	5.518.148	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Discover Greece Culture Α.Ε.	293.985	293.985	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	25,00%
Στάδιο 2020 Α.Ε.	981.000	306.000	Ελλάδα	Συγγενής	37,50%	45,00%
Ειλέσιον Ενεργειακή Α.Ε.	125.000	-	Ελλάδα	Συγγενής	12,50%	-
Σύνολο	**60.592.844**	**58.067.996**				

	Εταιρεία				Ποσοστό Συμμετοχής	
Επωνυμία	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Σχέση με μητρική**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.	48.395.309	44.894.999	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Sportsland Α.Ε.	5.040.726	6.375.000	Ελλάδα	Κοινοπραξία	50,00%	50,00%
Discover Greece Culture Α.Ε.	-	293.985	Ελλάδα	Συγγενής	25,00%	25,00%
Στάδιο 2020 Α.Ε.	-	306.000	Ελλάδα	Συγγενής	37,50%	45,00%
Ειλέσιον Ενεργειακή Α.Ε.	125.000	-	Ελλάδα	Συγγενής	12,50%	-
Σύνολο	**53.561.035**	**51.869.984**				

23. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Απαιτήσεις	-	1.180.531	-	2.342.763
Απαιτήσεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	3.780.391	549.377	3.780.391	84.507
Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων(Σημ.44)	15.012.577	14.504.149	15.012.577	14.504.149
Δοσμένες εγγυήσεις	508.692	353.449	484.334	341.237
Σύνολο	**19.301.660**	**16.587.506**	**19.277.302**	**17.272.656**

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

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 ποσό €15.012.577 και ποσό €14.504.149 αντίστοιχα αφορά πώληση επενδυτικών ακινήτων-οικοπέδων προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε., εισπρακτέων το 2024, η οποία έχει ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμη απαίτηση βάσει του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής.

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

24. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/128/2022**	**31/12/2021**
Εμπορεύματα	488.822	344.671	232.622	157.045
Έτοιμα προϊόντα	12.727	28.815	-	-
Αναλώσιμα υλικά	1.781.561	1.638.594	1.715.163	1.359.123
Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα	(44.282)	(55.687)	(37.705)	(37.705)
Σύνολο	**2.238.828**	**1.956.393**	**1.910.080**	**1.478.463**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(55.687)**	**(71.227)**	**(37.705)**	**(37.705)**
Προσθετή πρόβλεψη χρήσης	-	(1.906)	-	-
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	-	17.446	-	-
Αναστροφή πρόβλεψης απαξίωσης αποθεμάτων	11.405	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(44.282)**	**(55.687)**	**(37.705)**	**(37.705)**

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

25. Αποθέματα ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**1.948.930**	**904.348**	**1.948.930**	**904.348**
Έξοδα ανάπτυξης που πραγματοποιήθηκαν	19.828.871	4.071.394	19.828.871	4.071.394
Μεταφορά από επενδυτικά ακίνητα (Σημ.19)	871.745	337.239	871.745	337.239
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (Σημ.18)	441.236	-	441.236	-
Πωλήσεις (αναγνωρίζονται στο κόστος πωλήσεων) (Σημ.4)	(20.221.582)	(3.364.051)	(20.221.582)	(3.364.051)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**2.869.200**	**1.948.930**	**2.869.200**	**1.948.930**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πώληση ακινήτων υπό ανάπτυξη	(20.221.582)	(3.364.051)	(20.221.582)	(3.364.051)
Σύνολο	**(20.221.582)**	**(3.364.051)**	**(20.221.582)**	**(3.364.051)**

26. Συμβατικές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προκαταβολές πελατών	(35.148.975)	-	(35.148.975)	-
Δεδουλευμένα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή (Σημ.4)	39.811.564	-	39.811.564	-
Σύνολο	**4.662.589**	**-**	**4.662.589**	**-**

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

Οι συμβατικές απαιτήσεις είναι μειωμένες με τα δεδουλευμένα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή τα οποία για τη διαχειριστική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε ποσό €4.662.589.

27. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας	1.461.362	1.360.646	1.599.236	884.482
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	540.401	278.022	-	-
Απαιτήσεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8.944.641	10.226.393	4.314.641	2.271.392
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (Σημ.44)	460.861	802.726	1.697.149	1.319.006
Επιταγές εισπρακτέες	1.701.462	216.781	50.730	64.683
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση	998.425	395.627	393.622	393.622
Πελάτες επισφαλείς	1.047.448	998.969	766.102	692.597
Σύνολο	**15.154.600**	**14.279.164**	**8.821.480**	**5.625.782**
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(1.521.024)	(1.424.419)	(1.159.725)	(1.086.219)
Σύνολο	**13.633.576**	**12.854.745**	**7.661.755**	**4.539.563**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(1.424.419)**	**(1.282.283)**	**(1.086.219)**	**(946.690)**
Πρόσθετη πρόβλεψη χρήσης	(105.078)	(163.485)	(77.506)	(160.879)
Απόκτηση θυγατρικής	4.473	-	-	-
Μη χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	4.000	21.349	4.000	21.350
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(1.521.024)**	**(1.424.419)**	**(1.159.725)**	**(1.086.219)**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Σύνολο απαιτήσεων από πώληση ακινήτων	28.717.915	26.556.513	24.087.915	18.111.512
Μείον: προεξόφληση απαιτήσεων	(980.306)	(1.276.594)	(980.306)	(1.251.464)
Σύνολο	**27.737.609**	**25.279.919**	**23.107.609**	**16.860.048**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(8.669.641)	(10.226.393)	(4.314.641)	(2.271.392)
Μακροπρόθεσμό μέρος (Σημ.23)	**18.792.968**	**15.053.526**	**18.792.968**	**14.588.656**

Οι εμπορικές απαιτήσεις δεν είναι τοκοφόρες και συνήθως διακανονίζονται εντός 30-90 ημερών για τον τομέα φιλοξενίας και αναψυχής, ενώ εκείνες που σχετίζονται με την πώληση επενδυτικών ακινήτων βασίζονται στους συγκεκριμένους συμβατικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί.
Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	<30 ημέρες	30-60 ημέρες	61-90 ημέρες	91-120 ημέρες	>120 ημέρες
2022	13.633.575	12.804.679	170.011	41.232	373.420	15.691	228.542
2021	12.854.745	12.168.511	190.370	172.628	93.919	3.991	225.326

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

			Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση				
	Σύνολο	Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	<30 ημέρες	30-60 ημέρες	61-90 ημέρες	91-120 ημέρες	>120 ημέρες
2022	7.661.755	6.912.855	170.011	41.232	373.420	15.688	148.549
2021	4.539.563	4.212.915	102.932	103.591	59.599	864	59.662

28. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.065.655	3.026.670	1.195.337	2.666.014
Προκαταβολές σε προμηθευτές	9.370.883	8.214.296	7.314.245	8.080.833
Προπληρωμένα έξοδα	744.645	779.236	681.206	640.638
Λοιπές απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων (Σημ.44)	1.218.922	-	1.261.887	6.713
Λοιπά	2.754.581	2.708.729	2.718.905	5.422.862
Σύνολο	**16.154.686**	**14.728.931**	**13.171.580**	**16.817.060**

29. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	30.802.949	19.853.467	30.802.949	19.853.467
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	41.877	42.436	41.877	42.436
Σύνολο	**30.844.826**	**19.895.903**	**30.844.826**	**19.895.903**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**19.895.903**	**19.993.189**	**19.895.903**	**19.993.189**
Αγορές	10.850.336	5.814	10.850.336	5.814
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	98.587	(103.100)	98.587	(103.100)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**30.844.826**	**19.895.903**	**30.844.826**	**19.895.903**

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

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

30. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Διαθέσιμα στο ταμείο	113.308	128.601	100.677	69.552
Διαθέσιμα σε τράπεζες	161.970.448	74.060.713	139.221.804	64.392.988
Σύνολο	**162.083.756**	**74.189.314**	**139.322.481**	**64.462.540**

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

Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου και για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €133.176 και €18.348 και σε €131.644 και €10.731 αντίστοιχα, περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος (Σημείωση 14).

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Διαθέσιμα στο ταμείο	113.308	128.601	100.677	69.552
Διαθέσιμα σε τράπεζες	161.970.448	74.060.713	139.221.804	64.392.988
Διαθέσιμα σε τράπεζες που αποδίδονται σε διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	1.004.403	-	-	-
Σύνολο	**163.088.159**	**74.189.314**	**139.322.481**	**64.462.540**

31. Μετοχικό κεφάλαιο - Υπέρ το άρτιο

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

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

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**13.915.000**	**417.450.000**	**417.450.000**

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

32. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Τακτικό αποθεματικό	51.571	38.966	758	758
Εισφορές μετόχων	27.634.600	27.634.600	27.634.600	27.634.600
Λοιπά αποθεματικά νόμων	20.357.930	20.357.930	18.595.917	18.595.917
Σύνολο	**48.044.101**	**48.031.496**	**46.231.275**	**46.231.275**

Η κίνηση των αποθεματικών του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Εισφορές μετόχων	Αποθεματικά νόμων	Έκτακτα αποθεματικά	Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**39.140**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.269.657**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	(174)	-	-	-	-	(174)
Ειδικό αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών	-	-	1.500.000	-	-	1.500.000
Ειδικό αποθεματικό επιστρεπτέας προκαταβολής	-	-	262.013	-	-	262.013
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**38.966**	**27.634.600**	**19.839.784**	**10.540**	**507.606**	**48.031.496**
Μεταφορά για τακτικό αποθεματικό	12.605	-	-	-	-	12.605
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**51.571**	**27.634.600**	**19.839.784**	**10.540**	**507.606**	**48.044.101**

Η κίνηση των αποθεματικών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό	Εισφορές μετόχων	Αποθεματικά νόμων	Έκτακτα αποθεματικά	Αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**758**	**27.634.600**	**18.077.771**	**10.540**	**507.606**	**46.231.275**

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

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

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

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

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

33. Μερίσματα

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

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

Δεν καταβλήθηκαν ή προτάθηκαν για διανομή μερίσματα για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021.

34. Μακροπρόθεσμα δάνεια

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

Δάνεια που ανά χρηματοδοτήθηκαν

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακό δάνειο 7	30.06.2035	-	17.699.811	-	17.699.811
Ομολογιακό δάνειο 8	30.06.2035	-	21.164.479	-	21.164.479
Ομολογιακό δάνειο 12	30.06.2035	-	18.882.251	-	18.882.251
Ομολογιακό δάνειο 14 Σειρά Α	03.11.2036	-	97.050.000	-	-
Ομολογιακό δάνειο 14 Σειρά Β	03.11.2036	-	3.700.000	-	-
Σύνολο		**-**	**158.496.541**	**-**	**57.746.541**

Δάνεια που ανά χρηματοδοτήθηκαν

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακό δάνειο 7	30.06.2035	17.699.811	-	17.699.811	-
Ομολογιακό δάνειο 8	30.06.2035	21.164.479	-	21.164.479	-
Ομολογιακό δάνειο 12	15.07.2027	29.527.112	-	29.527.112	-
Ομολογιακό δάνειο 14	03.11.2036	129.219.059	-	-	-
Σύνολο		**197.610.461**	**-**	**68.391.402**	**-**

Λοιπός Δανεισμός

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακό δάνειο 1	26.06.2024	20.671.579	21.705.159	20.671.579	21.705.159
Ομολογιακό δάνειο 2	24.07.2024	19.606.856	21.670.736	19.606.856	21.670.736
Ομολογιακό δάνειο 3	17.03.2026	36.506.157	42.600.723	36.506.157	42.600.723
Ομολογιακό δάνειο 4	31.12.2025	8.740.197	9.484.823	8.740.197	9.484.823
Ομολογιακό δάνειο 5	15.12.2025	-	4.937.955	-	4.937.955
Ομολογιακό δάνειο 6	31.03.2034	4.021.701	4.160.380	4.021.701	4.160.380
Ομολογιακό δάνειο 9	30.06.2035	25.743.685	-	25.743.685	-
Ομολογιακό δάνειο 10	15.12.2037	128.493.775	29.506.749	128.493.775	29.506.749
Ομολογιακό δάνειο 11	15.07.2027	8.220.941	-	8.220.941	-
Ομολογιακό δάνειο 13	30.06.2035	14.956.030	-	14.956.030	-
Ομολογιακό δάνειο 15	16.06.2032	1.400.000	2.612.790	-	-
Ομολογιακό δάνειο 16	16.06.2032	3.317.000	4.505.647	-	-
Επιστρεπτέες προκαταβολές		-	157.907	-	-
Σύνολο		**271.677.921**	**141.342.869**	**266.960.921**	**134.066.525**
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		**469.288.382**	**299.839.410**	**335.352.323**	**191.813.066**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(24.965.373)	(14.526.031)	(24.965.373)	(12.368.124)
Μακροπρόθεσμο μέρος		**444.323.009**	**285.313.379**	**310.386.950**	**179.444.942**

Το επιτόκιο των ομολογιακών δανείων είναι Euribor τριμήνου - εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Τα ως άνω δάνεια είναι πληρωτέα σε εξαμηνιαίες δόσεις ενώ επίσης υπάρχουν και balloon πληρωμές.

Υφίστανται προσημειώσεις ύψους €520 εκατομμυρίων και €184 εκατομμυρίων για την εξασφάλιση των ομολογιακών δανείων επί των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας αντίστοιχα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εκδώσει ομολογίες συνολικού ύψους €152.397.396 και €33.397.396 αντίστοιχα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν, εντός του οικονομικού έτους 2022, σε ανά χρηματοδότηση του κύριου τρέχοντος χρέους ομολογιακών δανείων για τα ομολογιακά δάνεια 7, 8, 11, 12 και 14 είτε με τροποποίηση-αλλαγή επιτοκιακών περιθωρίων είτε με άντληση πρόσθετου δανεισμού. Στο πλαίσιο αυτό το ανεξόφλητο υπόλοιπο των ομολογιακών δανείων 7, 8, 11, 12 και 14 (βλ. στην ενότητα «Δανεισμός πριν την ανά χρηματοδότηση») εξοφλήθηκαν το 2022 και συμπεριλήφθηκαν στα ανά χρηματοδοτούμενα ομολογιακό δάνεια 7, 8, 11, 12 και 14. (βλ. στην ενότητα «Δανεισμός μετά την ανά χρηματοδότηση»). Για μέρος των δάνειων αυτών, ο Όμιλος και Εταιρεία θεώρησαν ότι η ανά χρηματοδότηση δανεισμού τροποποίησε ουσιαστικά τους όρους των δανείων (extinguishment) ενώ για κάποια άλλα, θεώρησε ότι αφορά τροποποίηση των όρων (modification). Με βάση τον έλεγχο από-αναγνώρισης που διενεργήθηκε για τα ως άνω δάνεια αναγνωρίστηκε συνολικό ποσό €3.744.184 (Σημ.14) ως καθαρή ζημιά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος, αυξάνοντας τα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Χρηματοοικονομικοί όροι δανείων

Οι συμβάσεις των ομολογιακών δανείων του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν την τήρηση σε χρηματοοικονομικούς δείκτες. Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 οι χρηματοοικονομικοί δείκτες ικανοποιούνται σε επίπεδο Όμιλο καθώς και σε επίπεδο Εταιρείας.

Τα έξοδα τόκων των μακροπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν για τον Όμιλο σε €7.277.078 και €5.425.419 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €4.142.847 και €2.293.639 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 14).

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Μέχρι 1 έτος	25.103.744	14.526.031	24.965.373	12.368.124
Μεταξύ 2 και 5 ετών	182.755.107	160.027.557	161.106.165	140.267.557
Μεταξύ 6 και 7 ετών	36.787.090	92.969.825	24.379.381	6.861.388
Πάνω από 7 έτη	224.642.441	32.315.997	124.901.404	32.315.997
Σύνολο	**469.288.382**	**299.839.410**	**335.352.323**	**191.813.066**

35. Βραχυπροθέσμα δάνεια

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Όριο χρηματοδότησης	26.392.448	30.892.448	26.392.448	26.392.448
Μη χρησιμοποιημένο ποσό	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)	(26.392.448)
Σύνολο	**-**	**4.500.000**		**-**

Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης η θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. υπέγραψε σύμβαση ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με πιστωτικό ίδρυμα ποσού €4.500.000. Το επιτόκιο του δανείου είναι Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.
Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας διαχειριστικής χρήσης η θυγατρική εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε. εκταμίευσε επιπλέον ποσό €14.500.000. Το συνολικό ποσό των €19.000.000 ανά χρηματοδοτήθηκε στις 3 Νοεμβρίου 2022 και αποτελεί τη σειρά Β του ομολογιακού δανείου που αναφέρεται στη σημείωση 34 Ομολογιακό δάνειο 14.

Τα έξοδα τόκων των βραχυπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν σε €454.260 και €17.919 αντίστοιχα.

36. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	119.266	91.166	99.266	91.166
Λοιπές ληφθείσες εγγυήσεις	361.569	169.078	361.569	169.078
Σύνολο	**480.835**	**260.244**	**460.835**	**260.244**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(20.000)	-	-	-
Σύνολο	**460.835**	**260.244**	**460.835**	**260.244**

37. Προβλέψεις

Η πρόβλεψη του Ομίλου και της Εταιρείας για αξιώσεις και επιδικίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ύψους €1.178.000 σχετίζεται με αίτημα του Ομίλου και της Εταιρείας για εξαγορά της υποχρέωσης παραχώρησης εκτάσεων γης στο Δήμο Τριφυλλίας και Πύλου Νέστορος με την καταβολή μετρητών.

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

	Νομικές αξιώσεις και επιδικίες	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	**1.178.000**	**1.178.000**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	**1.178.000**	**1.178.000**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	**1.178.000**	**1.178.000**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	416.382	416.382
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	**1.594.382**	**1.594.382**

38. Αναβαλλόμενο έσοδο

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Αναβαλλόμενο έσοδο	**3.946.979**	**4.379.996**	**3.946.979**	**4.379.996**
Αναγνωρισμένο έσοδο χρήσης (Σημ.13)	(433.017)	(433.017)	(433.017)	(433.017)
Σύνολο	**3.513.962**	**3.946.979**	**3.513.962**	**3.946.979**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.080.945	3.513.962	3.080.945	3.513.962
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	433.017	433.017	433.017	433.017
Σύνολο	**3.513.962**	**3.946.979**	**3.513.962**	**3.946.979**

Στις 8 Φεβρουαρίου 2016, ο Όμιλος και η Εταιρεία σύναψαν σύμβαση δικαιόχρησης με διεθνή ξενοδοχειακή εταιρεία σε σχέση με τα δύο ξενοδοχεία της Εταιρείας στο Navarino Dunes. Η διάρκεια της σύμβασης είναι δεκαπέντε (15) έτη, έως τις 22 Φεβρουαρίου 2031. Στο πλαίσιο της σύμβασης αυτής η Εταιρεία έλαβε αμοιβή ύψους €6,5 εκατομμυρίων από μέλος του ομίλου του δικαιοπάροχου. Σε περίπτωση πρόωρης λήξης της συμφωνίας δικαιόχρησης (εκτός από τη μη εξόφληση του δικαιοπάροχου), η Εταιρεία θα πρέπει να εξοφλήσει το αναπόσβεστο μέρος αυτού του αναβαλλόμενου εσόδου. Κατά συνέπεια, η ως άνω αμοιβή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της συμφωνίας δικαιόχρησης και αντιμετωπίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης και κατατάσσεται αντίστοιχα στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το αναπόσβεστο αναβαλλόμενο έσοδο την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ανήλθε σε €3.513.962 και €3.946.979, αντίστοιχα. Η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ανήλθε σε €433.017 και €433.017, αντίστοιχα και έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά έσοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων για τα αντίστοιχα έτη.

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

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

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

Ανεξάρτητος αναλογιστής εκτίμησε τις υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεων λόγω συνταξιοδότησης. Οι λεπτομέρειες και οι κυριότερες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης την 31 Δεκεμβρίου 2022, και 2021, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υποχρεώσεις κατάστασης οικονομικής θέσης για:				
Συνταξιοδοτικές παροχές	**636.393**	**1.830.703**	**480.862**	**478.998**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022-31/12/2022	**1/1/2021-31/12/2021**	**1/1/2022-31/12/2022**	**1/1/2021-31/12/2021**
Κόστος υπηρεσίας	101.527	174.042	81.827	84.870
Χρηματοοικονομικό κόστος	13.729	9.469	3.592	2.362
Κανονική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**115.256**	**183.511**	**85.419**	**87.232**
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	8.827.775	64.356	357.490	16.743
Συνολική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**8.943.031**	**247.867**	**442.909**	**103.975**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**1.830.703**	**1.578.177**	**478.998**	**393.724**
Κόστος υπηρεσίας	101.528	172.829	81.827	83.657
Χρηματοοικονομικό κόστος	13.729	9.469	3.592	2.362
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(10.048.613)	(38.663)	(385.275)	(22.002)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	8.827.775	23.888	357.491	16.743
Κόστος προϋπηρεσίας	-	41.681	-	1.213
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	(88.729)	43.322	(55.771)	3.301
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	**636.393**	**1.830.703**	**480.862**	**478.998**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,57%	0,75%	3,57%	0,75%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2,20%	2,00%	2,20%	2,00%
Αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή	2,20%	1,80%	2,20%	1,80%

Το επιπρόσθετο κόστος των συμπληρωματικών παροχών σχετίζεται με παροχές που πληρώθηκαν σε υπαλλήλους οι οποίοι απολύθηκαν. Τα περισσότερα από τα επιδόματα αυτά δεν ήταν αναμενόμενα στα πλαίσια αυτού του προγράμματος και συνεπώς οι επιπρόσθετες πληρωμές παροχών πλέον των υπαρχόντων αποθεματικών αντιμετωπίστηκαν ως πρόσθετη συνταξιοδοτική χρέωση. Η πρόσθετη συνταξιοδοτική χρέωση για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 για τον Όμιλο ανέρχεται σε €8.827.775 και €23.888 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε €357.491 και €16.743, αντίστοιχα. Τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

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

Το πρόγραμμα περιλάμβανε 120% της νόμιμης αποζημίωσης, παροχές βάσει κοινωνικών κριτηρίων που κάλυπταν ανήλικα τέκνα, τέκνα που σπούδαζαν, ΑΜΕΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, εργαζόμενους κοντά στη σύνταξη, κ.α.
Έλαβαν μέρος στο παραπάνω πρόγραμμα 297 (278 αορίστου χρόνου πλήρους απασχόλησης & 19 διαλείπουσας εργασίας αορίστου χρόνου) άτομα με συνολικό κόστος €9.469.248.

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στην αναλογιστική μελέτη του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, εμφανίζεται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Επιτόκιο προεξόφλησης	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
0,5% αύξηση	(16.036)	(43.788)	(11.778)	(14.470)
0,5% μείωση	16.832	45.940	12.384	15.262

	Όμιλος		Εταιρεία	
Μελλοντική μεταβολή μισθοδοσίας	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
0,5% αύξηση	16.979	44.842	12.492	14.994
0,5% μείωση	(16.324)	(43.397)	(11.989)	(14.366)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κατά τη διάρκεια των επόμενων 12 μηνών	231.471	589.026	185.485	131.247
Εντός 1 έως 5 ετών	112.687	526.114	109.364	100.012
Εντός 5 έως 10 ετών	742.393	1.254.646	526.585	390.623
Άνω των 10 ετών	4.483.430	5.641.092	4.186.817	3.352.522
Συνολικές αναμενόμενες πληρωμές	**5.569.981**	**8.010.878**	**5.008.251**	**3.974.404**

40. Εμπορικές υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προμηθευτές εσωτερικού	14.159.212	9.045.662	12.123.645	7.670.475
Προμηθευτές εξωτερικού	2.184.291	1.262.777	2.099.408	1.187.306
Προμηθευτές παγίων περιουσιακών στοιχείων	250.053	371.078	182.022	302.948
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.44)	1.876.511	418.555	2.113.724	612.576
Επιταγές πληρωτέες	-	10.884	-	10.884
Σύνολο	**18.470.067**	**11.108.956**	**16.518.799**	**9.784.189**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(5.923)	-	-	-
Σύνολο	**18.464.144**	**11.108.956**	**16.518.799**	**9.784.189**

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

41. Συμβατικές υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προκαταβολές πελατών	-	(16.408.314)	-	(16.408.314)
Έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή (Σημ.4)	-	5.466.521	-	5.466.521
Σύνολο	**-**	**(10.941.793)**	**-**	**(10.941.793)**

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

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

42. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Φόροι τέλη	1.696.864	1.449.918	1.252.113	969.220
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.269.133	1.273.845	1.191.876	977.896
Προκαταβολές πελατών	11.494.751	4.497.513	8.075.368	3.848.847
Πιστωτές διάφοροι	1.014.794	938.954	661.787	560.520
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	5.535	33.971	-	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.651.497	1.057.391	1.752.028	911.896
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	14.065.685	4.193.094	13.736.757	3.033.169
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.44)	5.805.772	5.700.000	5.802.042	5.700.000
Λοιπές υποχρεώσεις	9.563.208	9.564.862	50.424	52.009
Σύνολο	**47.567.239**	**28.709.548**	**32.522.395**	**16.053.557**
Διακοπείσες δραστηριότητες (Σημ.15)	(16.979)	-	-	-
Σύνολο	**47.550.260**	**28.709.548**	**32.522.395**	**16.053.557**

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

43. Κρατικές επιχορηγήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**64.281.388**	**66.990.739**	**64.265.182**	**66.947.863**
Ληφθείσες επιχορηγήσεις	5.924.050	155.932	5.720.523	-
Έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.13)	-	(216.978)	-	-
Αποσβέσεις χρήσης (Σημ.13)	(3.078.945)	(2.707.276)	(3.062.739)	(2.682.681)
Μεταφορά από κρατικό δάνειο λόγω αλλαγής ποσοστών επιστροφής ενίσχυσης	-	64.319	-	-
Αναταξινόμηση σε κρατικό δάνειο λόγω αλλαγής κριτηρίων	-	(5.348)	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**67.126.493**	**64.281.388**	**66.922.966**	**64.265.182**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.946.020	1.962.226	1.946.020	1.946.020
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	65.180.473	62.319.162	64.976.946	62.319.162
Σύνολο	**67.126.493**	**64.281.388**	**66.922.966**	**64.265.182**

44. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2022		**31/12/2021**		**31/12/2022**		**31/12/2021**	
	Προς	**Από**	**Προς**	**Από**	**Προς**	**Από**	**Προς**	**Από**
Μέτοχοι	5.741.440	174.402	5.741.440	217.362	5.741.440	174.402	5.741.440	217.362
Costa Mare Shipping Company A.E.	-	41.574	-	53.116	-	-	-	14.782
Faliro House Production A.E.	-	3.995	-	10.580	-	-	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	776	49.717	7.290	35.901	776	-	7.237	-
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	68.990	10.070	75.456	6.713
Navarino Bella Vista A.E.	-	-	-	21	-	-	-	-
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	47.553	-	-	236	43.823	-	-	-
Athens Beach Club A.E.	-	-	-	-	-	-	-	351.440
Βυζάντιο Α.Ε.	-	-	-	-	-	-	-	-
Πανόραμα Α.Ε.	958.551	15.260.509	-	14.582.636	958.551	15.260.509	-	14.582.399
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	933.963	1.162.163	369.825	405.527	933.963	1.161.533	369.824	405.452
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	-	-	-	1.332.204	62	3.720
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	166.557	-	118.245	-
Ονούκι Α.Ε.	-	-	-	-	1.666	32.895	312	-
Κυότο Α.Ε.	-	-	-	1.496	-	-	-	-
Philomel Properties A.E.	-	-	-	-	-	-	-	248.000
Σύνολο	**7.682.283**	**16.692.360**	**6.118.555**	**15.306.875**	**7.915.766**	**17.971.613**	**6.312.576**	**15.829.868**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ανήλθαν σε €16.692.360 και €15.306.875, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης. Σημείωση 23,27 και 28.

Ποσό €15.012.577 αφορά υπόλοιπο από την πώληση επενδυτικών ακινήτων προς την εταιρεία Πανόραμα Α.Ε. Κατά την προηγούμενη διαχειριστική χρήση ποσό €14.504.149 αφορά υπόλοιπο από την πώληση επενδυτικών ακινήτων-οικοπέδων προς την κοινοπραξία του Ομίλου Πανόραμα Α.Ε.

Το ποσό των €15.012.577 και €14.504.149 για το 2022 και 2021 αντίστοιχα έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις. Σημείωση 23.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν σε €7.682.283 και €6.118.555, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες ενοποιημένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 40,42.

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ανήλθαν σε €17.971.613 και €15.829.868, αντίστοιχα, και συμπεριλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης. Σημείωση 23,27 και 28.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν σε €7.915.766 και €6.312.576, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης Σημείωση 40,42.

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

	Όμιλος				Εταιρεία			
	1/1/2022 - 31/12/2022		1/1/2021 - 31/12/2021		1/1/2022 - 31/12/2022		1/1/2021 - 31/12/2021	
	Αγορές έξοδα από	Πωλήσεις υπηρεσίες προς	Αγορές έξοδα από	Πωλήσεις υπηρεσίες προς	Αγορές έξοδα από	Πωλήσεις υπηρεσίες προς	Αγορές έξοδα από	Πωλήσεις υπηρεσίες προς
Μέτοχοι	540.001	878.428	6.040.000	339.559	540.001	660.246	6.040.000	339.559
Costamare Shipping Co. S.A.	-	68.479	-	60.073	-	-	-	13.033
Faliro House Production A.E.	-	9.419	-	21.312	-	927	-	5.506
Oxbelly A.E.	-	385.364		-	-	383.400	-	-
Oxbelly A.M.K.E.	-	716		-	-	716	-	-
Αεροπορία Αιγαίου Α.Ε	8.892	129.611	45.541	111.956	8.892	8.681	45.541	29.545
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	-	-	261.064	3.240	173.618	3.240
Navarino Bella Vista A.E.	-	-	-	19	-	-	-	-
Γεω Ελλάς Α.Ε.	-	-	-	1.258	-	-	-	1.258
Κοστατέρα ΑΤΟΕΕ	1.657.101	-	231.436	209	1.621.100	-	187.144	-
Athens Beach Club M.A.E.	-	-	-	-	-	-	-	283.420
Πανόραμα Α.Ε.	1.795.611	258.439	-	80.891	1.795.611	258.439	-	79.185
Dunes Golf Μονοπρόσωπη Α.Ε.	1.899.087	585.410	1.331.497	460.462	1.879.350	584.732	1.330.000	459.217
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις Α.Ε.	-	-	-	-	917	1.089.344	48.807	3.000
Costa Navarino South Properties M.A.E.	-	-	-	-	-	310.353	-	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών & Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	-	-	-	-	297.879	1.159	234.302	-
Ονούκι Α.Ε.	-	-	-	-	9.984	303.065	9.864	232.656
Κυότο Α.Ε.	-	518	-	2.401	-	-	-	-
Armide Properties A.E.	-	-	-	-	-	-	-	300.000
Philomel Properties A.E.	-	-	-	-	-	-	-	200.000
Azov Properties A.E.	-	-	-		-	12.000	-	-
Discover Greek Culture A.E.	786	-	74.000	-	786	-	74.000	-
S. Skriapas FB Concepts I.K.E.	65.000	-	65.000	-	-	-	-	-
Στάδιο 2020 Α.Ε.	-	768	-	-	-	-	-	-
Faliro XR M.I.K.E.	-	628	-	-	-	628	-	-
Σύνολο	**5.966.478**	**2.317.780**	**7.787.474**	**1.078.140**	**6.415.584**	**3.616.930**	**8.143.276**	**1.949.619**

Μισθοί, αμοιβές και άλλες παροχές προς τα μέλη του Δ.Σ. και τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	156.096	192.084	156.096	180.084
Μισθοί και αποζημιώσεις για στελέχη και διευθυντές (περιλαμβάνονται τα μέλη του Δ.Σ. με στελεχιακή θέση	2.912.313	3.151.675	2.630.675	2.667.015
Ασφαλιστικές εισφορές μελών Δ.Σ. στελεχών και διευθυντών	140.409	144.372	137.499	142.817
Αμοιβές σε είδος και λοιπές πληρωμές σε μέλη του Δ.Σ. στελέχη και διευθυντές	2.919	7.630	2.919	7.630
Σύνολο	**3.211.737**	**3.495.761**	**2.927.189**	**2.997.546**

Προβλέψεις για τα μέλη του ΔΣ, για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, περιλαμβάνονται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2022 - 31/12/2022	1/1/2021 - 31/12/2021
Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	226.361	232.566	217.188	232.566
Πρόβλεψη μη ληφθείσας άδειας	209.532	219.306	209.532	219.306
Σύνολο	**435.893**	**451.872**	**426.720**	**451.872**

Το κόστος μισθοδοσίας για τα στελέχη και τους διευθυντές του Ομίλου και της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των μελών Δ.Σ. που είναι στελέχη) όπως αποτυπώνεται παραπάνω, περιλαμβάνει μόνους απόδοσης. Τα οφειλόμενα υπόλοιπα προς τα μέλη του Δ.Σ., τα στελέχη και τους διευθυντές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανέρχονται σε €50.425 και €52.009 αντίστοιχα.

45. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Δεσμεύσεις

Εγγυητικές επιστολές:
Οι εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν και παραλήφθηκαν από τον Όμιλο και την Εταιρεία, υπέρ τρίτων και από τρίτους την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αναλύονται ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Εγγυήσεις υπέρ τρίτων	1.798.044	1.748.744	1.798.044	1.748.744
Εγγυήσεις υπέρ Ελληνικού Δημοσίου	6.219.945	6.207.012	6.202.478	6.202.478
Σύνολο	**8.017.989**	**7.955.756**	**8.000.522**	**7.951.222**

	Όμιλος		Εταιρεία	
Ληφθείσες εγγυητικές επιστολές για:	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων	13.321.451	9.797.223	13.251.501	9.768.990
Σύνολο	**13.321.451**	**9.797.223**	**13.251.501**	**9.768.990**

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις - Ως εκμισθωτής:

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

Τα μισθώματα του Ομίλου που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν σε €2.104.099 και €1.225.923, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μισθώματα της Εταιρείας που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, ανήλθαν σε €1.745.805 και €1.132.222, αντίστοιχα (Σημείωση 4).

Τα μελλοντικά ελάχιστα απαιτητά μισθώματα από μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Έως 1 έτος	1.098.184	630.619	1.028.184	271.277
Από 2-5 έτη	1.954.725	917.872	1.954.725	245.160
	3.052.909	**1.548.491**	**2.982.909**	**516.437**

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

Στον παρακάτω πίνακα ταξινομούνται τα μισθώματα για τα οποία εφαρμόζονται οι απαλλαγές του προτύπου.
Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα βάσει αυτών των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, έχουν ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Έως 1 έτος	14.508	116.035	-	83.275
Από 2-5 έτη	6.000	18.000	-	-
	20.508	**134.035**	**-**	**83.275**

Λειτουργικές δεσμεύσεις:
Οι λειτουργικές δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ανέρχονται σε €1.392.589 και €3.145.592 αντίστοιχα. Οι λειτουργικές δεσμεύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ανέρχονται σε €1.392.589 και €3.145.592 αντίστοιχα.

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:
Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2022 και 2021 ανέρχονταν σε €41.079.493 και €22.962.861 αντίστοιχα. Οι δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2022 και 2021 ανέρχονταν σε €16.694.989 και €17.973.628 αντίστοιχα.

46. Χρηματοοικονομικά μέσα

Η σύγκριση της εύλογης αξίας με τη λογιστική αξία όπως αυτή παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 έχει ως εξής:

Όμιλος

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	30.844.826	19.895.903	30.844.826	19.895.903
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	162.083.756	74.189.314	162.083.756	74.189.314
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	10.999.269	-	10.999.269	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	444.323.009	285.313.379	444.323.009	285.313.379
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	24.965.373	14.526.031	24.965.373	14.526.031
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	-	2.397.614	-	2.397.614
Υποχρεώσεις μίσθωσης	11.660.827	10.601.902	11.660.827	10.601.902
Υποχρεώσεις μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	2.595.847	1.952.676	2.595.847	1.952.676

Εταιρεία

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	30.844.826	19.895.903	30.844.826	19.895.903
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	139.322.481	64.462.540	139.322.481	64.462.540
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	8.976.326	-	8.976.326	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	310.386.950	179.444.942	310.386.950	179.444.942
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	24.965.373	12.368.124	24.965.373	12.368.124
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	-	1.511.166	-	1.511.166
Υποχρεώσεις μίσθωσης	8.771.773	7.629.340	8.771.773	7.629.340
Υποχρεώσεις μίσθωσης πληρωτέες στην επόμενη χρήση	2.294.408	1.691.283	2.294.408	1.691.283

47. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

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

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

Πιστωτικός Κίνδυνος: Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος κάποιος πελάτης ή αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στον Όμιλο και στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους αντισυμβαλλόμενους την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε σχέση με κάθε κατηγορία αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης.

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

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

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

Όμιλος

	31.12.2022		31.12.2021	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(2.255.554)	50	(1.426.567)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	2.255.554	(50)	1.426.567

Εταιρεία

	31.12.2022		31.12.2021	
	Μεταβολή επιτοκίων	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**	**Μεταβολή επιτοκίων**	**Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)**
Αύξηση στις μονάδες βάσης	50	(1.585.874)	50	(897.225)
Μείωση στις μονάδες βάσης	(50)	1.585.874	(50)	897.225

Παράγωγα

Προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος επιτοκίων, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει μακροπρόθεσμες συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) ύψους €133,9 εκατομμυρίων. Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων είναι πληρωμές σταθερού επιτοκίου, έναντι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι εύλογες αξίες των συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίου βασίζονται σε εκτιμήσεις της αγοράς (mark to market). Οι συνολικοί τόκοι για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 για τον Όμιλο ανήλθαν σε €787.250 και €1.298.017 αντίστοιχα και για την Εταιρεία €471.656 και €825.587 αντίστοιχα και έχουν συμπεριληφθεί στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 14). Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων εκτιμάται ότι θα είναι αποτελεσματικές, ενώ η συνολική μεταβολή στην εύλογη αξία τους ανέρχεται σε κέρδος €10.487.492 (2021: €1.499.130) και συμπεριλαμβάνεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Τα παράγωγα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία τους παρέχεται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και αντιπροσωπεύει παραδοχές και εκτιμήσεις των προαναφερόμενων ιδρυμάτων με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις τάσεις της αγοράς. Η εύλογη αξία των παραγώγων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 για τον Όμιλο ανήλθαν σε απαίτηση €10.999.269 και υποχρέωση €2.397.614 αντίστοιχα και για την Εταιρεία σε απαίτηση €8.976.326 και υποχρέωση €1.511.166 αντίστοιχα.

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

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για τον Όμιλο τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2022	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	39.866.588	70.350.098	160.804.039	326.651.076	597.671.802
Υποχρεώσεις μίσθωσης	2.973.516	2.846.114	6.142.952	3.696.646	15.659.227
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	50.913.211	-	-	-	50.913.211
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	-	-	-	-	-
Σύνολα	**93.753.315**	**73.196.212**	**166.946.991**	**330.347.722**	**664.244.240**

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

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για την Εταιρεία τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

31 Δεκεμβρίου 2022	**Έως 1 χρόνο**	**Από 1 έως 2 χρόνια**	**Από 3 έως 5 χρόνια**	**Πάνω από 5 χρόνια**	**Σύνολο**
Δάνεια	34.033.403	64.454.769	128.167.679	178.877.318	405.533.170
Υποχρεώσεις μίσθωσης	2.588.056	2.469.454	5.112.572	1.826.645	11.996.727
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	38.119.029	-	-	-	38.119.029
Χρηματοοικονομικά παράγωγα	-	-	-	-	-
Σύνολα	**74.740.488**	**66.924.223**	**133.280.251**	**180.703.964**	**455.648.926**

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

48. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τον Όμιλο για τις διαχειριστικές χρήσεις 2022 και 2021 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2022	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2022
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	285.313.379	180.850.154	(21.840.524)	444.323.009
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14.526.031	(18.675.619)	29.114.961	24.965.373
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	10.601.902	-	1.058.925	11.660.827
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	1.952.676	(1.970.000)	2.613.171	2.595.847
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	4.500.000	-	-	4.500.000
Μερίσματα πληρωτέα	-	(5.270)	5.270	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**316.893.988**	**160.199.265**	**10.951.803**	**488.045.056**

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

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την Εταιρεία για τις διαχειριστικές χρήσεις 2022 και 2021 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2022	Ταμειακές ροές	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2022
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	179.444.942	156.350.154	(25.408.146)	310.386.950
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12.368.124	(16.018.660)	28.615.909	24.965.373
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	7.629.340	-	1.142.433	8.771.773
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	1.691.283	(2.021.395)	2.624.520	2.294.408
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**201.133.689**	**138.310.099**	**6.974.716**	**346.418.504**

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

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

49. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν πρότεινε μέρισμα για τη χρήση 2022 (2021: €0) γεγονός το οποίο αναμένεται να επικυρωθεί στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

50. Μεταγενέστερα γεγονότα

Ο Όμιλος και η Lamda Development S.A. προχώρησαν στις ακόλουθες ενέργειες, στο πλαίσιο της στρατηγικής τους συνεργασίας για την από κοινού ανάπτυξη δύο σύγχρονων, πολυτελών ξενοδοχείων 5 αστέρων και των αντίστοιχων τουριστικών-οικιστικών συγκροτημάτων (branded residences) στο παράκτιο μέτωπο του Ελληνικού:

- Την 17 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία σύστησε την εταιρεία με την επωνυμία Belt Riviera Ανώνυμη Εταιρεία, η οποία ελέγχεται κατά 70% από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% από την Ελληνικό Μ.Α.Ε. 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. Το μετοχικό κεφαλαίο ανέρχεται σε €46.500.000 το οποίο διαιρείται σε 465.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας €100 η κάθε μια. Το Μάρτιο 2023 υπεγράφη η συμφωνία μεταξύ της Belt Riviera Α.Ε. και της Ελληνικό Μ.Α.Ε. για την απόκτηση εκ μέρους της πρώτης, ποσοστού 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί ακινήτου έκτασης 80.011 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-Α2» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, στο οποίο, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα αναπτυχθεί ξενοδοχείο 5 αστέρων με 160 δωμάτια, καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας, εγκαταστάσεις αναψυχής, καθώς και οικιστικό συγκρότημα 17 επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences).

- Την 17 Φεβρουαρίου 2023 η Εταιρεία σύστησε την εταιρεία με την επωνυμία Malt Riviera Ανώνυμη Εταιρεία, η οποία ελέγχεται κατά 70% από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% από την Ελληνικό Μ.Α.Ε. 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. Το μετοχικό κεφαλαίο ανέρχεται €62.500.000 το οποίο διαιρείται σε 625.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας €100 η κάθε μια. Το Μάρτιο 2023 υπεγράφη συμφωνία μεταξύ της Malt Riviera Α.Ε. και της Ελληνικό Μ.Α.Ε. για την απόκτηση εκ μέρους της πρώτης, ποσοστού 100% του δικαιώματος επιφανείας επί ακινήτου έκτασης 132.821 τ.μ. στη Ζώνη Ανάπτυξης «ΠΜ-Α1» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, στο οποίο, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα αναπτυχθεί ξενοδοχείο 5 αστέρων με 200 δωμάτια, καταστήματα εστίασης και ψυχαγωγίας, εγκαταστάσεις αναψυχής, καθώς και οικιστικό συγκρότημα 49 επώνυμων κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences).

Στις 23 Φεβρουαρίου 2023 με απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετοχών πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής TVIC Μονοπρόσωπη Α.Ε. ποσού €550.000.

Την 23 Φεβρουαρίου 2023 ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποίησαν την πώληση της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία Nefertia Investments Limited η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ταξινομήθηκε ως κατεχόμενη προς πώληση.

Στις 27 Μαρτίου 2023 με απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετοχών πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Athens Beach Club Μονοπρόσωπη Α.Ε. ποσού €450.000.

Στις 1 Ιουνίου 2023 η θυγατρική εταιρεία του ομίλου TVIC Μονοπρόσωπη Α.Ε. σύστησε την κατά 100% θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία Resiren Μεσιτική Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και μετοχικό κεφάλαιο €50.000 το οποίο διαιρείται σε 5.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας €10 η κάθε μια. Σκοπός και αντικείμενο δραστηριότητας της θυγατρικής εταιρείας παροχή υπηρεσιών μεσιτείας σύμφωνα με το νόμο, δηλαδή η υπόδειξη ευκαιριών ή η μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων, και εν γένει η παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης σε αστικές συμβάσεις, εκτιμήσεων, επενδυτικών προτάσεων, σχεδίων ανάπτυξης και εκμετάλλευσης κλπ. για την αγοραπωλησία – μίσθωση και αξιοποίηση από την ίδια την Εταιρεία ή από τρίτους γης και ακινήτων.

Τον Αύγουστο του 2023 ξεκίνησε η λειτουργεία του ξενοδοχείου Mandarin Oriental στην περιοχή Navarino Bay.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2023 η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Ιονική Ξενοδοχειακαί επιχειρήσεις Α.Ε. εκταμίευσε τη δεύτερη δόση του ομολογιακού δανείου ύψους 20 εκατομμυρίων ευρώ.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.