



**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, 20/02/2024

Αριθ. Πρωτ.: 3224544

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004020101000**.

Την **20/02/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4034415 οι εγκεκριμένες από την 23/11/2023 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 4034416 η από 23/11/2023 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 TK ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

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

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2022)
Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	11
-Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
-Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	13
-Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	14
-Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	15
III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	16
IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	46

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης συνολικής επιφάνειας οκτώ χιλιάδων εκατόν ενενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (8.195 τ.μ.). Το ξενοδοχείο ανακατασκευάστηκε, κατόπιν έκδοσης των απαραίτητων αδειών (υπ. αριθμό 198/11-12-2021 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, υπ' αριθμό 025/2010 Οικοδομική Άδεια) με δαπάνες της Εταιρείας και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν το 2014 οπότε ξεκίνησε και η επαναλειτουργία του (υπ' αριθμό 2827/22-07-2014 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας). Το κόστος της ανακατασκευής χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και κρατική επιχορήγηση του Ν. 3299/2004. Επίσης, εντός του 2022 η Εταιρεία απόκτησε τρία όμορα οικοπέδα έκτασης 12.264τμ, 8.288τμ και 2.775τμ. Εντός του ενός εκ των αποκτηθέντων οικοπέδων περιλαμβάνονται πέντε κατοικίες συνολικής επιφάνειας 599τμ.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Στόχος της Εταιρείας είναι η απρόσκοπτη συνέχιση των δραστηριοτήτων της και η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με σκοπό την αύξηση της αξίας προς το Μέτοχο της.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021	Μεταβολή	% Μεταβολή
Πωλήσεις	3.760.207	3.037.018	723.189	24%
Κόστος πωληθέντων	(3.889.862)	(3.321.655)	(568.207)	(17%)
Μικτό Κέρδος	(129.655)	(284.637)	154.982	(54%)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	179.996	137.757	42.239	31%
Έξοδα διάθεσης	(95.549)	(82.457)	(13.092)	(16%)
Έξοδα διοίκησης	(187.724)	(159.857)	(27.867)	(17%)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(159.224)	(9.899)	(149.325)	(1508%)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ξενοδοχειακής μονάδας	428.150	3.495.710	(3.067.560)	(88%)
Αποτελέσματα προ φόρων και τόκων	35.994	3.096.618	(3.060.623)	(99%)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	6	(6)	(100%)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(200.086)	(152.891)	(47.195)	(31%)
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες	-	460	(460)	(100%)
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	125.095	7.868	117.227	1490%
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων	-	(7.425)	7.425	100%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(38.997)	2.944.635	(2.983.632)	(101%)
Φόρος εισοδήματος/Αναβαλλόμενη Φορολογία	(26.495)	(135.000)	108.505	80%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης (Α)	(65.492)	2.809.635	(2.875.127)	(102%)
Κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία νέων αποκτήσεων γηπέδων και κτιρίων	850.340	-	850.340	Δ/Ε
Αναβαλλόμενη Φορολογία	(187.075)	-	(187.075)	Δ/Ε
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (Β)	663.265	-	663.265	Δ/Ε
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη / (ζημίες) χρήσης (Α) + (Β)	597.773	2.809.635	(2.211.862)	(79%)

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 3.760.207, έναντι Ευρώ 3.037.018 στη χρήση 2021. Μετά την ανάκαμψη του Τουρισμού στην Ελλάδα, η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον, με αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση των εσόδων της κατά 24% για την κλειόμενη χρήση σε σχέση με την προηγούμενη.

Το κόστος πωληθέντων αυξήθηκε ως αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης του κόστους μισθοδοσίας και ανήλθε σε Ευρώ 3.889.862 για το 2022 έναντι Ευρώ 3.321.655 το 2021.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2022 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 179.996 έναντι Ευρώ 137.757 στην προηγούμενη χρήση. Τα λοιπά έσοδα σχετίζονται κυρίως (Ευρώ 128.824) με αποσβέσεις επιχορηγήσεων.

Τα έξοδα διοίκησης παρουσίασαν αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 187.724 για το 2022 και Ευρώ 159.857 για το 2021. Η αύξηση σχετίζεται κυρίως με αμοιβές τρίτων (αμοιβές δικηγόρων, ελεγκτών, κλπ.). Τα έξοδα διάθεσης τα οποία ανήλθαν σε Ευρώ 95.549 για το 2022 έναντι Ευρώ 82.457 για το 2021.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης εμφάνισαν επίσης αύξηση, και ανήλθαν σε Ευρώ 159.224 για το 2022 από Ευρώ 9.899 στην προηγούμενη χρήση.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτιμήσεις της ξενοδοχειακής μονάδας και των νεοαποκτηθέντων ακινήτων της με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ποσό της αξίας της εκτίμησης ανήλθε σε Ευρώ 10.900.000 για την ξενοδοχειακή μονάδα και Ευρώ 5.430.000 για τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα, με αποτέλεσμα την αναστροφή της ζημίας ποσού Ευρώ 10.490.620 που είχε αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα παρελθουσών χρήσεων από την απομείωση της αξίας της ξενοδοχειακής μονάδας, συνολικά κατά Ευρώ 428.150. Το 2021 είχε αναγνωρισθεί ανάλογη αναστροφή ζημίας απομείωσης ξενοδοχειακής μονάδας ποσού Ευρώ 3.495.710. Επιπλέον, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα έχει αναγνωρισθεί από την αποτίμηση των νεοαποκτηθέντων ακινήτων κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία Ευρώ 850.340.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 200.086 στη χρήση 2022 έναντι Ευρώ 152.891 το 2021. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση του κυμαινόμενου επιτοκίου που σχετίζεται με το δανεισμό της Εταιρείας.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της χρήσης 2022 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 38.997 εμφανίζοντας ζημιά, έναντι κέρδους Ευρώ 2.809.635 για το 2021. Τα καθαρά αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης είχαν επηρεαστεί κατά κύριο λόγο από την αποτίμηση της αξίας του ακινήτου της Εταιρείας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021	Μεταβολή	% Μεταβολή
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	16.325.148	10.886.821	5.438.327	50%
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	4.852	22.947	(18.095)	(79%)
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	51.642	103.284	(51.642)	(50%)
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	14.320	14.200	120	1%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	16.395.962	11.027.251	5.368.709	49%
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	87.479	59.174	28.305	48%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	101.358	376.045	(274.687)	(73%)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	1.333	-	1.333	Δ/Ε
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.518.479	457.206	1.061.273	232%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.708.649	892.425	816.224	91%
Σύνολο Ενεργητικού	18.104.611	11.919.676	6.184.933	52%

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ίδια Κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο	50.655	46.365	4.290	9%
Υπέρ το άρτιο	24.224.145	17.332.986	6.891.159	40%
Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	663.265	-	663.265	Δ/Ε
Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	125.095	-	125.095	Δ/Ε
Αποτελέσματα εις νέον	(14.770.557)	(14.579.970)	(190.587)	1%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	10.292.603	2.799.381	7.493.222	268%

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	50.744	36.668	14.076	38%
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	-	56.637	(56.637)	(100%)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	348.570	135.000	213.570	158%
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	5.010	5.010	-	0%
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	2.962.958	3.091.782	(128.824)	(4%)
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	3.367.282	3.325.097	42.185	1%

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	580.076	533.706	46.370	9%
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	568	1.020.449	(1.019.881)	(100%)
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	128.824	128.824	-	0%
Βραχυπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	7.807	150.881	(143.074)	(95%)
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	59.475	53.967	5.508	10%
Λοιποί φόροι και τέλη	18.812	17.270	1.542	9%
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	3.649.164	3.890.101	(240.937)	(6%)
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	4.444.726	5.795.198	(1.350.472)	(23%)
Σύνολο Υποχρεώσεων	7.812.008	9.120.295	(1.308.287)	(14%)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	18.104.611	11.919.676	6.184.935	52%

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 101.358 το 2022 έναντι Ευρώ 376.045 το 2021 όπου συμπεριλαμβάνονταν προκαταβολές για αγορά οικοπέδων που ολοκληρώθηκαν το 2022.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ήταν αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, αφού ανήλθαν σε Ευρώ 1.518.479 έναντι Ευρώ 457.206 το 2021, λόγω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου που δεν είχαν αξιοποιηθεί ακόμη κατά τη λήξη του 2022.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις δεν παρουσίασαν σημαντική μεταβολή, ανερχόμενες στα Ευρώ 580.076 το 2022 έναντι Ευρώ 533.706 για το 2021.

Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνταν κατά την 31.12.2022 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας παρέμειναν ταξινομημένες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ωστόσο, η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των συγκεκριμένων δεικτών για το έτος 2022 και επομένως δεν συντρέχει έως σήμερα γεγονός καταγγελίας των δανείων.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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

- Πιστωτικός κίνδυνος - Δεν συντρέχουν λόγοι
- Κίνδυνος ρευστότητας – Δεν συντρέχουν λόγοι

- Κίνδυνος ταμειακών ροών – Δεν συντρέχουν λόγοι
- Κίνδυνος μεταβολής των τιμών - Δεν συντρέχουν λόγοι

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, θεωρεί τις χρήσεις έως και 2015 οριστικά παραγραμμένες. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2022, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ως εκ τούτου, τα φορολογικά αποτελέσματα για τη χρήση που έληξε έως και την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν έχουν καταστεί οριστικά. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

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

Οι αναφερόμενες χρήσεις 2021 και 2022 της Εταιρείας ελέγχονται από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί και η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 & 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Οι Περιβαλλοντικές Δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

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

Επίσης, η Εταιρεία έχει πάρει τα απαραίτητα μέτρα ασφάλισης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος για τυχόν απροσδόκητα γεγονότα όπως φυσικές καταστροφές.

3. Εργασιακά θέματα

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατό δεκατέσσερα (114) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατό τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2021, το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε εκατό δεκαοκτώ (118) άτομα από τους οποίους επτά (7) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και εκατό έντεκα (111) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων της και δεν έχουν ανακύψει ζητήματα με το προσωπικό.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

31.12.2022

31.12.2021

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.708.649	=	9,44%	892.425	=	7,49%
Σύνολο ενεργητικού	18.104.611			11.919.676		

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια	10.292.603	=	131,75%	2.799.381	=	30,69%
Σύνολο υποχρεώσεων	7.812.008			9.120.295		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	10.292.603	=	62,78%	2.799.381	=	25,39%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.395.962			11.027.251		

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.708.649	=	38,44%	892.425	=	15,40%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.444.726			5.795.198		

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	(65.492)	=	(0,64%)	2.809.635	=	100,37%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	10.292.603			2.799.381		

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

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Ελλάδα εμφάνισε σημαντικά σημάδια ανάκαμψης σε σχέση με το 2021, με περαιτέρω αύξηση στις αφίξεις διεθνών τουριστών, ενώ προβλέπεται πλήρης ανάκαμψη μετά το 2024. Επομένως η Εταιρεία θα λειτουργήσει σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον δεδομένου ότι υπήρξε σημαντική αύξηση των εσόδων της στη χρήση του 2022, γεγονός που φέρνει αισιοδοξία για τη συνέχιση της εύρυθμης λειτουργίας της στο μέλλον.

Η Εταιρεία προχώρησε επίσης εντός του 2023 στην αγορά ενός όμορου του ξενοδοχείου οικοπέδου, επένδυση ύψους Ευρώ 280.000. Σκοπός της παραπάνω επένδυσης είναι η περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων αναπτύξεων κατά τα προσεχή έτη.

Όπως αναλυτικότερα περιγράφεται παρακάτω, αλλά και στη Σημείωση 25 – Μεταγενέστερα Γεγονότα, το ξενοδοχείο της Εταιρείας επλήγη από την καταιγίδα Daniel στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, με αποτέλεσμα την καταστροφή λόγω πλημμύρας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και το πρόωρο κλείσιμο του ξενοδοχείου για τη σεζόν 2023. Η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται ήδη σε διαδικασία αποκατάστασης των ζημιών οι οποίες περιορίζονται κυρίως στο υπόγειο τμήμα του ξενοδοχείου, με στόχο την επαναλειτουργία του ξενοδοχείου την Άνοιξη 2024, επομένως το γεγονός της πλημμύρας δε θα επηρεάσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη λειτουργία της με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2022 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

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

Υπαρξη υποκαταστημάτων

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

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

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, η καταιγίδα «Daniel» έπληξε την περιοχή του Πόρτο Χελίου. Αποτέλεσμα της έντονης βροχόπτωσης ήταν να πλημμυρίσει το υπόγειο του ξενοδοχείου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στην ηλεκτρομηχανολογική υποδομή και τις βοηθητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο υπόγειο. Κατά συνέπεια, το ξενοδοχείο διέκοψε τη λειτουργία του για την σεζόν. Η εταιρεία είναι ασφαλισμένη και η διεύθυνση του ξενοδοχείου βρίσκεται αυτή τη στιγμή στη διαδικασία αξιολόγησης, καταγραφής και αποτίμησης της ζημιάς. Έχουν προσληφθεί εμπειρογνώμονες για να βοηθήσουν την διοίκηση σε αυτό το έργο. Κατά την ημερομηνία αυτών των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχει προσδιοριστεί ακόμη το ποσό αξίωσης της ζημιάς, ωστόσο η διοίκηση είναι πεπεισμένη ότι τα έσοδα της ασφάλισης θα καλύψουν τις ζημιές στο μέγιστο δυνατό βαθμό.

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρων ζημιών, η πλημμύρα προκάλεσε την καταστροφή σημαντικού τμήματος των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας που βρίσκονταν στα γραφεία του λογιστηρίου στο υπόγειο του ξενοδοχείου. Η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία προσδιορισμού των καταστραφέντων αρχείων με στόχο την κατάρτιση ενός σχεδίου ενεργών για την ανάκτηση των καταστραφέντων αρχείων και τη συμμόρφωση με το Ν.4308/2014.

Πέραν αυτού δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 23 Νοεμβρίου 2023

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

**Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου**

Χαράλαμπος Μιχαήλ

Αρίστος Πενταλιώτης

II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	16.325.148	10.886.821
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	4.852	22.947
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	8	51.642	103.284
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	14.320	14.200
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		16.395.962	11.027.251
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	10	87.479	59.174
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	101.358	376.045
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	23	1.333	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	12	1.518.479	457.206
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.708.649	892.425
Σύνολο Ενεργητικού		18.104.611	11.919.676
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	50.655	46.365
Υπέρ το άρτιο	13	24.224.145	17.332.986
Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	13	663.265	-
Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	13	125.095	-
Αποτελέσματα εις νέον		(14.770.557)	(14.579.970)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		10.292.603	2.799.381
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	15	50.744	36.668
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	8	-	56.637
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	348.570	135.000
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		5.010	5.010
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	15	2.962.958	3.091.782
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		3.367.282	3.325.097

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	580.076	533.706
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	23	568	1.020.449
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	15	128.824	128.824
Βραχυπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	15	7.807	150.881
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	8	59.475	53.967
Λοιποί φόροι και τέλη		18.812	17.270
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14	3.649.164	3.890.101
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων		4.444.726	5.795.198
Σύνολο Υποχρεώσεων		7.812.008	9.120.295
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		18.104.611	11.919.676

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
Πωλήσεις	17	3.760.207	3.037.018
Κόστος πωληθέντων	18	(3.889.862)	(3.321.655)
Μικτό Κέρδος		(129.655)	(284.637)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	179.996	137.757
Έξοδα διάθεσης	18	(95.549)	(82.457)
Έξοδα διοίκησης	18	(187.724)	(159.857)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(159.224)	(9.899)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ξενοδοχειακής μονάδας	6	428.150	3.495.710
Αποτελέσματα προ φόρων και τόκων		35.994	3.096.618
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	-	6
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(200.086)	(152.891)
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες	21	-	460
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	15	125.095	7.868
Τόκοι κρατικών ενισχύσεων		-	(7.425)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(38.997)	2.944.635
Φόρος εισοδήματος/Αναβαλλόμενη Φορολογία	22	(26.495)	(135.000)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης (Α)		(65.492)	2.809.635
Κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία νέων αποκτήσεων γηπέδων και κτιρίων	6	850.340	-
Αναβαλλόμενη Φορολογία	22	(187.075)	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (Β)		663.265	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη / (ζημιές) χρήσης (Α) + (Β)		597.773	2.809.635

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	Αποτελέσματα εις νεον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2021	46.365	17.332.986	-	-	(17.389.605)	(10.254)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης					2.809.635	2.809.635
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	46.365	17.332.986	-	-	(14.579.970)	2.799.381
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022	46.365	17.332.986	-	-	(14.579.970)	2.799.382
Μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου	4.290	6.891.159				6.895.449
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης					(65.492)	(65.492)
Μεταβολές στα αποθεματικά				125.095	(125.095)	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία νέων αποκτήσεων γηπέδων και κτιρίων			663.265			663.265
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	50.655	24.224.145	663.265	125.095	(14.770.557)	10.292.603

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		(38.997)	2.944.635
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	18	606.149	541.634
Ζημίες από διαγραφή άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	14.569	-
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	19	(128.824)	(128.824)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων	6	(428.150)	(3.495.710)
Συναλλαγματικές διαφορές	20	1.393	-
Λοιπά έξοδα		(31.318)	-
Προβλέψεις για παροχές προσωπικού	18	-	522
Πιστωτικοί τόκοι	21	-	(6)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	200.086	152.431
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(28.305)	(23.917)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		274.687	(296.805)
(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(1.152.123)	979.070
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	21	(157.525)	(152.891)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		(868.358)	520.139
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	(4.709.968)	(208.745)
Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων		(850)	(850)
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		-	41.821
Τόκοι εισπραχθέντες	21	-	6
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(4.710.818)	(167.769)
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	6.895.449	-
Εξοφλήσεις δανείων	14	(255.000)	(212.500)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		6.640.449	(212.500)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		1.061.273	139.870
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		457.206	317.336
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		1.518.479	457.206

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc με έδρα την Κύπρο (εφεξής «MHV» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της MHV (με έδρα την Κύπρο) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23 Νοεμβρίου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Την 27 Ιουλίου 2023 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Χαράλαμπος Μιχαήλ, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2)) Αρίστος Πενταλιώτης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Ευάγγελος Πάντος ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία του ανωτέρου Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε σε πενταετή με λήξη την 27 Ιουλίου 2028.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατό δεκατέσσερα (114) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατό τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2021, η Εταιρεία απασχόλησε εκατό δεκαοκτώ (118) άτομα, εκ των οποίων οι επτά (7) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατό έντεκα (111) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2022.

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

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

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Σημειώνεται ότι η καταιγίδα Daniel που έπληξε το ξενοδοχείο της Εταιρείας στις 6 Σεπτεμβρίου 2023 και η συνεπακόλουθη πλημμύρα προκάλεσαν την καταστροφή σημαντικού τμήματος των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας που βρίσκονταν στα γραφεία του λογιστηρίου στο υπόγειο του ξενοδοχείου. Η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία προσδιορισμού των καταστραφέντων αρχείων με στόχο την κατάρτιση ενός σχεδίου ενεργών για την ανάκτηση των καταστραφέντων αρχείων και τη συμμόρφωση με το Ν.4308/2014.

2.2 Χρήση Εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου από την Τράπεζα Πειραιώς,
- Την επιτυχή αντιμετώπιση των συνεπειών από την εξάπλωση της πανδημίας Covid-19,
- Το γεγονός ότι δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας των δανείων από την ομολογιούχο δανείστρια και
- Το γεγονός ότι οι μέτοχοι έχουν εκφράσει την πρόθεσή τους για χρηματοοικονομική στήριξη της Εταιρείας για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών αναγκών της καθώς και τη δέσμευσή τους για αποπληρωμή του δανείου στην περίπτωση που η δανείστρια τράπεζα το κάνει απαιτητό λόγω μη τήρησης συγκεκριμένων περιοριστικών όρων (για την οποία η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή υποχρέωσης τήρησης για το έτος 2022)

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

να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Όπως αναλυτικότερα περιγράφεται στη Σημείωση 25 – Μεταγενέστερα Γεγονότα, το ξενοδοχείο της Εταιρείας επλήγη από την καταιγίδα Daniel στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, με αποτέλεσμα την καταστροφή λόγω πλημμύρας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και το πρόωρο κλείσιμο του ξενοδοχείου για τη σεζόν 2023. Η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται ήδη σε διαδικασία αποκατάστασης των ζημιών οι οποίες περιορίζονται κυρίως στο υπόγειο τμήμα του ξενοδοχείου, με στόχο την επαναλειτουργία του ξενοδοχείου την Άνοιξη 2024, επομένως το γεγονός της πλημμύρας δε θα επηρεάσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη λειτουργία της με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές και Μέθοδοι

Οι κύριες λογιστικές αρχές και μέθοδοι που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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

3.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

3.2.1 Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022:

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

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

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

- ο **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.
- ο **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις**: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων 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.
- ο **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.
- ο 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 ΔΠΑ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30^η 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 31^η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του COVID-19, 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 30^η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

3.2.2 Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα:

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών 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^η 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 της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η 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 της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη 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^η 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 τον 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 της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών 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^η 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 την 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 της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις 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^η 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 την 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 ζημιά 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 της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές 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 της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

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

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών ΑΞΙΕΣ Α.Ε, μέλος του δικτύου CBRE, με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2022. Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των κερδών / Προεξοφλημένων Χρηματοοικονομικών Ροών. Με βάση την αποτίμηση της ΑΞΙΕΣ Α.Ε η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας εκτιμήθηκε σε €10.900.000, αναλυόμενη ως εξής:

- Γη: €1.416.488
- Κτίρια και FF&E: €9.483.512

Επιπλέον, η Εταιρεία πραγματοποίησε σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών «HVS» αποτίμηση της αξίας τριών παρακείμενων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του ενός εξ' αυτών στην περιοχή Πόρτο Χέλι, τα οποία απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2022, με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2022. Για την αποτίμηση των τριών οικοπέδων και κατοικιών χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία των παρακείμενων ακινήτων εκτιμήθηκε σε €5.430.000.

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος των κερδών / Π.Χ.Ρ (Ξενοδοχειακή μονάδα)
- Η Μέθοδος των συγκριτικών συναλλαγών (Παρακείμενα ακίνητα)

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

3.3.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

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

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

3.4 Μισθώσεις

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

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

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

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

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

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

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανακλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημιές απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημιές απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν,

αντιλογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

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

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

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

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

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

3.6.3 Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντισταθμίζει την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

3.6.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 και τα προηγούμενα έτη δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών με βάση την ελληνική νομοθεσία (Ν.2112/1955 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012) λόγω περιορισμένου αριθμού προσωπικού στη λήξη της χρήσης και μη ύπαρξης αιτήσεων ανανέωσης των εποχικά απασχολούμενων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

3.8 Κόστος δανεισμού

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

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του φορολογικού Ισολογισμού σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της

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

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

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

3.10 Αναγνώριση εσόδων

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

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

3.11 Αποθέματα

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

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

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

γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.13 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Ενεργητικό	31.12.2022	31.12.2021
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Αποθέματα	87.479	59.174
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	101.358	376.045
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.518.479	457.206
Σύνολο	1.707.316	892.425

Παθητικό	31.12.2022	31.12.2021
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Δανεισμός	3.649.164	3.890.101
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	580.076	533.706
Σύνολο	4.229.240	4.423.807

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο πιο σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα πιστωτικά όρια από συνεργαζόμενες τράπεζες, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Παρατίθενται κατωτέρω οι συμβατικές λήξεις (μη προεξοφλημένες) των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

<u>31.12.2022</u>	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 εως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	3.649.164	3.649.164	3.649.164	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	580.076	580.076	580.076	-	-
Σύνολο	4.229.240	4.229.240	4.229.240	-	-

<u>31.12.2021</u>	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 εως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	3.890.101	3.890.101	3.890.101	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	533.706	533.706	533.706	-	-
Σύνολο	4.423.807	4.423.807	4.423.807	-	-

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από το συνολικό δανεισμό. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

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

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.649.164	3.890.101
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	-	-
Σύνολο δανείων	3.649.164	3.890.101
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(1.518.479)	(457.206)
Καθαρός δανεισμός	2.130.685	3.432.895
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	10.292.603	2.799.381
Σύνολο κεφαλαίων	12.423.288	6.232.276
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	17%	55%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 17% (2021: 55%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4.4 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα (ή αυτά είναι περιορισμένα) από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

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

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2022	-	-	16.325.148	16.325.148
Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2021	-	-	10.886.821	10.886.821

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

(α) Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

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

(β) Φόρος εισοδήματος

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

(γ) Κατηγοριοποίηση ακινήτων

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

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

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

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	1.580.413	5.548.331	539.690	7.668.434
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2021	1.580.413	7.110.380	2.357.376	11.048.169
Προσθήκες περιόδου	-	9.900	198.845	208.745
Αναπροσαρμογή αξίας	189.112	3.306.598	-	3.495.710
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2021	1.769.525	10.426.878	2.556.221	14.752.624
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2021	-	1.562.049	1.817.686	3.379.735
Προσθήκες περιόδου	-	212.836	273.232	486.068
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2021	-	1.774.885	2.090.918	3.865.803
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	1.769.525	8.651.993	465.303	10.886.821
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2022	1.769.525	10.426.878	2.556.221	14.752.624
Προσθήκες περιόδου	4.067.974	523.586	118.408	4.709.968
Αναπροσαρμογή αξίας	463.947	814.543	-	1.278.490
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2022	6.301.445	11.765.008	2.674.629	20.741.082
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2022	-	1.774.885	2.090.918	3.865.803
Προσθήκες περιόδου	-	351.710	198.420	550.130
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2022	-	2.126.595	2.289.338	4.415.933
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	6.301.445	9.638.413	385.290	16.325.148

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων της σε συνεργασία με τους οίκους εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «HVS» για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Με βάση τις αποτιμήσεις αυτές, η αναστροφή της ζημίας απομείωσης της αξίας που έχει καταχωρηθεί για την ξενοδοχειακή μονάδα ανέρχεται σε Ευρώ 428.150 και έχει απεικονιστεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των νέων αποκτηθέντων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του

ενός εξ' αυτών που έχει αναγνωριστεί στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα ανέρχεται σε Ευρώ 850.340. Για την αποτίμηση της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των κερδών / Προεξοφλημένων χρηματοοικονομικών ροών, κατά την οποία χρησιμοποιήθηκαν συντελεστής κεφαλαιοποίησης 7,5% και συντελεστής προεξόφλησης 10%. Από την παραπάνω αποτίμηση, η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας ανέρχεται σε Ευρώ 10,9 εκατ., ενώ η αξία των νεοαποκτηθέντων ακινήτων σε Ευρώ 5,4 εκατ.

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

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

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, η καταιγίδα «Daniel» έπληξε την περιοχή του Πορτοχελίου. Αποτέλεσμα της έντονης βροχόπτωσης ήταν να πλημμυρίσει το υπόγειο του ξενοδοχείου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στην ηλεκτρομηχανολογική υποδομή και τις βοηθητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο υπόγειο. Η εταιρεία είναι ασφαλισμένη και η διεύθυνση του ξενοδοχείου βρίσκεται αυτή τη στιγμή στη διαδικασία αξιολόγησης, καταγραφής και αποτίμησης της ζημιάς. Έχουν προσληφθεί εμπειρογνώμονες για να βοηθήσουν την διοίκηση σε αυτό το έργο. Κατά την ημερομηνία αυτών των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχει προσδιοριστεί ακόμη το ποσό αξίωσης της ζημιάς, ωστόσο εκτιμάται ότι τα έσοδα της ασφάλισης θα καλύψουν τις ζημιές στο μέγιστο δυνατό βαθμό και η εύλογη αξία της ξενοδοχειακής μονάδας δε θα επηρεαστεί σημαντικά.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	Λογισμικό
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2021	155.285
Προσθήκες περιόδου	850
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2021	156.135
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2021	129.469
Προσθήκες περιόδου	3.719
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2021	133.188
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	22.947
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2022	156.135
Προσθήκες περιόδου	850
Μειώσεις περιόδου	(14.569)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2022	142.416
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2022	133.188
Προσθήκες περιόδου	4.376
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2022	137.564
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	4.852

8. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

Τα δικαιώματα χρήσης επί ακινήτων αναλύονται παρακάτω:

(Ποσά σε Ευρώ)	Δικαίωμα χρήσης ακινήτου
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2021	154.926
Αποσβέσεις περιόδου	(51.642)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	103.284
Αποσβέσεις περιόδου	(51.642)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	51.642
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	
(Ποσά σε Ευρώ)	
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2021	162.005
Χρηματοοικονομικά έσοδα (σημείωση 21)	(20.615)
Πληρωμές	(30.786)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	110.604
Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 21)	2.839
Πληρωμές	(53.968)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	59.475
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	59.475
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	59.475

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων	11.320	11.200
Δοσμένες εγγυήσεις Ηλεκτρικού Ρεύματος	3.000	3.000
Σύνολο	14.320	14.200

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται παρακάτω:

Αποθέματα (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	87.479	59.174
Σύνολο	87.479	59.174

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες	54.748	40.796
Πρόβλεψη για απόσβεση επισφαλών πελατών	(18.781)	(18.781)
Πρόβλεψη για απόσβεση απαιτήσεων από προκαταβολές προμηθευτών	(15.398)	(15.398)
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	14.707	11.279
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	36.880	62.655
Παρακρατούμενοι φόροι	2	2
Λοιπές απαιτήσεις	5	287.665
Προυπολογισμένα έσοδα	20.000	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	9.194	7.826
Σύνολο	101.358	376.045

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

Στις λοιπές απαιτήσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνεται το ποσό των 285.060 Ευρώ, που αφορά προκαταβολές για την αγορά όμορων οικοπέδων. Η αγορά ολοκληρώθηκε εντός της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	320	446
Καταθέσεις όψεως	1.518.159	456.760
Σύνολο	1.518.479	457.206

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια, ενώ το επιτόκιο είναι σχεδόν μηδενικό. Κατά την 31.12.2022 υπάρχει υποχρέωση ενεχυρίασης επί καταθετικών λογαριασμών ποσού Ευρώ 291.074 προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας, βλ. σημείωση 14.

13. Μετοχικό κεφάλαιο, Υπέρ το Άρτιο & Λοιπά Αποθεματικά

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο (Ποσά σε Ευρώ)	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2021	1.405	33	46.365	17.332.986
Μεταβολές χρήσης 2021			-	
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	1.405	33	46.365	17.332.986
Μεταβολές χρήσης 2022	130	33	4.290	6.891.159
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	1.535	33	50.655	24.224.145

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

Το κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία» ποσού Ευρώ 663.265 προέρχεται από το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των νεοαποκτηθέντων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του ενός εξ' αυτών, που ανέρχεται σε Ευρώ 850.340 καθαρό από αναβαλλόμενο φόρο ποσού Ευρώ 187.075.

Το κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά Νόμου» ποσού Ευρώ 125.095 αφορά το μη επιστρεπτέο ποσό των επιστρεπτέων προκαταβολών, το οποίο κατανέμεται διακριτά στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, καθώς είναι αφορολόγητο αλλά σε περίπτωση διανομής η κεφαλαιοποίησής του υπόκειται σε φορολογία σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 4172/2013.

14. Δάνεια

Τα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Δάνεια (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ-Συνδεδεμένα μέρη	621	621
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	3.612.500	3.867.500
Δουλευμένοι τόκοι	36.043	21.980
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(3.649.164)	(3.890.101)
Σύνολο	-	-

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχει ως εξής:

Κίνηση δανείων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	3.890.101	4.103.061
Προσθήκες	-	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(255.000)	(212.500)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	148.011	113.505
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(133.948)	(113.965)
Υπόλοιπο λήξης	3.649.164	3.890.101

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

Προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανείου έχει εγγραφεί προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας (βλ. σημείωση 6). Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών (βλ. σημείωση 12) και επί των μετοχών της Εταιρείας (βλ. σημείωση 13). Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνται κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022. Ωστόσο η Εταιρεία ζήτησε και έλαβε από την Τράπεζα Πειραιώς στις 16 Μαΐου 2023, απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των μη τηρούμενων χρηματοοικονομικών δεικτών για το έτος 2022 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας παρέμειναν ταξινομημένες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Μέχρι και σήμερα δε συντρέχει γεγονός καταγγελίας του δανείου.

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις Ν. 3299/2004

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

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

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	3.220.606	3.349.430
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824)	(128.824)
Υπόλοιπο λήξης	3.091.782	3.220.606
Βραχυπρόθεσμο μέρος	128.824	128.824
Μακροπρόθεσμο μέρος	2.962.958	3.091.782

Κρατικές επιχορηγήσεις λόγω Covid-19 (Επιστρεπτές Προκαταβολές)

Η επιχείρηση είχε επωφεληθεί από τις επιστρεπτές προκαταβολές που δόθηκαν από το κράτος ως μέτρο στήριξης ενόψει του Covid-19, σύμφωνα με τη ΓΔΟΥ 94/2020.

Το συνολικό ποσό των επιστρεπτέων προκαταβολών που έλαβε η επιχείρηση ανέρχονταν σε Ευρώ 187.549. Τον Νοέμβριο του 2021, η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων εξέδωσε μια οδηγία (ΓΔΟΥ 1048/2021) στην οποία ανακοίνωνε ότι όσες εταιρείες εμφανίζουν αρκετά μειωμένο έσοδο σε δύο συνεχόμενες χρήσεις δεν θα προβούν σε επιστροφή του 66,7% του συνολικού ποσού και θα επιστρέψουν μόνο το 33,3%. Η έγκριση της αίτησης της επιχείρησης στην εν λόγω οδηγία γνωστοποιήθηκε στην ίδια τον Ιούνιο του 2022, ως εξής:

- Ποσό ύψους Ευρώ 125.095 ως μη επιστρεπτέο,
- Ποσό ύψους Ευρώ 62.454, πληρωτέο σε 98 ισόποσες δόσεις.

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	187.549	187.549
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(125.095)	0
Πληρωμές εντός της χρήσης	(3.903)	0
Υπόλοιπο λήξης	58.551	187.549
Βραχυπρόθεσμο μέρος	7.807	150.881
Μακροπρόθεσμο μέρος	50.744	36.668

Το ποσό των Ευρώ 125.095 αφορά το μη επιστρεπτέο ποσό των επιστρεπτέων προκαταβολών, το οποίο κατανέμεται διακριτά στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, καθώς είναι αφορολόγητο αλλά σε περίπτωση διανομής η κεφαλαιοποίησή του υπόκειται σε φορολογία σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 4172/2013.

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	401.070	219.642
Προκαταβολές πελατών	73.867	219.698
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	45.449	38.343
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	39.403	13.725
Λοιπές υποχρεώσεις	20.287	42.298
Σύνολο	580.076	533.706

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

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	2.320.708	1.887.904
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	1.011.361	1.041.812
Παροχή υπηρεσιών	428.139	107.302
Σύνολο	3.760.207	3.037.018

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

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

Κόστος πωληθέντων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές προσωπικού	1.459.741	1.152.605
Αμοιβές τρίτων	798.728	655.801
Παροχές τρίτων	437.418	367.245
Φόροι τέλη	23.160	21.493
Διάφορα έξοδα	53.620	153.368
Ζημίες από διαγραφή άυλων περιουσιακών στοιχείων	14.569	-
Αποσβέσεις	606.149	541.634
Προβλέψεις	-	522
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	496.477	428.987
Σύνολο	3.889.862	3.321.655

18.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές προσωπικού	3.200	2.529
Αμοιβές τρίτων	134.224	111.642
Παροχές τρίτων	17.458	14.135
Φόροι τέλη	17.243	16.002
Διάφορα έξοδα	15.599	15.549
Σύνολο	187.724	159.857

18.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές τρίτων	84.043	69.004
Διάφορα έξοδα	11.506	13.453
Σύνολο	95.549	82.457

18.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικές αποδοχές	1.084.920	847.837
Έκτακτες αποδοχές	-	-
Παροχές στο προσωπικό	135.831	111.289
Εργοδοτικές εισφορές	242.191	196.008
Σύνολο	1.462.941	1.155.134

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν δεκατέσσερα (114) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατόν τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2021, το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε εκατό δεκαοκτώ (118) άτομα από τους οποίους επτά (7) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και εκατό έντεκα (111) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

18.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	550.130	486.273
Αποσβέσεις άυλων παγίων	4.376	3.719
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	51.642	51.642
Σύνολο	606.149	541.634

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824	128.824
Έσοδα από προβολή και διαφήμιση	11.500	-
Λοιπά έσοδα	39.672	8.933
Σύνολο	179.996	137.757

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	1.371	2.425
Συναλλαγματικές διαφορές	1.393	666
Λοιπά έξοδα	156.460	6.808
Σύνολο	159.224	9.899

Τα λοιπά έξοδα αφορούν έκτακτα και ανόργανα έξοδα προηγούμενων χρήσεων.

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	145.790	135.743
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.839	(20.615)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	51.457	37.763
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες	-	(460)
Πιστωτικοί τόκοι	-	(6)
Σύνολο	200.086	152.425

22. Φόρος Εισοδήματος

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

Συμφωνία φόρου (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(38.997)	2.944.635
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	22%
Αναμενόμενος φόρος	-	(647.820)
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	(26.495)	(135.000)
Φορολογική επίπτωση από χρήση φορολογικών ζημιών για τις οποίες δεν είχε προηγουμένως αναγνωρισθεί αναβαλλόμενος φόρος	-	568.039
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	79.781
Σύνολο	(26.495)	(135.000)

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

Σύμφωνα με τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν 22%.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τις χρήσεις 2012 έως και 2017 σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Βάσει κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορεί να επιλέξουν την Εταιρεία για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις έως και 2016 ως οριστικά παραγραφμένες. Οι χρήσεις 2021 και 2022 ελέγχονται από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί και η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί των προσωρινών διαφορών που προέκυψαν από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ της λογιστικής και φορολογικής βάσης, ποσού Ευρώ 26.495. Επιπλέον, η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ποσού Ευρώ 187.075, που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση και προέκυψε από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης.

Η Εταιρεία έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων ποσού Ευρώ 3.375.798,98 για τις οποίες δεν υπολογίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, καθώς δεν θεωρεί ότι είναι ανακτήσιμες στην επόμενη πενταετία.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	135.000	-
Χρέωση στο καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης	26.495	135.000
Απευθείας καταχώρηση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	187.075	-
Σύνολο	348.570	135.000

Στοιχεία κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Ενσώματα πάγια και εδαφικές εκτάσεις αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	337.209	110.266
Δικαιώματα χρήσης	11.361	22.722
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες	-	2.012
Σύνολο	348.570	135.000

Στοιχεία καθαρού αποτελέσματος χρήσης της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Ξενοδοχειακή μονάδα αποτιμημένη σε εύλογες αξίες	39.868	110.266
Δικαιώματα χρήσης	(11.361)	22.722
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες	(2.012)	2.012
Δαπάνη αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος στο καθαρό αποτέλεσμα	26.495	135.000

Ποσό καταχωρημένο απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	31.12.2022	31.12.2021
(Ποσά σε Ευρώ)		
Παρακείμενα ακίνητα αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	187.075	-
Σύνολο	187.075	-

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

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2022

Συνδεδεμένη Εταιρεία (Ποσά σε Ευρώ)	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Αγορές	Πωλήσεις
MHV LIFESTYLE LIMITED	1.333	568	7.500	1.777
Σύνολο	1.333	568	7.500	1.777

Χρήση 2021

Συνδεδεμένη Εταιρεία (Ποσά σε Ευρώ)	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Αγορές	Πωλήσεις
MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE PLC	-	1.020.449	-	-
Σύνολο	-	1.020.449	-	-

Στις Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες (χρήση 2021) περιλαμβάνονται ποσά για μελλοντική αύξηση κεφαλαίου ποσού Ευρώ 1.020.449, το οποίο κεφαλαιοποιήθηκε με την από 18.04.2022 Γενική Συνέλευση που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.

24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

24.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

24.2 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, θεωρεί τις χρήσεις έως και 2015 οριστικά παραγραμμένες. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2022, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ως εκ τούτου, τα φορολογικά αποτελέσματα για τη χρήση που έληξε έως και την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν έχουν καταστεί οριστικά. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

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

Οι αναφερόμενες χρήσεις 2021 και 2022 της Εταιρείας ελέγχονται από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί και η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 & 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2023 στην αγορά ενός όμορου οικοπέδου αξίας €280 χιλιάδων, η οποία χρηματοδοτήθηκε εξ'ολοκλήρου με ίδια κεφάλαια. Σκοπός της παραπάνω επένδυσης είναι η περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων αναπτύξεων κατά τα προσεχή έτη.

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, η καταγίδα «Daniel» έπληξε την περιοχή του Πόρτο Χελίου. Αποτέλεσμα της έντονης βροχόπτωσης ήταν να πλημμυρίσει το υπόγειο του ξενοδοχείου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στην ηλεκτρομηχανολογική υποδομή και τις βοηθητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο υπόγειο. Κατά συνέπεια, το ξενοδοχείο διέκοψε τη λειτουργία του για την σεζόν. Ο πάγιος εξοπλισμός της εταιρείας είναι ασφαλισμένος και η διεύθυνση του ξενοδοχείου βρίσκεται αυτή τη στιγμή στη διαδικασία αξιολόγησης, καταγραφής και αποτίμησης της ζημιάς. Έχουν προσληφθεί εμπειρογνώμονες για να βοηθήσουν την διοίκηση σε αυτό το έργο. Κατά την ημερομηνία αυτών των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχει προσδιοριστεί ακόμη το ποσό αξίωσης της ζημιάς, ωστόσο εκτιμάται ότι τα έσοδα της ασφάλισης θα καλύψουν τις ζημιές στο μέγιστο δυνατό βαθμό.

Ως εκ τούτου, η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι το γεγονός της πλημμύρας δεν θα επηρεάσει ουσιωδώς τα αποτελέσματα της Εταιρείας, δεδομένου ότι αυτή σημειώθηκε κοντά στη λήξη της τουριστικής περιόδου και κατ'επέκταση εκτιμάται ότι δε θα επηρεαστεί ουσιωδώς η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων, αλλά και η δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη λειτουργία της με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern). Ήδη, η διοίκηση της Εταιρείας προχωρά σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την αποκατάσταση των ζημιών οι οποίες περιορίζονται κυρίως στο υπόγειο τμήμα του ξενοδοχείου, κατά τη διάρκεια των χειμερινών μηνών με στόχο την επαναλειτουργία του ξενοδοχείου την Άνοιξη 2024.

Τέλος, σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρων ζημιών, η πλημμύρα προκάλεσε την καταστροφή σημαντικού τμήματος των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας που βρίσκονταν στα γραφεία του λογιστηρίου στο υπόγειο του ξενοδοχείου. Η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία προσδιορισμού των καταστραφέντων αρχείων με στόχο την κατάρτιση ενός σχεδίου ενεργειών για την ανάκτηση των καταστραφέντων αρχείων και τη συμμόρφωσή της με το Ν.4308/2014.

Πέραν αυτού δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 23 Νοεμβρίου 2023

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

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

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Χαράλαμπος Μιχαήλ

Αρίστος Πενταλιώτης

Γάβρογος Θωμάς

ΑΡ. ΔΙΑΒ: K00210116

ΑΡ. ΔΙΑΒ: K00466827

Α.Δ.Τ.: ΑΟ 854870

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 29442

IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή