ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Β΄ Ανωνύμων Εταιρειών

Αθήνα, 18/06/2024
Αριθ. Πρωτ.: 3302967

Πληροφορίες: Ε. Παπαλέξη
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: ae80@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Την **18/06/2024** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **007172801000**:

Α) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4232952,** οι **εγκεκριμένες** από την **30/04/2024 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 4232953,** η από 30/04/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2023** έως **31/12/2023**, η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, με ΑΜ ΣΟΕΛ 114.

Η παρούσα αίτηση υποβλήθηκε σε ορθή επανάληψη των ήδη καταχωρηθέντων με τη διαδικασία της αυτοματοποιημένης καταχώρησης με ΚΑΚ 4156063&4156064-30/04/2024 και ΑΠ Ανακοίνωσης 3277405-30/04/2024, λόγω λάθος αναγραφής της ημερομηνίας της έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

«Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτόματες καταχωρίσεις, πραγματοποιήθηκε από την Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτόματες καταχωρίσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου σύμφωνα με τα άρθρα 3 παρ. ιθ & 26 του Ν. 4919/2022 (ΦΕΚ 71Α/7.04.2022)».

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: *https://www.businessregistry.gr/* ***- επιλογή «Δημοσιότητα».***

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ
Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2022)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Μουρούζη 10, Αθήνα (η προηγούμενη διεύθυνση μέχρι και 31 Ιουλίου 2023 ήταν Ακαδημίας 32, Αθήνα)

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 1
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 14
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 15
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 16
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 17
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 18
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία 18
2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 20
2.1 Βάση παρουσίασης 20
2.2 Χρήση εκτιμήσεων 20
2.3 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern) 21
3. Βασικές Λογιστικές Αρχές και Μέθοδοι 22
3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 22
3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις 22
3.3 Ακίνητα για Εμπορία-Αποθέματα 23
3.4 Μισθώσεις 23
3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 24
3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία 25
3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 25
3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 26
3.6.3 Δάνεια 26
3.6.4 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 26
3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών 26
3.8 Κόστος δανεισμού 27
3.9 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης 27
3.10 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος) 27
3.11 Αναγνώριση εσόδων 28
3.12 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 29
3.13 Αλλαγές λογιστικών αρχών και μεθόδων και γνωστοποιήσεις 29
4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου 32
4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας 32
4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων 33
4.2.1 Κίνδυνος αγοράς 33
4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος 33
4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας 34

4.2.4 Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου ... 35
4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών ... 35
4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος ... 35
4.2.7 Κίνδυνος από εμπόλεμες συρράξεις ... 36
4.2.8 Δυνητικές επιδράσεις του κορονοϊού ... 36
4.3 Διαχείριση κεφαλαίων ... 36
5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις ... 37
6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις ... 39
7. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ... 40
8. Ακίνητα για Εμπορία ... 41
9. Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία ... 42
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών ... 42
11. Ίδια κεφάλαια ... 43
12. Δάνεια ... 44
13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα ... 47
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 47
15. Κύκλος εργασιών ... 48
16. Ανάλυση Εξόδων ... 48
17. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία ... 49
18. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης ... 49
19. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) ... 49
20. Φόρος εισοδήματος ... 50
21. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη ... 52
22. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις ... 53
22.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. ... 53
22.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές ... 53
22.3 Εγγυήσεις ... 53
22.4 Ενδεχόμενες απαιτήσεις ... 54
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού ... 54
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή ... 56

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 31η 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 διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

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 κατοχή της γήπεδο συνολικής επιφάνειας εξακοσίων ενός οκτακοσίων τριάντα έξι και είκοσι (601.836,20) τ.μ. και ήδη σήμερα εξακοσίων σαράντα χιλιάδων και τριακοσίων τριάντα (640.330) τ.μ., σε συνέχεια της υπ' αριθμόν 7319/24-10-2022 2η τροποποίησης της υπ' αριθμό 5155/02-11-2020 πράξης σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, στην ΚΕΑ, από τα οποία διακόσια τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εκατόν δέκα τεσσάρων και σαράντα (234.114,40) τ.μ. περιήλθαν στην ιδιοκτησία της από την απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» που έλαβε έγκριση από την αρμόδια υπηρεσία και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τον Οκτώβριο του 2021. Η Εταιρεία στο ανωτέρω γήπεδο, αναπτύσσει σύνθετο τουριστικό κατάλυμα ήπιας ανάπτυξης δυναμικότητας 330 κλινών στη θέση «Βρόσκοπος» του Δήμου Κέας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέας – Κύθνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το συγκρότημα θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με ειδική τουριστική υποδομή κέντρου θαλασσοθεραπείας, συνοδά έργα (λιμενικά έργα για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας εγκατάσταση τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων, μονάδα αφαλάτωσης και άλλα έργα υποδομής) καθώς και υπηρεσίες καταδυτικού τουρισμού. Για το έργο έχει ληφθεί έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, των υποστηρικτικών έργων και των περιβαλλοντικών όρων αυτού (υπ' αρ. πρωτ. οικ. 17605/429/1.4.2014 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων και οι τροποποιήσεις αυτής υπ' αριθμό πρωτ. οικ. 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014, και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/92594/5867/11-10-2019), και επιπλέον έχει χορηγηθεί η άδεια δόμησης 14/6.4.2015 από το Υπουργείο Τουρισμού (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) (με ημερομηνία τελευταίας αναθεώρησης 29.03.2022 και τελευταίας ενημέρωσης 20-12-2022), βάσει της οποίας έχουν ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες.

Το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα αναμένεται να ξεκινήσει τη λειτουργία του το 2024. Η απόφαση αυτή αντανακλά τις καθυστερήσεις στην κατασκευή, που αποδίδονται κυρίως σε παγκόσμια ζητήματα της εφοδιαστικής αλυσίδας, αλλά δίνει επίσης τη δυνατότητα να επανασχεδιαστεί και να βελτιωθεί η προσφορά ορισμένων βασικά στοιχείων του έργου, όπως το Spa και το Beach Club.

Οι κατασκευαστικές εργασίες προχώρησαν σε όλες τις περιοχές του έργου. Πιο συγκεκριμένα, σε όλα τα δωμάτια οι κατασκευές ολοκληρώθηκαν και οι εσωτερικές εργασίες έχουν προχωρήσει, ενώ τα περισσότερα έπιπλα και ο εξοπλισμός για τα δωμάτια έχει παραγγελθεί και είναι έτοιμος να εγκατασταθεί. Η κατασκευή του κεντρικού κτιρίου έχει ολοκληρωθεί, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη κάποια εσωτερικά αρχιτεκτονικά φινιρίσματα, όπως επίσης και οι βοηθητικοί χώροι του ξενοδοχείου, οι οποίοι βρίσκονται στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου. Η κατασκευή του εσωτερικού οδοστρώματος ξεκίνησε σε περιοχές όπου έχουν ολοκληρωθεί έργα υποδομής, καθώς και οι εργασίες εξωραϊσμού. Παρά την παγκόσμια αύξηση των τιμών, επιπτώσεις από τον Covid-19 και άλλους παράγοντες, έχουν ληφθεί μέτρα για τον περιορισμό του επιπέδου επιπτώσεων στον προϋπολογισμό του ξενοδοχείου με προληπτικά μέτρα τα οποία περιελάμβαναν τον επανασχεδιασμό ορισμένων στοιχείων του έργου, άμεσες προμήθειες και διαπραγματεύσεις με προμηθευτές, τόσο για οικονομικά όσο και για το χρονοδιάγραμμα παράδοσης των αγαθών. Παρόλα αυτά, αναμένεται να υπάρξει αντίκτυπο στο κόστος της μελλοντικής κατασκευής, όπως οι ιδιωτικές κατοικίες, ωστόσο αναμένεται ότι αυτές οι υπερβάσεις κόστους θα αντιστοιχούνταν με υψηλότερα έσοδα από τις πωλήσεις. Πέντε ιδιωτικές κατοικίες One&Only Kéa Island («OOKI PHs») ενός υπνοδωματίου και έξι μεγαλύτερες OOKI PH βρίσκονται υπό κατασκευή. Το Spa and Beach Club βρίσκονται υπό επανασχεδιασμό και οι εργασίες ξεκίνησαν εντός του δεύτερου τριμήνου του 2022.

Συνολικά μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί και είναι σε ισχύπροσύμφωνα για 16 κατοικίες OOKI PH, ενώ για 2 από αυτές, έχουν υπογραφεί και τα τελικά συμφωνητικά. Οι περισσότεροι αγοραστές προέρχονται από χώρες της Δυτικής Ευρώπης και τις ΗΠΑ και είναι πολύ εξοικειωμένοι με την επωνυμία One&Only. Οι πωλήσεις ξεκίνησαν επίσημα τον Ιούνιο 2020 και έχουν πραγματοποιηθεί διάφορες δραστηριότητες προώθησης για την προβολή των ιδιωτικών κατοικιών OOKI PH με One&Only.

<u>Συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Therissos Hills Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» από την Εταιρεία</u>

Τον Ιούνιο του 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε απόφαση για την έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης με την απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018, και του Ν. 4438/2016. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με εισφορά της καθαρής θέσης της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία (μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία), με ημερομηνία μετασχηματισμού την 1 Ιουλίου 2020.

Τον Οκτώβριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με εισφορά των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώμενη εταιρεία) στην εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώσα εταιρεία), με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Απορροφώμενη εταιρεία λύθηκε, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάστηκε κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Η Απορροφώμενη εταιρεία μεταβίβασε το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) στην Εταιρεία, με βάση την περιουσιακή κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην με ημερομηνία 1/7/2020 λογιστική κατάσταση συγχώνευσης. Αντιστοίχως, η Εταιρεία κατέστη αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης εταιρείας. Στην Εταιρεία μεταβιβάστηκε και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο. Της συντελούμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης εταιρείας προηγήθηκε η αποτίμηση της αξίας της για την οποία συντάχθηκε τον Μάιο του 2021 Έκθεση Αποτίμησης από εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών.

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχονταν πριν την συγχώνευση σε Ευρώ Εννιακοσίων Δέκα Εννέα Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (919.530), διαιρούμενο σε Ενενήντα Μια Χιλιάδες Εννιακόσιες Πενήντα Τρεις (91.953) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώσας εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από τη σχετική λογιστική κατάσταση με ημερομηνία 1/7/2020. Αντίστοιχα, εκδόθηκαν Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές από την Εταιρεία, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Συνεπεία της συγχωνεύσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Έντεκα Χιλιάδων Πεντακοσίων Πενήντα (7.411.550), διαιρούμενο σε Επτακόσιες Σαράντα Μια Χιλιάδες Εκατόν Πενήντα Πέντε (741.155) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) έκαστη.

Η σχέση ανταλλαγής μετοχών που προτάθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών και συμφωνήθηκε είναι για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετοχή μετά ψήφου της Απορροφώμενης εταιρείας, ο κύριος αυτή θα λάβει Έξι Χιλιάδες Εξακόσιες Εξήντα (6.660) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Εταιρείας.

Συνεπώς, η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας και της Απορροφώσας εταιρείας, που είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», απέκτησε από την Εταιρεία επιπλέον Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ποσού Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, αναλογούν στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», ως μοναδική μέτοχο της Εταιρείας, παρέχουν σε αυτήν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας εταιρείας

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και της Απορροφώμενης την 5 Οκτωβρίου 2021 αποφάσισαν ομόφωνα την έγκριση (α) της συγχώνευσης των δυο Συγχωνευόμενων εταιρειών με απορρόφηση της Εταιρείας από την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Τέσσερα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και (β) του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση με ημερομηνία 7 Δεκεμβρίου 2020

Την 27/10/2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με την THERISSOS HILLS, με απορρόφηση της δεύτερης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018, του άρθρου 54 του Ν.4172/2013 και τις διατάξεις του άρθρου 61 του Ν.4438/2016 και τις αποφάσεις των από 05/10/2021 Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των ως άνω Α.Ε και την με την από 25/10/2021 συμβολαιογραφική πράξη.

Από την 28 Οκτωβρίου 2021 όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της Απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της Εταιρείας. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που προέκυψαν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας. Ομοίως, όλες οι δικαιοπραξίες που έγιναν κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης εταιρείας συνεχίστηκαν από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες. Καθώς τα μεγέθη των συναλλαγών της Απορροφώμενης εταιρείας ήταν ασήμαντα, η επίπτωση στα αποτελέσματα της συγκριτικής περιόδου είναι αμελητέα.

Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της Απορροφώμενης εταιρείας που να είχαν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών.

Κανένα από τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, οι εμπειρογνώμονες των συγχωνευόμενων εταιρειών δεν απολαμβάνουν κάποιου ιδιαίτερου πλεονεκτήματος, καθώς δεν προβλέπονται από τα Καταστατικά, ούτε από τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων ή των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων εταιρειών.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

1. Την ολοκλήρωση της κατασκευής του προαναφερθέντος σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην περιοχή «Βρόσκοπος», Δήμου Κέας, σε έκταση επιφάνειας εξακοσίων ενός χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,20 τετραγωνικών μέτρων (601.836,20).
2. Την ολοκλήρωση της κατασκευής λοιπών υποστηρικτικών έργων και συγκεκριμένα την εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, μονάδας αφαλάτωσης, λιμενικό έργο για εναλλακτική πρόσβαση στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, αγωγό προσαγωγής θαλάσσιου ύδατος στο κέντρο θαλασσοθεραπείας, την κατασκευή εσωτερικού οδικού δικτύου, δικτύου ύδρευσης,

ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης, έργα σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομών, χώρους στάθμευσης και λοιπές βοηθητικές εγκαταστάσεις (αποθήκες, υποσταθμός ΔΕΗ, κ.λπ.).

3. Την έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου μέσα στο 2024.

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	1.1.2022 - 31.12.2022	**1.1.2021 - 31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
Κύκλος Εργασιών	32.000	63.000	(31.000)	-49,21%
Κόστος πωληθέντων	(407.897)	(34.787)	(373.110)	1072,56%
Μικτές (ζημίες) κέρδη	**(375.897)**	**28.213**	**(404.110)**	**-1432,36%**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	4.160.000	13.783.549	(9.623.549)	-69,82%
Έξοδα διοίκησης	(1.665.658)	(1.931.140)	265.482	-13,75%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	8.041	5.172	2.869	55,48%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	(21.100)	(41.253)	20.154	-48,85%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**2.105.387**	**11.844.541**	**(9.739.154)**	**-82,22%**
Χρηματοοικονομικά και συναφή έσοδα	745.347	-	745.347	100,00%
Χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα	(1.246.769)	(205.057)	(1.041.711)	508,01%
Καθαρά κέρδη περιόδου προ φόρων	**1.603.966**	**11.639.484**	**(10.035.518)**	**-86,22%**
Φόρος Εισοδήματος	(348.568)	(4.683.814)	4.335.247	-92,56%
Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρων	**1.255.398**	**6.955.670**	**8.211.069**	**-81,95%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)				
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	-	(690.673)	690.673	100,00%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	**1.255.398**	**6.264.997**	**(5.009.599)**	**-79,96%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2022 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 32.000 έναντι Ευρώ 63.000 στη χρήση του 2021.

Οι μεταβολές της εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων στη χρήση 2022 αφορά σε αναστροφή απομείωσης παγίων Ευρώ 4.160.000 έναντι κέρδους Ευρώ 13.783.549 στη χρήση 2021 που αφορά σε Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία Ευρώ 21.629.613 μείον ζημίες από απομείωση παγίων Ευρώ 7.846.064.

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2022 διαμορφώθηκαν σε κέρδη Ευρώ 1.603.966, έναντι κερδών Ευρώ 11.639.484 το 2021.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης 2022 διαμορφώνονται σε κέρδη Ευρώ 1.255.398, έναντι κερδών Ευρώ 6.264.997 το 2021.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Μεταβολή 2022-2021**	**Μεταβολή % 2022-2021**
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	58.735.814	28.853.452	29.882.362	103,57%
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	32.991	17.566	15.425	87,81%
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	22.076	-	22.076	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	745.347	-	745.347	100,00%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	16.615	8.000	8.615	107,69%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**59.552.843**	**28.879.018**	**30.673.825**	**106,21%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ακίνητα για εμπορία	35.298.700	31.931.162	3.367.538	10,55%
Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία	4.140.688	1.455.356	2.685.332	184,51%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	5.503.911	5.859.392	(355.481)	-6,07%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**44.943.300**	**39.245.910**	**5.697.390**	**14,52%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**104.496.142**	**68.124.928**	**36.371.215**	**53,39%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	15.586.510	7.411.550	8.174.960	110,30%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470	-	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	313.455	(941.943)	1.255.398	-133,28%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**28.763.435**	**19.333.077**	**9.430.358**	**48,78%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	35.847.918	12.318.829	23.529.089	191,00%
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	25.861	16.735	9.126	54,53%
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.806	12.386	(6.580)	-53,13%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.907.887	6.559.319	348.568	5,31%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**42.787.472**	**18.907.269**	**23.880.203**	**126,30%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.122.136	29.579.965	(457.829)	-1,55%
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	7.587	2.627	4.960	188,77%
Δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	3.815.513	301.990	3.513.521	1163,45%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**32.945.236**	**29.884.582**	**3.060.664**	**10,24%**
Σύνολο υποχρεώσεων	**75.732.707**	**48.791.851**	**26.940.857**	**55,22%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**104.496.142**	**68.124.928**	**36.371.215**	**53,39%**

Οι εμπορικές, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία της Εταιρείας εμφανίζονται αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 4.140.688 έναντι Ευρώ 1.455.356. Η Εταιρεία έχει απαιτήσεις έναντι του Ελληνικού Δημοσίου από χρεωστικό ΦΠΑ ύψους περίπου Ευρώ 2.2 εκ. (2021: Ευρώ 0.1 εκ) Επιπλέον, στις απαιτήσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται μη δουλευμένες αμοιβές δικαιωμάτων του εμπορικού σήματος «Private Homes at One&Only Kea Island Greece» για έσοδα από μελλοντικές πωλήσεις αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και ιδιωτικών κατοικιών ύψους περίπου Ευρώ 1.4 εκ. (2021: Ευρώ 0.7 εκ).

Επιπλέον, στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνεται η εύλογη αξία της 31 Δεκεμβρίου 2022 παράγωγου χρηματοοικονομικού προϊόντος σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swap (IRS) με λήξη τον Ιούνιο 2029 που αφορά στο μεταβλητό επιτόκιο μέρους των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας (ύψους €7.785.076 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022). Η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων υπεγράφη τον Μάιο του 2021 με έναρξη ισχύος την 30 Σεπτεμβρίου 2021 και η αντίστοιχη εύλογη αξία της 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν ασήμαντη.

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας εμφανίζονται στα ίδια επίπεδα με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 29.122.136 έναντι Ευρώ 29.579.965.

Σημαντικό ποσό των υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορά κυρίως σε υποχρεώσεις έναντι της μητρικής SPV 14 Ltd, για ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ποσού Ευρώ 4.846.525 καθώς και σε λήψη υπηρεσιών διαχείρισης έργου Ευρώ 731.000. Επιπλέον στις υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται προκαταβολές πελατών ποσού Ευρώ 10.784.730 που έχουν εισπραχθεί βάσει σχετικών προσυμφώνων αγοραπωλησίας αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και συμβάσεις προπώλησης ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs») που υπογράφηκαν κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών.

Οι δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνουν μέρος του ονομαστικού ποσού των ομολογιών της σειράς Β ποσού Ευρώ 3.019.899 για το οποία προβλέπεται υποχρεωτική προπληρωμή σύμφωνα με την ισχύουσα τροποποίηση της σύμβασης της 2 Δεκεμβρίου 2022. Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία διαβούλευσης με την τράπεζα για την τροποποίηση της σύμβασης της 2 Δεκεμβρίου 2022 αναφορικά με τη μετάθεση των υποχρεωτικών προπληρωμών της σειράς Β, που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Μαΐου 2024. Επίσης στο υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων πληρωτέων στην επόμενη χρήση περιλαμβάνονται και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για τόκους ομολογιακών δάνειων που ανέρχονται σε Ευρώ 795.614 το 2022 έναντι Ευρώ 301.990 το 2021.

2. Σημαντικά γεγονότα κλειόμενης χρήσης

Μεταβίβαση μετοχών από μητρική εταιρεία

Στο 2ο εξάμηνο του 2022, οι κύριοι μέτοχοι της μητρικής εταιρείας της Ειδικού Σκοπού 24 Α.Ε., Single Purpose Vehicle Fourteen Limited (“SPV 14”), οι οποίοι κατέχουν το 90% της SPV 14, υπέγραψαν συμφωνία πώλησης όλων των μετοχών που κατείχαν με τρίτο μέρος.

Αναθεώρηση ομολογιακού δανείου

Στις 20 Μαΐου 2021 υπογράφηκε συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση κατά την οποία το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αναθεωρήθηκε στα Σαράντα Δύο Εκατομμύρια Ευρώ(€42.000.000) ενώ βάση της νέας τροποποιητική σύμβασης με ημερομηνία 02.12.2022 τελικώς συμφωνήθηκε στα Τριάντα Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (€32.500.000).

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Στις 25 Μαϊου2022 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Εκατόν Εβδομήντα Τεσσάρων Χιλιάδων Εννιακοσίων Εξήντα (8.174.960) με την έκδοση Οκτακοσίων Δέκα Επτά Χιλιάδων Τετρακοσίων Ενενήντα Έξι (817.496) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10). Το σύνολο του ως άνω περιγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας. Μετά την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Δέκα Πέντε Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Ογδόντα Έξι Χιλιάδων Πεντακοσίων Δέκα (15.586.510) διαιρούμενο σε Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Πενήντα Οκτώ Χιλιάδες Εξακόσιες Πενήντα Μια (1.558.651) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10).

Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου

Στις 22 Δεκεμβρίου 2022 συνεκλήθη έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων η οποία αποφάσισε την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου στο οποίο θα συμμετέχουν τα εξής μέλη: α) Σπυρίδων Βερναρδάκης, β) Νικόλαος Παπαπολίτης και γ) Ερνα Κρητικού. Την ίδια ημέρα το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα εκλέγοντας ως πρόεδρο τον Σπυρίδωνα Βερναρδάκη.

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε σε (5) πέντε έτη και θα διαρκέσει έως την 22.12.2027, μπορεί ωστόσο να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση του μετόχου που θα συγκληθεί μετά την παραπάνω ημερομηνία

3. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

Οι οικονομικοί κίνδυνοι που ανέκυψαν σε παγκόσμιο επίπεδο απόρροια της απότομης αύξησης των επιτοκίων και των αναταράξεων στην αγορά ενέργειας καθώς και οι σημαντικές γεωπολιτικές εντάσεις, έχουν επηρεάσει αρνητικά τις μακροοικονομικές συνθήκες παγκοσμίως. Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της η Διοίκηση, κρίνει ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Κίνδυνος από τη Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία

Ο συνεχιζόμενος πόλεμος στην Ουκρανία μετά από την εισβολή της Ρωσίας στις αρχές του 2022 και οι αυστηρές οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία, επηρεάζουν σημαντικά την αγορά ενέργειας και συνεπακόλουθα την παγκόσμια οικονομία. Δεν υπάρχει άμεση έκθεση της Εταιρείας τόσο στη Ρωσία όσο και στην Ουκρανία, η οποιαδήποτε επίδραση είναι μόνο έμμεση, σχετίζεται με το υψηλό ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές πιέσεις που προκαλεί αυτή η γεωπολιτική κρίση. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις γύρω από την κρίση στην Ουκρανία και σχεδιάζει ανάλογα.

Δυνητικές επιδράσεις του κορονοϊού

Η πανδημία συνεχίζει να έχει επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στην κοινωνία. Με βάση την τρέχουσα εμπειρία, η Διοίκηση αναμένει ότι η πανδημία του κορωνοϊού θα επηρεάσει την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας σε περιορισμένο βαθμό στο μέλλον.

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, κίνδυνο μεταβολής των τιμών, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο ταμειακών ροών και κίνδυνο επιτοκίων.

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

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Η αξία των ακινήτων επιμετρείται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από ΦΠΑ.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει δύο κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που ενδέχεται να προκαλέσουν πιστωτικό κίνδυνο:

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Παρόλο που τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, δεδομένου ότι η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμά τους σε αξιόπιστα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η ζημία απομείωσης είναι επουσιώδης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντα σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις και τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Διευκρινίζεται ότι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα στις ταμειακές ροές που είναι απαιτητές από τους πελάτες και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά ότι τελικά θα εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, / ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Η Εταιρεία για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, ύψους €7.785.076 κατά την 31.12.2022. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 206,6 χιλ. αντίστοιχα.. Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, έχει εκπονήσει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και των υποστηρικτικών αυτού έργων και έχει λάβει σχετική έγκριση (Κοινή Υπουργική Απόφαση) από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής και το Υπουργείο Τουρισμού με αριθμό πρωτοκόλλου 17605/429/1.4.2014 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τις αντίστοιχες αποφάσεις τροποποιήσεις υπ' αριθμό πρωτ. οικ. 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014 και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/92594/5867/11-10-2019.

Δεν προέκυψαν σημαντικά περιβαλλοντικά ζητήματα που να χρήζουν γνωστοποίησης στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5. Εργασιακά θέματα

Κατά την 31/12/2022 η Εταιρεία απασχολούσε δεκαέξι (16) άτομα προσωπικό (2021: ένα (1) άτομα προσωπικό). Δεν υπάρχουν εργασιακά θέματα, ενώ η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων.

6. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

	2022			2021		
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης						
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	44.943.300 / 104.496.142	=	**43,01%**	39.245.910 / 68.124.928	=	**57,61%**

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 / Σύνολο υποχρεώσεων	28.763.435 / 75.732.707	=	**37,98%**	19.333.077 / 48.791.851	=	**39,62%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	28.763.435 / 59.552.843	=	**48,30%**	19.333.077 / 28.879.018	=	**66,95%**

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	44.943.300 / 32.945.236	=	**136,42%**	39.245.910 / 29.884.582	=	**131,32%**

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

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	39.663.431 / 68.426.866	=	**57,96%**	12.620.819 / 31.953.896	=	**39,50%**

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.255.398 / 28.763.435	=	**4,36%**	6.955.670 / 19.333.077	=	**35,98%**

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

7. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία συνεχίζει τις εργασίες κατασκευής οι οποίες έχουν σημειώσει σημαντική πρόοδο σε όλες τις περιοχές του έργου. Η κατασκευή του κεντρικού κτιρίου έχει ολοκληρωθεί, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη κάποια εσωτερικά αρχιτεκτονικά φινιρίσματα, όπως επίσης και οι βοηθητικοί χώροι του ξενοδοχείου, οι οποίοι βρίσκονται στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου. Η κατασκευή του εσωτερικού οδοστρώματος ξεκίνησε σε περιοχές όπου έχουν ολοκληρωθεί έργα υποδομής, καθώς και οι εργασίες εξωραϊσμού.

Συνολικά μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί και είναι σε ισχύ, προσύμφωνα για 16 κατοικίες ΟΟΚΙ ΡΗ, ενώ για 2 από αυτές, έχουν υπογραφεί και τα τελικά συμφωνητικά Λόγω του αντίκτυπου της πανδημίας του Covid-19 στην πρόοδο των εργασιών και την καθυστέρηση στην παραλαβή των πρώτων υλών λόγω της αναστάτωσης που δημιούργησαν οι έκρυθμες γεωπολιτικές συνθήκες, η Διοίκηση αποφάσισε, σε συνεννόηση με τη διοίκηση της One & Only, η λειτουργία του ξενοδοχείου να ξεκινήσει μέσα στο 2024.

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.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία τηρεί ένα υποκατάστημα στην Κέα.

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

Η εμπόλεμη κατάσταση στη μέση ανατολή που ξέσπασε το προηγούμενο διάστημα δεν επηρεάζει σημαντικά την πορεία της Εταιρείας σε αυτή την κατασκευαστική φάση. Το θέμα αυτό εξετάζεται από την διοίκηση ανάλογα και την πορεία και το διάστημα της εμπλοκής.

Εντός του 2023 η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή των ομολογιών της σειράς Γ σε 2 δόσεις στις 4 Ιανουαρίου 2023 Ευρώ 1.022.470 και στις 15 Μαρτίου 2023 Ευρώ 1.340.159. Επίσης, βρίσκεται σε διαδικασία διαβούλευσης με την τράπεζα για την τροποποίηση της σύμβασης του κοινού ομολογιακού δανείου της 2 Δεκεμβρίου 2022 αναφορικά με τη μετάθεση των υποχρεωτικών προπληρωμών της σειράς Β, που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Μαΐου 2024.

Επιπλέον, από τον Φεβρουάριο 2023 έως σήμερα η μητρική εταιρεία έχει προβεί σε καταβολές συνολικού ύψους Ευρώ 15.250.005 για την ενίσχυση της ρευστότητας της Εταιρείας, ως ποσά προοριζόμενα για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν 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.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 29 Απριλίου 2024

Ο Πρόεδρος Δ.Σ. Το μέλος Δ.Σ.

Σπυρίδων Βερναρδάκης Νικόλαος Παπαπολίτης

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	58.735.814	28.853.452
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	7	32.991	17.566
Άϋλα Περιουσιακά Στοιχεία		22.076	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	13	745.347	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		16.615	8.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**59.552.843**	**28.879.018**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ακίνητα για εμπορία	8	35.298.700	31.931.162
Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία	9	4.140.688	1.455.356
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	10	5.503.911	5.859.392
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**44.943.300**	**39.245.910**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**104.496.142**	**68.124.928**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	15.586.510	7.411.550
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	12.863.470	12.863.470
Αποτελέσματα εις νέον		313.455	(941.943)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**28.763.435**	**19.333.077**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	12	35.847.918	12.318.829
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	7	25.861	16.735
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.806	12.386
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	20	6.907.887	6.559.319
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**42.787.472**	**18.907.269**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	29.122.136	29.579.965
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	7	7.587	2.627
Δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	12	3.815.513	301.990
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**32.945.236**	**29.884.582**
Σύνολο υποχρεώσεων		**75.732.707**	**48.791.851**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**104.496.142**	**68.124.928**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *18 έως 54* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημείωση	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Κύκλος Εργασιών	15	32.000	63.000
Κόστος πωληθέντων	16	(407.897)	(34.787)
Μικτές (ζημίες)/ κέρδη		**(375.897)**	**28.213**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	17	4.160.000	13.783.549
Έξοδα διοίκησης	16	(1.665.658)	(1.931.140)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	18	8.041	5.172
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	18	(21.100)	(41.253)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**2.105.387**	**11.844.541**
Χρηματοοικονομικά και συναφή έσοδα	**19**	745.347	-
Χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα	19	(1.246.769)	(205.057)
Καθαρά κέρδη περιόδου προ φόρων		**1.603.966**	**11.639.484**
Φόρος Εισοδήματος	20	(348.568)	(4.683.814)
Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρων		**1.255.398**	**6.955.670**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)		-	(690.673)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**1.255.398**	**6.264.997**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *18 έως 54* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2021	**919.530**	**12.863.470**	**690.673**	**(8.232.700)**	**6.240.972**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα					
- Κέρδη χρήσης	-	-	-	6.955.670	6.955.670
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
- Αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες μετά από φόρους	-	-	(690.673)	-	(690.673)
Απορρόφηση Θέρισσος Χιλς ΑΕ	6.492.020	-	-	335.087	6.827.107
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2021	**7.411.550**	**12.863.470**	**-**	**(941.943)**	**19.333.076**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα					
- Κέρδη χρήσης	-	-	-	1.255.398	1.255.398
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8.174.960	-	-	-	8.174.960
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**15.586.510**	**12.863.470**	**-**	**313.455**	**28.763.435**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 18 *έως 54* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημειώσεις	31.12.2022	31.12.2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη χρήσης		**1.603.966**	**11.639.483**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		35.738	22.757
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(4.160.000)	(13.783.549)
Μεταβολές στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών εργαλείων	13	(745.347)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	19	1.246.768	205.057
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(2.018.875)**	**(1.916.251)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(2.693.947)	(328.131)
Αύξηση αποθεμάτων		(3.367.538)	(178.162)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(451.826)	15.445.290
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.533.511)	(251.123)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(10.065.697)**	**12.771.623**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων			4.140
Αγορά άυλων παγίων		(22.076)	-
Αγορά ενσώματων παγίων	6	(25.751.913)	(16.511.348)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(25.773.988)**	**(16.507.208)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	11	8.174.960	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	12	27.904.975	9.340.000
Πληρωμές υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης		(5.730)	
Πληρωμές δανείων	12	(590.000)	(453.061)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**35.484.205**	**8.886.939**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(355.481)**	**5.151.354**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		5.859.392	700.665
Ταμειακά διαθέσιμα από απορρόφηση THERISSOS HILLS		-	7.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**5.503.911**	**5.859.392**

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες *18 έως 54* αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση 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, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Μουρούζη 10, Τ.Κ. 106 74, Αθήνα.

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με μετόχους κατά 90% την «Azali Investments S.A.R.L.» με έδρα το Λουξεμβούργο, και κατά 10% την «Kea Assets Ltd.».

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29 Απριλίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με την από 22/12/2022 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, το οποίο δια του από 22/12/2022 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

- Βερναρδάκης Σπυρίδωνας του Διονυσίου ως Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
- Παπαπολίτης Νικόλαος Λέων του Ιωάννη ως Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
- Κρητικού Ερνα του Ιωάννη ως Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε ως πενταετής (5ετής) και λήγει την 21/12/2027

Τον Οκτώβριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με εισφορά των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώμενη εταιρεία) στην εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Απορροφώσα εταιρεία), με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης εταιρείας στην Εταιρεία. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η Απορροφώμενη εταιρεία λύθηκε, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάστηκε κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 στην Εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης

εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

Η Απορροφώμενη εταιρεία μεταβίβασε το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) στην Εταιρεία, με βάση την περιουσιακή κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην με ημερομηνία 1/7/2020 λογιστική κατάσταση συγχώνευσης. Αντιστοίχως, η Εταιρεία κατέστη αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης εταιρείας. Στην εταιρεία μεταβιβάστηκε και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο. Της συντελούμενης συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης εταιρείας προηγήθηκε η αποτίμηση της αξίας της για την οποία συντάχθηκε τον Μάιο του 2021 Έκθεση Αποτίμησης από εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών.

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχονταν πριν την συγχώνευση σε Ευρώ Εννιακοσίων Δέκα Εννέα Χιλιάδων Πεντακοσίων Τριάντα (919.530), διαιρούμενο σε Ενενήντα Μια Χιλιάδες Εννιακόσιες Πενήντα Τρεις (91.593) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η κάθε μια μετοχή. Η καθαρή θέση της Απορροφώμενης εταιρείας ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώσας εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από τη σχετική λογιστική κατάσταση με ημερομηνία 1/7/2020. Αντίστοιχα, εκδόθηκαν Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές από την Εταιρεία, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία.

Συνεπεία της συγχωνεύσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Έντεκα Χιλιάδων Πεντακοσίων Πενήντα (7.411.550), διαιρούμενο σε Επτακόσιες Σαράντα Μια Χιλιάδες Εκατόν Πενήντα Πέντε (741.155) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) έκαστη.

Η σχέση ανταλλαγής μετοχών που προτάθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών και συμφωνήθηκε είναι για κάθε μια (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετοχή μετά ψήφου της Απορροφώμενης εταιρείας, ο κύριος αυτή θα λάβει Έξι Χιλιάδες Εξακόσιες Εξήντα (6.660) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Εταιρείας. Συνεπώς, η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας και της Απορροφώσας εταιρείας, που είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», απέκτησε από την Εταιρεία επιπλέον Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ποσού Ευρώ Έξι Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Ενενήντα Δυο Χιλιάδων Είκοσι (6.492.020). Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές που, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, αναλογούν στην εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Limited», ως μοναδική μέτοχο της Εταιρείας, παρέχουν σε αυτήν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας εταιρείας

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και της Απορροφώμενης την 5 Οκτωβρίου 2021 αποφάσισαν ομόφωνα την έγκριση (α) της συγχώνευσης των δυο Συγχωνευόμενων εταιρειών με απορρόφηση της Εταιρείας από την εταιρεία «Ειδικού Σκοπού Είκοσι Τέσσερα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και (β) του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση με ημερομηνία 7 Δεκεμβρίου 2020

Την 27/10/2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με την THERISSOS HILLS, με απορρόφηση της δεύτερης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018, του άρθρου 54 του Ν.4172/2013 και τις διατάξεις του άρθρου 61 του Ν.4438/2016 και τις αποφάσεις των από

05/10/2021 Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των ως άνω Α.Ε και την με την από 25/10/2021 συμβολαιογραφική πράξη.

Από την 28 Οκτωβρίου 2021 όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της Απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της Εταιρείας. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που προέκυψαν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Εταιρείας. Ομοίως, όλες οι δικαιοπραξίες που έγιναν κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης εταιρείας συνεχίστηκαν από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες.

Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της Απορροφώμενης εταιρείας που να είχαν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών.

Κανένα από τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, οι εμπειρογνώμονες Συγχωνευόμενων εταιρειών δεν απολαμβάνουν κάποιου ιδιαίτερου πλεονεκτήματος, καθώς δεν προβλέπονται από τα Καταστατικά, ούτε από τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων ή των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων εταιρειών.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔ ΔΠΧΑ) και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2022.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αφορούν την εταιρική χρήση 01/01/2022 - 31/12/2022 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις και τα παράγωγα στοιχεία οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογη αξία και με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern).

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

Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε Ευρώ. Διαφορές που τυχόν παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις καθώς και σε αθροίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.2 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις περιοχές και τομείς που παρουσιάζονται στην παράγραφο «Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις» στη Σημείωση 5.

2.3 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

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

Οι οικονομικοί κίνδυνοι που ανέκυψαν σε παγκόσμιο επίπεδο, ως αποτέλεσμα της απότομης αύξησης των επιτοκίων και των αναταράξεων στην αγορά ενέργειας που οδηγούν σε σημαντική αύξηση των τιμών πρώτων υλών καθώς και οι σημαντικές γεωπολιτικές εντάσεις, έχουν επηρεάσει αρνητικά τις μακροοικονομικές συνθήκες παγκοσμίως, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας.

Η Εταιρεία, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

Επιπλέον, η Διοίκηση εκτιμά και παρακολουθεί σε συνεχή βάση την διατήρηση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, που βασίζεται στην ομαλή εξυπηρέτηση των δανειακών υποχρεώσεών της καθώς και στις εκτιμήσεις της που συνδέονται με πιθανές επιπτώσεις για την προϋπάρχουσα κρίση από την πανδημία του COVID-19 και τις πληθωριστικές πιέσεις που έχουν προκύψει από την ενεργειακή αβεβαιότητα που σχετίζεται με την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία και τη συνέχιση της σύρραξης, αλλά και την αύξηση των επιτοκίων. Επιπλέον η Διοίκηση είναι σε διαδικασία αξιολόγησης των επιπτώσεων της πρόσφατης πολεμικής σύρραξης στο Ισραήλ και τις επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομική δραστηριότητα. Η Διοίκηση παρακολουθεί ανελλιπώς την εξυπηρέτηση του δανεισμού της, τη συμμόρφωση με τους όρους του καθώς και τις διαμορφούμενες αξίες των ακινήτων της ώστε να διατηρηθούν σε επίπεδα τέτοια που να υπερβαίνουν την αξία του δανεισμού.

Το ξενοδοχείο θα ξεκινήσει τη λειτουργία του το 2024 και ως εκ τούτου, έως την 31/12/2022 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε έναρξη των δραστηριοτήτων της καθότι πραγματοποιούνται ακόμη κατασκευαστικές εργασίες.

Οι μέτοχοι της Εταιρείας έχουν ήδη στηρίξει οικονομικά την Εταιρεία με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εντός της χρήσης 2022 και προτίθενται να τη στηρίξουν ακόμη περαιτέρω, προκειμένου να συνεχισθεί ομαλά η επιτυχής υλοποίηση του πλάνου για την ολοκλήρωση του ξενοδοχείου.

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 31 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, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

(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 Συνολικών Εισοδημάτων.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων στα Ίδια Κεφάλαια. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα που αφορούν στο υπό ανέγερση Ξενοδοχείο της Εταιρείας, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την εύλογη αξία καταχωρείται απ' ευθείας στα Λοιπά Συνολικά έσοδα 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 στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

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

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

3.3 Ακίνητα για Εμπορία-Αποθέματα

Τα ακίνητα για εμπορία αποτελούνται από οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες δόμησης και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής με σκοπό τη μελλοντική πώληση πλέον του κόστους κατασκευής της οικοδομής. Ταξινομούνται ως αποθέματα, στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των ακινήτων, όπως προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές, στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος που προκύπτουν.

3.4 Μισθώσεις

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν.

Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση.

Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης ως μετατροπές.

Τα εισπρακτέα μισθώματα αυξάνονται βάσει των τόκων επί της απαίτησης και μειώνονται με την είσπραξη των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Αρχικά άμεσα κόστη που βαρύνουν τους εκμισθωτές στη διαπραγμάτευση και συμφωνία μιας λειτουργικής μίσθωσης, προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ως έσοδα μίσθωσης.

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 ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες 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 στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 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.

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 δε 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 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 οφειλέτες 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 για λοιπές απαιτήσεις από δημόσιο (πχ ΦΠΑ) 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 αντανακλά 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

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Κ.Ν. 2112/1920 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012 και αφορά στην παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης, όπου σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό το προσωπικό λαμβάνει το 40% της νόμιμης αποζημίωσης του που δίνεται σε περίπτωση απόλυσης.

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 υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις εκτιμώμενες ταμιακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων για την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης.

Υπάρχει η υποχρέωση σύμφωνα με την ελληνική εργατική νομοθεσία να παρέχεται αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης στο προσωπικό. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο, κατά την ημερομηνία αναφοράς, εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης (τουλάχιστον ΑΑ) που έχουν ημερομηνίες λήξης σχετικές με αυτές των υποχρεώσεων της Εταιρείας και που αφορούν το ίδιο νόμισμα στο οποίο οι παροχές συνταξιοδότησης θα πληρωθούν στο προσωπικό. Το ύψος της υποχρέωσης προσδιορίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο της Προβλεπόμενης Μονάδας Υποχρέωσης (Projected Unit Credit Method).

Η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδη ή ζημιές από τη μείωση στα ποσά των μελλοντικών εισφορών («περικοπή») ή τον τερματισμό παροχής («εκκαθάριση») ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών όταν αυτή πραγματοποιείται. Τα κέρδη ή ζημιές από την περικοπή ή εκκαθάριση προκύπτουν από την μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών, καθώς και των τυχόν αναλογιστικών κερδών και ζημιών καθώς και τυχόν κόστους προϋπηρεσίας που δεν είχε αναγνωριστεί προηγούμενα. Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν κατά τον υπολογισμό της υποχρέωσης της Εταιρείας από ένα πρόγραμμα, αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δεν διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζόμενους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

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 κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.9 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης.

Κατά την ημερομηνία συναλλαγής καταγράφεται η σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης, καθώς και του σκοπού αντιστάθμισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Η Εταιρεία καταγράφει επίσης το αρχικό σκεπτικό αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και κατά τη διάρκεια των συναλλαγών το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

. Κατά την 31.12.2022, η Εταιρεία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας αλλά εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.10 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 της υποχρέωσης 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 υπάρχει 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 των υποχρεώσεων 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 δε 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.

3.11 Αναγνώριση εσόδων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα της Εταιρείας 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 στο παρόν στάδιο αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς δεν έχει έσοδα από δραστηριότητα. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

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 αντανακλούν 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 Αλλαγές λογιστικών αρχών και μεθόδων και γνωστοποιήσεις

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο

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

περιόδου εφαρμογής

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

Η εφαρμογή των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας στα ποσά που αναγνωρίστηκαν σε προγενέστερες περιόδους και δεν αναμένεται να επηρεάσουν την τρέχουσα περίοδο.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

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

Η υιοθέτηση των ανωτέρω βελτιώσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ αλλά δεν έχουν εφαρμοστεί για την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31.12.2022 καθώς είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ ή/και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από η Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια.

Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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

Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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

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

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου

4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται μία σύγκριση, των λογιστικών αξιών των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τις εύλογες αξίες τους:

	Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
	2022	2021	2022	2021
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.668.712	731.825	4.140.688	1.455.356
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	745.347	-	745.347	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	5.503.911	5.859.392	5.503.911	5.859.392
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	39.663.431	12.620.819	39.663.431	12.620.819
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	33.448	19.362	33.448	19.362
Προμηθευτές	29.122.136	29.579.965	29.122.136	29.579.965

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων, των πελατών και των προμηθευτών προσεγγίζει τις λογιστικές τους αξίες. Η εύλογη αξία των Παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων είναι επιπέδου 2 και παρέχεται από τραπεζικά ιδρύματα με τεχνικές που περιλαμβάνουν δεδομένα αγοράς (επιτόκια). Η εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων του Επιπέδου 3 επιμετρείται από ανεξάρτητους ειδικούς εξωτερικούς εκτιμητές.

4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια και τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που λειτουργούν με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με συνεργάτες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

4.2.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Η αξία των ακινήτων επιμετράται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως υπόλοιπα απαιτήσεων ΦΠΑ από το ελληνικό δημόσιο.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει δύο κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που ενδέχεται να προκαλέσουν πιστωτικό κίνδυνο:

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Παρόλο που τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, δεδομένου ότι η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμά τους σε αξιόπιστα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η ζημία απομείωσης είναι επουσιώδης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντα σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις και τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Διευκρινίζεται ότι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα στις ταμειακές ροές που είναι απαιτητές από τους πελάτες και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά ότι τελικά θα εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται.

4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η ληκτότητα των υποχρεώσεων, (μη προ εξοφλημένων), πλέον τόκων, έχει ως εξής:

2022	Έως 1 έτος	2 με 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	5.155.112	20.233.817	25.116.107	50.505.036
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8.594	25.156	2.297	36.047
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.122.136			29.122.136
2021	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Δανειακές υποχρεώσεις	301.990	653.800	12.268.933	13.224.723
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.587	25.861		33.448
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.579.965			29.579.965

4.2.4 Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, / ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Η Εταιρεία για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €7.785.076 κατά την 31.12.2022. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 206,6 χιλ. αντίστοιχα. Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Τα επιτόκια των έντοκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

2022	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	2.992.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	10.380.101	3,75% + 6M Euribor	Έως 09.08.2029	10.380.101
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	19.619.899	4,25%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	19.619.899
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	2.340.000	3,5%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	2.340.000
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο – δάνειο επιχορήγησης Eurobank	4.904.975	3%+ 6M Euribor	Έως 17.01.2025	4.904.975

2021	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.582.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	9.340.000	3,75% + 6M Euribor	09.08.2029	9.340.000

4.2.5 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. Οι συναλλαγές αυτές δεν είναι σημαντικές.

4.2.6 Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος

Οι οικονομικοί κίνδυνοι που ανέκυψαν σε παγκόσμιο επίπεδο απόρροια της απότομης αύξησης των επιτοκίων και των αναταράξεων στην αγορά ενέργειας καθώς και οι σημαντικές γεωπολιτικές εντάσεις, έχουν επηρεάσει αρνητικά τις μακροοικονομικές συνθήκες παγκοσμίως. Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της η Διοίκηση, κρίνει ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

4.2.7 Κίνδυνος από εμπόλεμες συρράξεις

Ο συνεχιζόμενος πόλεμος στην Ουκρανία μετά από την εισβολή της Ρωσίας στις αρχές του 2022 και οι αυστηρές οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία, επηρεάζουν σημαντικά την αγορά ενέργειας και συνεπακόλουθα την παγκόσμια οικονομία. Επιπλέον, εντός του Οκτωβρίου 2023 εξελίσσονται πολεμικές επιχειρήσεις στο Ισραήλ με εκτιμώμενες επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομική δραστηριότητα. Δεν υπάρχει άμεση έκθεση της Εταιρείας στις εμπόλεμες ζώνες, η οποιαδήποτε επίδραση είναι μόνο έμμεση, σχετίζονται με το υψηλό ενεργειακό κόστος και τις πληθωριστικές πιέσεις που προκαλούν αυτή οι γεωπολιτικές κρίσεις διότι δεν έχει ξεκινήσει η λειτουργία του ξενοδοχείου ακόμη. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει ανάλογα για την έγκαιρη λήψη μέτρων που θα διασφαλίσουν την επάρκεια ρευστότητας και την απρόσκοπτη λειτουργία της.

4.2.8 Δυνητικές επιδράσεις του κορονοϊού

Η πανδημία συνεχίζει να έχει επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στην κοινωνία αλλά σε μικρότερο βαθμό. Με βάση την τρέχουσα εμπειρία, η Διοίκηση αναμένει ότι η πανδημία του κορωνοϊού θα επηρεάσει την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας σε περιορισμένο βαθμό στο μέλλον.

4.3 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	2022	2021
Βραχυπρόθεσμες δανειακές και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	3.841.374	301.990
Μακροπρόθεσμος δανεισμός και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	35.855.505	12.318.829
Σύνολο δανείων	**39.696.879**	**12.620.819**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	5.503.911	5.859.392
Καθαρός δανεισμός	**34.192.968**	**6.761.427**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	28.763.435	19.333.077
Σύνολο κεφαλαίων	62.956.403	26.094.504
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	54%	26%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 54% (2021: 26%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δανείων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων, των δαπανών και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις, την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, την απομείωση ενσώματων και των άυλων περιουσιακών στοιχείων, την αναγνώριση των εσόδων και εξόδων και τους φόρους εισοδήματος. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

Μεταβολή εύλογης αξίας ενσωμάτων παγίων και απομείωσης αποθεμάτων

Ο προσδιορισμός εύλογης αξιας των ενσωμάτων παγίων και απομείωσης αποθεμάτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων που αφορούν, αλλά δεν περιορίζονται σε αυτές, στην αιτία, στο χρόνο και στο ποσό της μεταβολής της αξίας των τουριστικών ακινήτων και απομείωσης των ακινήτων σε εμπορία. Η μεταβολή βασίζεται σε ένα μεγάλο αριθμό παραγόντων. Η εύλογη αξία συνήθως προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (κυρίως για το ξενοδοχείο) και συγκριτικών στοιχείων όπου είναι εφικτό (κυρίως για τα ακίνητα σε εμπορία).

Η εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών και ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των παγίων απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει σημαντικές εκτιμήσεις σχετικά με, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές, τα επιτόκια προεξόφλησης που πρέπει να εφαρμοστούν, τις ωφέλιμες ζωές και τις υπολειμματικές αξίες των παγίων. Η διοίκηση για το σκοπό αυτό συνεργάζεται με αναγνωρισμένους οίκους αξιολόγησης ακινήτων.

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες.

Σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλες οι απαιτήσεις εκτιμώνται με βάση ιστορικές τάσεις, στατιστικά στοιχεία, μελλοντικές προσδοκίες σχετικά με εκπρόθεσμες απαιτήσεις. Αποτελεί πολιτική της Εταιρεία να μη διαγράφεται καμία απαίτηση μέχρι να εξαντληθούν όλες οι δυνατές νομικές ενέργειες για την είσπραξή της.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και της επίδρασης που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Αναβαλλόμενη φορολογία

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς το πλάνο των δραστηριοτήτων της και την εκτιμωμένη μελλοντική κερδοφορία καθώς και την ανάκτηση / αντιστροφή αναβαλλόμενων υποχρεώσεων για την εκτίμηση της σχετικά με το ύψος της αναβαλλόμενης απαίτησης από μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Κτίρια και τεχνικά έργα υπό εκτέλεση	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2021	**2.616.655**	**-**	**18.500**	**10.910.925**	**35.595**	**13.581.675**
Προσθήκες περιόδου		6.950	14.500	16.447.299	35.102	16.503.852
Μειώσεις περιόδου			(4.500)			(4.500)
Απορρόφηση της THERISSOS HILLS A.E.	7.578.188					7.578.188
Αναπροσαρμογή αξίας	(8.754.843)					(8.754.843)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2021	**1.440.000**	**6.950**	**28.500**	**27.358.224**	**70.697**	**28.904.372**
Αποσβέσεις την 01.01.2021	**-**	**-**	**(1.480)**	**-**	**(30.170)**	**(31.650)**
Προσθήκες περιόδου		(38)	(3.527)		(16.065)	(19.630)
Μειώσεις περιόδου			360			360
Αποσβέσεις την 31.12.2021	-	**(38)**	**(4.647)**	-	**(46.235)**	**(50.920)**
Υπόλοιπο την 31.12.2021	**1.440.000**	**6.912**	**23.853**	**27.358.224**	**24.462**	**28.853.452**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2022	**1.440.000**	**6.950**	**28.500**	**27.358.224**	**70.697**	**28.904.372**
Προσθήκες περιόδου			18.100	24.266.718	1.467.095	25.751.913
Αναπροσαρμογή αξίας	4.160.000					4.160.000
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2022	**5.600.000**	**6.950**	**46.600**	**51.624.942**	**1.537.792**	**58.816.284**
Αποσβέσεις την 01.01.2022	**-**	**(38)**	**(4.647)**	**-**	**(46.235)**	**(50.920)**
Προσθήκες περιόδου	-	(76)	(6.209)	-	(23.265)	(29.551)
Αποσβέσεις την 31.12.2022	**-**	**(114)**	**(10.856)**	**-**	**(69.500)**	**(80.470)**
Υπόλοιπο την 31.12.2022	**5.600.000**	**6.836**	**35.744**	**51.624.942**	**1.468.291**	**58.735.814**

Τα γήπεδα – οικόπεδα της Εταιρείας που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως ενσώματες ακινητοποιήσεις (ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα), αφορούν σε εδαφική έκταση 299.773χιλ. τ.μ. περίπου.

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γήπεδα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Το σύνολο των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα Eurobank ως εγγύηση για τη σύμβαση δανείου με το πιστωτικό ίδρυμα.

Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία

Η επιμετρημένη εύλογη αξία των κτιρίων και των εδαφικών εκτάσεων στηρίζεται σε μελέτη που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή. Από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρείας την 31/12/2022 προέκυψε θετική προσαρμογή € 4.160.000 (αντιστροφή απομείωσης) που αναγνωρίσθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η εύλογη αξία των ενσώματων παγίων προσδιορίστηκε με την χρήση των μελλοντικών ταμειακών ροών για μια δεκαετία από την ημερομηνία έναρξης της χρήση τους ώς ξενοδοχείο . Το επιτόκιο προεξόφλησης το 2022 ανήλθε σε 11,4% (2021 : 8,6%). Άλλοι βασικοί παράμετροι της εκτίμησης σχετίζονται με την εκτιμώμενη πληρότητα και τιμές δωματίων. Η διοίκηση χρησιμοποιεί έμπειρους εκτιμητές για τον προσδιορισμό αυτών των παραμέτρων.

Η κίνηση της μεταβολής της εύλογης αξίας και του Ιστορικού κόστους έχει ως εξής :

	31/12/2022	31/12/2021
Ιστορικό κόστος	10.002.613	10.002.613
Μεταβολή αξίας σε αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων	(8.562.613)	(716.549)
Μεταβολή αξίας σε αποτελέσματα χρήσης	4.160.000	(7.846.064)
Σύνολο	**5.600.000**	**1.440.000**

7. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται παρακάτω:

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2021	64.042	-	64.042
Προσθήκες	7.496	-	7.496
Μειώσεις χρήσεως	(50.845)	-	(50.845)
Αποσβέσεις	(3.127)	-	(3.127)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	**17.566**	**-**	**17.566**
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	**17.566**	**-**	**17.566**
Προσθήκες	18.474	20.705	39.178
Μεταβολές χρήσεις	(17.566)		(17.566)
Αποσβέσεις	(2.737)	(3.451)	(6.188)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**15.737**	**17.254**	**32.991**

Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα

	31/12/2022	31/12/2021
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		
Κτίρια	(2.737)	(3.127)
Μεταφορικά μέσα	(3.451)	-
Σύνολο	**(6.188)**	**(3.127)**
Τόκοι επί της υποχρέωσης από μισθώσεις (περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα)	1.020	721

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης	19.362	65.982
Προσθήκες	39.178	7.496
Διαγραφές / αποαναγνώριση	(19.362)	(52.707)
Τόκοι	1.020	721
Πληρωμές	(6.750)	(2.130)
Υπόλοιπο	33.448	19.361
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	25.861	16.735
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.587	2.627

Η ωρίμανση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται στη Σημείωση 4.2.3

8. Ακίνητα για Εμπορία

	31.12.2022	31.12.2021
Ακίνητα για εμπορία	35.298.700	31.931.162
Σύνολο	**35.298.700**	**31.931.162**

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	**31.931.162**	**-**
Μεταφορά από επενδυτικά ακίνητα	-	31.753.000
Πραγματοποιθείσες εργασίες ανέγερσης ακινήτων	3.367.538	178.162
Σύνολο	**35.298.700**	**31.931.162**

Η Εταιρεία αναγνώρισε στη χρήση του 2021 πρώτη φορά Ακίνητα για εμπορία καθώς έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες δόμησης που προορίζονται για την κατασκευή ιδιωτικών κατοικιών προς πώληση. Σημειώνεται πως έως και σήμερα για 16 ιδιόκτητες κατοικίες ακινήτων σε εμπορία, υπογράφηκαν και είναι σε ισχύ προσύμφωνα για την αγοραπωλησία κάθετων διηρημένων ιδιοκτησιών.

Η Διοίκηση προσδιορίζει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία με βάση την τρέχουσα αξία των ακινήτων όπως υπολογίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές με βάση συγκριτικά στοιχεία καθώς και τα εσωτερικά στοιχεία τιμών πωλήσεις των ακινήτων . Από την εκτίμηση αυτή δεν προκύπτει απομείωση.

9. Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία Ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες	171.735	130.388
Χρεώστες διάφοροι	2.496.977	601.437
Εξοδα επόμενων χρήσεων	1.471.976	723.531
Σύνολο	**4.140.688**	**1.455.356**

Η Εταιρεία εφαρμόζει απλοποιημένη προσέγγιση για το ΔΠΧΑ 9 στους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις όσο 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.

Οι χρεώστες διάφοροι περιλαμβάνουν κυρίως την απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο για ΦΠΑ προς επιστροφή.

Τα έξοδα επόμενων χρήσεων αφορούν χρήσεις δικαιωμάτων της Kerzner International Management FZE οι οποίες συνδέονται με τις πωλήσεις ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs»), οι οποίες αφορούν κόστη συμβολαίων και θα καταστούν δεδουλευμένες με την ολοκλήρωση της συναλλαγής (πώλησης).

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

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	808	370
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	5.503.104	5.859.022
Σύνολο	**5.503.911**	**5.859.392**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και τηρούνται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα, ενώ φέρουν σχεδόν μηδενικό επιτόκιο.

11. Ίδια κεφάλαια

	31.12.2022	31.12.2021
Μετοχικό κεφάλαιο	15.586.510	7.411.550
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470
Σύνολο	**28.449.980**	**20.275.020**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 31.12.2020	**91.953**	**10**	**919.530**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2021	649.202	10	6.492.020	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	**741.155**	**10**	**7.411.550**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2022	817.496	10	8.174.960	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	**1.558.651**	**10**	**15.586.510**	**12.863.470**

Τον Οκτώβριο του 2021 η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη συγχώνευση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) Α.Ε.» (η «Απορροφώμενη») με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε.» , με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Αντίστοιχα, εκδόθηκαν Εξακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Διακόσιες Δυο (649.202) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές από την Εταιρεία, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) η καθεμία. Συνεπεία της συγχωνεύσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ Επτά Εκατομμυρίων Τετρακοσίων Έντεκα Χιλιάδων Πεντακοσίων Πενήντα (7.411.550), διαιρούμενο σε Επτακόσιες Σαράντα Μια Χιλιάδες Εκατόν Πενήντα Πέντε (741.155) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10) έκαστη.

Στις 25 Μαΐου 2022 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ Οκτώ Εκατομμυρίων Εκατόν Εβδομήντα Τεσσάρων Χιλιάδων Εννιακοσίων Εξήντα (8.174.960) με την έκδοση Οκτακοσίων Δέκα Επτά Χιλιάδων Τετρακοσίων Ενενήντα Έξι (817.496) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ Δέκα (10). Το σύνολο του ως άνω περιγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας. Μετά την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Δέκα Πέντε Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Ογδόντα Έξι Χιλιάδων Πεντακοσίων Δέκα (15.586.510) διαιρούμενο σε Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Πενήντα Οκτώ Χιλιάδες Εξακόσιες Πενήντα Μια (1.558.651) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10).

12. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό δάνειο μακροπρόθεσμο - Συνδεμένα μέρη	2.992.733	3.582.733
Τραπεζικά δάνεια	32.855.185	8.736.096
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**35.847.918**	**12.318.829**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	3.019.899	-
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων - Συνδεδεμένα μέρη	354.321	262.601
Τόκοι και έξοδα τραπεζικών δανείων	441.293	39.389
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	**3.815.513**	**301.990**
Σύνολο	**39.663.431**	**12.620.819**

Η περίοδος αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης αναλύεται στη σημείωση 4.2.3.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	**12.318.829**	**3.856.694**
Προσθήκες	27.904.975	9.340.000
Προσθήκες από απορρόφηση THERISSOS HILLS	-	179.100
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(590.000)	(453.061)
Έξοδα δανείου	(765.987)	(603.904)
Σύνολο	**38.867.817**	**12.318.829**
Δεδουλευμένοι τόκοι και έξοδα δανείων	795.614	301.990
Σύνολο	**39.663.431**	**12.620.819**

Ανάλυση δανεισμού:

2022	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	2.992.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	10.380.101	3,75% + 6M Euribor	Έως 09.08.2029	10.380.101
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	19.619.899	4,25%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	19.619.899
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	2.340.000	3,5%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	2.340.000
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο – δάνειο επιχορήγησης Eurobank	4.904.975	3%+ 6M Euribor	Έως 17.01.2025	4.904.975

2021	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	13.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	19.12.2022	
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	3.582.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	9.340.000	3,75% + 6M Euribor	09.08.2029	9.340.000

Η Εταιρεία είχε εκδώσει τα εξής ομολογιακά δάνεια:

Στις 19 Δεκεμβρίου 2007 ένα ομολογιακό δάνειο μετατρέψιμο σε μετοχές ύψους μέχρι Ευρώ 13.000.000 με δεκαπενταετή (15) διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών) συν margin 2,7% ετησίως και συμβατική λήξη στις 19 Δεκεμβρίου 2022. Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου ποσού ΕΥΡΩ 50.000 αποπληρώθηκε μέσα στο 2021.

Στις 24 Ιανουαρίου 2013 ένα μη μετατρέψιμο κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 10.000.000 εξαετούς (6) διάρκειας και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), συν margin 2,7% ετησίως, με συμβατική λήξη αρχικά στις 24 Ιανουαρίου 2020. Τον Ιανουάριο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε πρόσθετη πράξη στην οποία συμφωνήθηκε η παράταση της ημερομηνίας λήξης του κοινού ομολογιακού δανείου μέχρι τον Ιανουάριο του 2029.

Στις 9 Αυγούστου 2019 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της τράπεζας Eurobank, βάσει της οποίας η Εταιρεία αποκτούσε δικαίωμα να εκταμιεύσει ποσό ύψους μέχρι Ευρώ 42,5 εκ. με δεκαετή (10) διάρκεια. Το δάνειο αποτελείται από τρεις (3) σειρές, τη σειρά Α ποσού μέχρι Ευρώ 10.380.101 και με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,75% ετησίως, τη σειρά Β ποσού μέχρι Ευρώ 19.619.899 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 4,25% ετησίως και τη σειρά Γ ποσού μέχρι Ευρώ 12.500.000 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,5% ετησίως. Η σύμβαση τροποποιήθηκε στις 20 Μαίου 2021 και βάσει της τροποποίησης το ποσό της σειράς Γ ανέρχεται σε ποσό μέχρι Ευρώ 12.000.000 ενώ το συνολικό ποσό του δανείου ανέρχεται σε Σαράντα Δύο Εκατομμύρια Ευρώ (€42.000.000). Στις 02.12.2022 υπογράφηκε συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση κατά την οποία το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αναθεωρήθηκε στα Τριάντα Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (€32.500.000). Επίσης, στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 3.019.899 που αφορά σε προπληρωμή ομολογιών της σειράς β με λήξη στις 30 Ιουνίου 2023 για την οποία η Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία διαβούλευσης με την τράπεζα για την τροποποίηση της σύμβασης του κοινού ομολογιακού δανείου της 2 Δεκεμβρίου 2022 αναφορικά με τη μετάθεση των υποχρεωτικών προπληρωμών της σειράς Β κατά ένα έτος.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία έχει υπογράψει σύμβαση με την τράπεζα Eurobank για δάνειο επιχορήγησης ύψους μέχρι €4.904.975. Η σύμβαση υπογράφηκε στις 9 Αυγούστου 2019 και στις 18 Ιουλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους €4.904.975 το οποίο θα αποπληρωθεί μόλις η Εταιρεία εισπράξει τη σχετική επιχορήγηση από το ελληνικό δημόσιο.

Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2022 είχε εκταμιεύσει ποσό ύψους €32.340.000 μέσω της σύμβασης ομολογιακού δανείου συν ποσό €4.904.975 μέσω της σύμβασης δανείου επιχορήγησης. Μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει ποσό ύψους Ευρώ 9.340.000.

Εντός του 2023 η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή των ομολογιών της σειράς Γ σε 2 δόσεις στις 4 Ιανουαρίου 2023 Ευρώ 1.022.470 και στις 15 Μαρτίου 2023 Ευρώ 1.340.159.

.

13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	31.12.2022		31.12.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	745.347	-	-	-
	745.347	**-**	-	-
Μη κυκλοφορούν	745.347	-	-	-
Κυκλοφορούν	-	-	-	-
Σύνολο	**745.347**	**-**	**-**	**-**

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2022 είναι €7.785.076 με λήξη τον Ιούνιο 2029. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2022, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 6 μηνών.

Η συνολική εύλογη αξία ενός παραγώγου (οπού η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία) κατηγοριοποιείται ως μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού ή παθητικού όταν η ημερομηνία λήξης του είναι μεταγενέστερα των 12 μηνών, ενώ στην αντίθετη περίπτωση κατηγοριοποιείται ως κυκλοφορούν στοιχείο.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Κατά την 31.12.2022, η Εταιρεία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας αλλά εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων ύψους Ευρώ 745.347.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	7.785.822	3.995.119
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	10.215.924	18.361.525
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	276.723	184.648
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	30.767	2.675
Πιστωτές διάφοροι	7.415	6.628
Προκαταβολές πελατών	10.784.720	7.014.730
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	20.765	14.640
Σύνολο	**29.122.136**	**29.579.965**

Οι προκαταβολές των πελατών αφορούν προκαταβολές από προσύμφωνα για την ανέγερση και πώλησή δώδεκα ιδιωτικών κατοικιών σε ιδιόκτητα ακίνητα της Εταιρείας.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις περιλαμβάνουν Ευρώ 4.846.525 (2021: Ευρώ 12.990.525) που αφορά καταθέσεις μετόχων για ενίσχυση ρευστότητας οι οποίες είναι προοριζόμενες για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 21.

15. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	32.000	63.000
Σύνολο	**32.000**	**63.000**

16. Ανάλυση Εξόδων

Τα έξοδα (κόστος πωλήσεων και έξοδα διοίκησης) αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές προσωπικού	407.897	34.787
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.110.004	1.714.496
Παροχές τρίτων	35.141	253
Φόροι - τέλη	73.508	26.052
Έξοδα ενοικίων	52.647	27.918
Αποσβέσεις	35.738	22.757
Έξοδα ταξιδίων	54.828	56.900
Λοιπά έξοδα	303.791	82.765
Σύνολο	**2.073.555**	**1.965.928**

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος πωληθέντων	407.897	34.787
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	1,665,658	1,931,140
Σύνολο	**2.073.555**	**1.965.928**

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων περιλαμβάνουν ποσό Ευρώ 731.000 που αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες και ενημέρωση της Διοίκησης από την SPV 14 Ltd για τη διεθνή αρχιτεκτονική και σχεδιαστική αγορά πολυτελών τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και για τον προσδιορισμό και την επιλογή των αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών για την ανάπτυξη του έργου της Εταιρείας.

17. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία

	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-	21.629.613
Κέρδη/(Ζημιές) απομείωσης από επιμέτρηση ακινήτων σε εύλογη αξία	4.160.000	(7,846,064)
Σύνολο	**4.160.000**	**13.783.549**

Τα ανωτέρω ποσά της χρήσης αφορούν αναστροφή απομείωσης αξίας ακινήτων που είχε καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης κατά τις προηγούμενες περιόδους.

18. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Ασφαλιστική αποζημίωση	6.245	3.300
Έσοδα από αποαναγνώριση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	1.796	-
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	-	1.872
Σύνολο	**8.041**	**5.172**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	21.100	41.253
Σύνολο	**21.100**	**41.253**

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Τόκοι ομολογιακών δανείων συνδεδεμένων	91.720	105.935
Τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων	951.521	39.390
Χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων	1.020	721
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	202.508	59.011
Σύνολο	**1.246.769**	**205.057**

Τα χρηματοοικονομικά και συναφή έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	745.347	-
Σύνολο	**745.347**	**-**

20. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το Ν. 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων που ισχύει στην Ελλάδα μειώθηκε από 24% σε 22% από τη χρήση 2021 και εφεξής.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνεία από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36 νόμου 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Με βάση τα ανωτέρω, οι χρήσεις μέχρι και το 2016 θεωρούνται, επί της αρχής και με βάση το γενικό κανόνα, ότι έχουν παραγραφεί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2017 έως 2022. Στα τέλη του 2022 έλαβε εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019-2020. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν έχει προχωρήσει σε λεπτομερή εξέταση τυχόν σημείων που θα απαιτούσαν αναπροσαρμογή επειδή δεν αναμένει να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν σημαντικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το συμψηφισμό φορολογητέων κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη 80% επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης η οποία συμψηφίζεται με τον πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο.

Ο φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενος φόρος	(348.568)	(4.683.814)
Σύνολο	**(348.568)**	**(4.683.814)**

Οι αναγνωριζόμενες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από προσωρινές διαφορές και κατανέμονται ως ακολούθως:

	31/12/2022	31/12/2021
Επιμέτρηση ακινήτων σε εύλογη αξία	(6.521.820)	(6.521.820)
Μεταβολές εύλογης αξίας αντιστάθμισης ροών	(163.976)	-
Δικαιώματα χρήσης / μισθώσεις	101	395
Δάνεια	(232.261)	(47.964)
Λοιπά	10.070	10.070
Σύνολο	**(6.907.887)**	**(6.559.319)**

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογίας αναλύεται παρακάτω:

	01/01/2021	Επίδραση από απορρόφηση ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΣ ΑΕ	Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	Λοιπά συνολικά έσοδα	31/12/2021
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	(218.107)			218.107	-
Επενδύσεις σε ακίνητα/ Ακίνητα για εμπορία	(1.086.584)	(800.463)	(4.634.773)		(6.521.820)
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	466		(71)		395
Δάνεια	-		(47.964)		(47.964)
Λοιπά		11.077	(1.007)		10.070
Συνολικές φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)	**(1.304.225)**	**(789.386)**	**(4.683.815)**	**218.107**	**(6.559.319)**

	01/01/2022	Επίδραση από απορρόφηση ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΣ ΑΕ	Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	Λοιπά συνολικά έσοδα	31/12/2022
Επενδύσεις σε ακίνητα/Ακίνητα για εμπορία	(6.521.820)				(6.521.820)
Μεταβολές εύλογης αξίας αντιστάθμισης ροών			(163.976)		(163.976)
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	395		(295)		101
Δάνεια	(47.964)		(184.297)		(232.261)
Λοιπά	10.070		-		10.070
Συνολικές φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)	**(6.559.319)**		**(348.568)**		**(6.907.887)**

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία μεταξύ του φόρου εισοδήματος και του λογιστικού κέρδους πολλαπλασιασμένο με τον φορολογικό συντελεστή για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021:

	31 Δεκεμβρίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
Κέρδη προ φόρων	**1.603.966**	**11.639.484**
Φόρος εισοδήματος με τον τρέχοντα Φορολογικό Συντελεστή (22%)	(352.873)	(2.560.686)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	162.272
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες	(20.040)	(210.660)
Ζημιές τρέχοντος έτους για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(890.855)	(348.606)
Μόνιμες διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας	915.200	(1.726.134)
Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων	**(348.568)**	**(4.683.814)**
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	**21,73%**	**40.24%**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία ύψους Ευρώ 1.239.461 σε μεταφερόμενες ζημιές ύψους Ευρώ 5.633.915 διότι δεν είναι ακόμη σε θέση για την εκτίμηση της μελλοντικής κερδοφορίας αφού αναμένει πρώτα να εκκινήσουν οι εργασίες του ξενοδοχείου και σταθεροποιηθούν οι ροές του. Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται αντίστοιχα και στη σημείωση 22.1. κατωτέρω.

21. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

2022	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -ομολογιακό και τόκοι ομολογιακού δανείου		91.720				3..347.054
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.				731.000		10.215.924
		91.720		**731.000**		**13.562.978**

2021	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -ομολογιακό και τόκοι ομολογιακού δανείου		105.935				3.845.334
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.				1.520.000		18.359.924
ET.AN.A.K. A.E.		721				20.692
ΝΤΟΛΦΙΝ ΚΑΠΙΤΑΛ ΠΑΡΤΝΕΡΣ ΑΕ						271
		106.656		**1.520.000**		**22.226.221**

Το υπόλοιπο με την μητρική εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» αφορά υποχρέωση που απορρέει από ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία Ευρώ 3.347.054 (2021: Ευρω 3.845.334) και ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Ευρώ 4.846.525 (2021: Ευρώ 12.990.525), καθώς και λήψη υπηρεσιών.

Η Kerzner International Management FZE εξέδωσε προς την Εταιρεία τιμολόγια ύψους Ευρώ 797.160 (2021: Ευρώ 723.531),μέσα στη χρήση, που αφορούν αμοιβή της επί των πωλήσεων ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs») και θα καταστούν δεδουλευμένες με την ολοκλήρωση της συναλλαγής (πώλησης).

Η Kerzner International Management FZE ήταν συνδεδεμένο μέρος με την Εταιρεία μέχρι και τον Νοέμβριο του 2022.

Οι αμοιβές διοίκησης για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 203.574

22. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

22.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2022 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2016 θεωρούνται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Επίσης η απορροφώμενη εταιρεία THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2017 έως και την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2020. Η Εταιρεία, ως καθολικός διάδοχος και της απορροφώμενης, δεν έχει προβεί σε εκτίμηση τυχόν πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικό έλεγχο των φορολογικών αρχών επί των φορολογικών υποχρεώσεων των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2017 έως και 31 Δεκεμβρίου 2022, οι φορολογικές υποχρεώσεις των οποίων δεν έχουν καταστεί οριστικές καθώς εκτιμά ότι οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις από τα αποτελέσματα ενός ελέγχου δε θα ήταν σημαντικές.

Στα τέλη του 2022 η Εταιρία έλαβε εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019-2020 Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν σημαντικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμία πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

22.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

22.3 Εγγυήσεις

Η εταιρία έχει δώσει τις κάτωθι εγγυήσεις που απορρέουν από το από 9 Αυγούστου 2019 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.

- Εγγραφή υποθήκης ακινήτου ύψους €62,4 εκ.
- Υποθήκευση λογαριασμών που διατηρούνται στην τράπεζα Eurobank (Λογαριασμοί εισπράξεων, Λογαριασμοί κεφαλαίων, Λογαριασμοί οικονομικών δεικτών, Λογαριασμοί πωλήσεων, Λογαριασμοί εισπράξεων, Λογαριασμοί ασφαλιστικών εισπράξεων, Λογαριασμοί διανομής, Λογαριασμοί επενδύσεων, λειτουργικών εξόδων και χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης κινδύνου)
- Ενεχυρίαση της συμφωνίας μεριδίου εκδότη.
- Ενεχυρίαση της συμφωνίας κατασκευής
- Ενεχυρίαση της συμβάσης σχεδιασμού και μηχανολογικής μελέτης

- Ενεχυρίαση της σύμβασης επί ιδίων κεφαλαίων
- Ενεχυρίαση της εγγυητικής επιστολής κατασκευής
- Ενεχυρίαση του μετοχικού δανείου
- Ενεχυρίαση των μετοχών της εταιρίας Scorpio Bay
- Εγγραφή υποθήκης στο ακίνητο που κατέχει η Scorpio Bay ύψους (€7,020,000)
- Ενεχυρίαση του λογαριασμού κεφαλαίου της μητρικής εταιρίας

22.4 Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία έχει εντάξει το επενδυτικό της σχέδιο στην κατηγορία της Περιφερειακής Συνοχής των Γενικών Επενδυτικών Σχεδίων του άρθρου 6 του Ν. 3908/2011 (1η περίοδος 2014), όπως ισχύει, για την ενίσχυσή της με το κίνητρο της επιχορήγησης. Η επένδυση της Εταιρείας, σύμφωνα με την Απόφαση Υπαγωγής, αφορά στην Ίδρυση Ξενοδοχείου Κλασσικού Τύπου 5 αστέρων 94 κλινών, Κέντρου Θαλασσοθεραπείας 100 θέσεων, υποδομών μαρίνας και υπηρεσιών καταδυτικού τουρισμού στη Θέση Βρόσκοπος, Κοινότητας Ιουλίδας, του Δήμου ΚΕΑΣ, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (Νομός Κυκλάδων), συνολικού επιλέξιμου και ενισχυόμενου κόστους ίσου με τριάντα δύο εκατομμύρια εξακόσιες ενενήντα εννέα χιλιάδες οκτακόσια τριάντα ευρώ και ενενήντα ένα λεπτά Ευρώ 32.699.830,91.

Στα πλαίσια αυτά έχει εγκριθεί ποσό Ευρώ 4.904.975 που θα χρησιμοποιηθεί προς εξόφληση του τραπεζικού κοινού Ομολογιακού Δανείου Επιχορήγησης

Η εταιρεία είναι σε στάδιο προετοιμασίας υποβολής Αιτήματος Ελέγχου για το 65% του ενισχυόμενου κόστους, ήτοι για εγκεκριμένες δαπάνες ύψους τουλάχιστον Ευρώ 21.255.000 . Το Αίτημα Ελέγχου θα υποβληθεί ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Ανάπτυξης μέχρι και τον Δεκέμβριο 2023, μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος Κρατικών Ενισχύσεων.

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Η εμπόλεμη κατάσταση στη μέση ανατολή που ξέσπασε το προηγούμενο διάστημα δεν επηρεάζει σημαντικά την πορεία της Εταιρείας σε αυτή την κατασκευαστική φάση. Το θέμα αυτό εξετάζεται από την διοίκηση ανάλογα και την πορεία και το διάστημα της εμπλοκής.

Εντός του 2023 η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή των ομολογιών της σειράς Γ σε 2 δόσεις στις 4 Ιανουαρίου 2023 Ευρώ 1.022.470 και στις 15 Μαρτίου 2023 Ευρώ 1.340.159. Επίσης, βρίσκεται σε διαδικασία διαβούλευσης με την τράπεζα για την τροποποίηση της σύμβασης του κοινού ομολογιακού δανείου της 2 Δεκεμβρίου 2022 αναφορικά με τη μετάθεση των υποχρεωτικών προπληρωμών της σειράς Β, που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Μαΐου 2024..

Επιπλέον, από τον Φεβρουάριο 2023 έως σήμερα η μητρική εταιρεία έχει προβεί σε καταβολές συνολικού ύψους Ευρώ 15.250.005 για την ενίσχυση της ρευστότητας της Εταιρείας ως ποσά προοριζόμενα για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα 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, 29 Απριλίου 2024

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ Α.Ε»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Ο Λογιστής**
Σπυρίδων Βερναρδάκης	**Νικόλαος Παπαπολίτης**	**Κώστας Παπαιωάννου**
Α.Δ.Τ.: ΑΙ 095348	Α.Δ.Τ.:	Α.Δ.Τ.: Χ 711692 ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α’ ΤΑΞΗΣ: 086157

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή