Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.09.09 14:46:06 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αθήνα,09/09/2024
Αριθ. Πρωτ.:3362107

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **09/09/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4427665 οι εγκεκριμένες από την 26/08/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4427666 η από 26/08/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**PRICEWATERHOUSECOOPERS Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

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

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2023

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Διαχείρισης	1 – 8
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	9 - 12
Κατάσταση αποτελεσμάτων	13
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	14
Ισολογισμός	15
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	16
Κατάσταση ταμειακών ροών	17
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	18 – 49

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023.

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

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

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

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

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

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

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

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

τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων αντίστοιχα.

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

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

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

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

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

ΑΖΟΕ RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	Μεταβολή 2023-2022	% Μεταβολή 2023-2022
Πωλήσεις	19	41.806.629	32.257.719	9.548.910	29,60%
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων		1.394.705	(446.077)		
Κόστος πωληθέντων	20	(32.230.754)	(27.487.901)	4.742.853	17,25%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**10.970.580**	**4.323.741**	**6.646.839**	**153,73%**
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	21	1.226.550	502.015	724.535	144,33%
Έξοδα διάθεσης	20	-	-	-	#DIV/0!
Έξοδα διοίκησης	20	(2.679.986)	(1.740.566)	939.420	53,97%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	21	(908.533)	(123.062)	785.471	638,27%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**8.608.611**	**2.962.128**	**5.646.483**	**190,62%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	-	347	(347)	-100,00%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(3.837.054)	(2.579.382)	1.257.672	48,76%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**4.771.557**	**383.093**	**4.388.464**	**1145,53%**
Φόρος Εισοδήματος	24	(644.599)	337.309	307.290	91,10%
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**4.126.958**	**720.402**	**3.406.556**	**472,87%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)					
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	25	24.196.472	28.352.176	(4.155.704)	-14,66%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**28.323.430**	**29.072.578**	**(749.148)**	**-2,58%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 41.806.629 έναντι Ευρώ 32.257.719 στη χρήση 2022, με το κόστος πωληθέντων να ανέρχεται σε Ευρώ 32.230.754 έναντι Ευρώ 27.487.901 για τη χρήση 2022.

Τα κέρδη από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 1.394.705 για τη χρήση 2023 έναντι ζημιών που ανήλθαν σε Ευρώ 446.077 για το 2022.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε Ευρώ 1.226.550 στο 2023 έναντι Ευρώ 502.015 το 2022. Στα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης συμπεριλαμβάνεται η απόσβεση επιχορήγησης ποσού Ευρώ 253.267, αντιλογισμό πρόβλεψης τόκων δανείου ποσού Ευρώ 178.083 καθώς και λοιπά έκτακτα έσοδα και έσοδα προηγούμενων χρήσεων.

Τα έξοδα διοίκησης μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 2.679.986 στη χρήση 2023 έναντι Ευρώ 1.740.566 στη χρήση 2022.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 908.533 στη χρήση 2023 έναντι Ευρώ 123.062 στη χρήση 2022. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται ζημιές από υπολειμματική αξία από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων ποσού Ευρώ 392.864 και λοιπά έκτακτα έξοδα ποσού Ευρώ 515.669.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ μηδέν έναντι Ευρώ 347 στη χρήση 2022, με τα χρηματοοικονομικά έξοδα να ανέρχονται σε Ευρώ 3.837.054 κατά την τρέχουσα χρήση έναντι Ευρώ 2.579.382 την προηγούμενη.

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα μειώθηκαν σε Ευρώ 24.196.472 τη χρήση του 2023 έναντι Ευρώ 28.352.176 στην προηγούμενη.
Συνεπεία των παραπάνω, τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδος Ευρώ 28.323.430, έναντι Ευρώ 29.072.578 για το 2022.

ΑΖΟΕ RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	2023	2022	Μεταβολή 2023-2022	% Μεταβολή 2023-2022
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	**6**	203.941.754	175.185.640	28.756.114	16,41%
Επενδύσεις σε ακίνητα	**7**	7.602.506	6.627.618	974.888	14,71%
Δικαιώματα χρήσης ακινήτου	**18**	-	35.569	(35.569)	-100,00%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		144.304	136.213	8.091	5,94%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**211.688.564**	**181.985.040**	**29.703.524**	**16,32%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Αποθέματα	**8**	12.023.480	11.303.753	719.727	6,37%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**9**	5.189.302	5.188.582	720	0,01%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**10**	23.592.992	11.835.661	11.757.331	99,34%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**40.805.774**	**28.327.996**	**12.477.778**	**44,05%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**252.494.338**	**210.313.036**	**42.181.302**	**20,06%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	**11**	34.965.730	28.781.010	6.184.720	21,49%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**11**	-	57.689.590	(57.689.590)	-100,00%
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		7.439	7.439	-	0,00%
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		112.592.436	88.395.964	24.196.472	27,37%
Αποτελέσματα εις νέον		4.091.437	(64.748.936)	(60.657.499)	-93,68%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**151.657.042**	**110.125.067**	**41.531.975**	**37,71%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**12**	46.643.226	50.926.777	(4.283.551)	-8,41%
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**13**	1.875.834	1.883.030	(7.196)	-0,38%
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	**18**	-	13.729	(13.729)	-100,00%
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**14**	35.588.965	28.779.720	6.809.245	23,66%
Κρατικές επιχορηγήσεις	**15**	5.318.609	5.647.368	(328.759)	-5,82%
Προβλέψεις	**16**	19.514	32.353	(12.839)	-39,68%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**89.446.148**	**87.282.977**	**2.163.171**	**2,48%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**12**	3.373.156	6.464.199	(3.091.043)	-47,82%
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**17**	8.017.992	6.433.440	1.584.552	24,63%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	**18**	-	7.353	(7.353)	-100,00%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**11.391.148**	**12.904.992**	**(1.513.844)**	**-11,73%**
Σύνολο υποχρεώσεων		**100.837.296**	**100.187.969**	**649.327**	**0,65%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**252.494.338**	**210.313.036**	**42.181.302**	**20,06%**

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Τα αποθέματα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 12.023.480 στη χρήση του 2023 έναντι Ευρώ 11.303.753 στην προηγούμενη χρήση.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 5.189.302 το 2023 έναντι Ευρώ 5.188.582 το 2022.

Τα ταμειακά διαθέσιμα ανήλθαν σε Ευρώ 23.592.992 για τη χρήση 2023 έναντι Ευρώ 11.835.661 για τη χρήση 2022.

Οι προβλέψεις ανήλθαν σε Ευρώ 19.514 στη χρήση του 2023 έναντι ποσού Ευρώ 32.353 κατά την προηγούμενη χρήση.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 8.017.992 το 2023 έναντι Ευρώ 6.433.440 για τη χρήση 2022.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

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

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε κατά μέσο όρο 77 υπαλλήλους. Δεν υπάρχουν σημαντικά εργασιακά θέματα. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2023 με την προηγούμενη χρήση 2022, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης - αποδοτικότητας:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	2023		2022	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	40.805.774	= 16,16%	28.327.996	= 13,48%
Σύνολο ενεργητικού	252.494.338		210.213.407	

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	2023		2022	
Ίδια κεφάλαια	151.657.042	= 150,40%	110.125.967	= 109,92%
Σύνολο υποχρεώσεων	100.837.296		100.187.969	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	2023		2022	
Ίδια κεφάλαια	151.657.042	= 71,64%	110.125.067	= 60,51%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	211.688.564		181.985.040	

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

	2023		2022	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	40.805.774	= 358,22%	28.327.996	= 219,51%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.391.148		12.904.992	

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

Δείκτης μόχλευσης	2023		2022	
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις	50.016.382	= 24,80%	57.390.976	= 34,14%
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις και ίδια κεφάλαια	201.673.425		167.516.043	

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	2023		2022	
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης προ φόρων	4.771.557	= 3,15%	383.093	= 0,35%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	151.657.042		110.025.067	

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2023 προβλέπεται η συνέχιση των εργασιών της Εταιρείας για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της καθώς και η υπογραφή οριστικών συμβολαίων αγοράς γης για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

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

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

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

Κίνδυνος αγοράς

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος τιμών

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

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη

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

Ίδιες μετοχές

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

Πρόεδρος ΔΣ

…….

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

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

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2023 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

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

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

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

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

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

επιλογή από το να προχωρήσει σ ’αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2024

Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
Αρ Μ ΣΟΕΛ 113

Ιωάννα Χαραλαμπάκη
Αρ Μ ΣΟΕΛ 44094

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	**2023** **€**	2022 €
Κύκλος εργασιών	7	**41.806.629**	32.257.719
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	17	**1.394.705**	(446.077)
Κόστος πωληθέντων	8	**(32.230.753)**	(27.487.901)
Μικτά κέρδη		**10.970.580**	4.323.741
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	10	**1.226.550**	502.015
Έξοδα διοίκησης	11	**(2.679.986)**	(1.740.566)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	12	**(908.533)**	(123.062)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		**8.608.611**	2.962.128
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	**-**	347
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	**(3.837.054)**	(2.579.382)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		**4.771.557**	383.093
Φόροι	14	**(644.599)**	337.309
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**4.126.958**	720.402

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 49 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	**2023** **€**	2022 €
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		**4.126.958**	720.402
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα			
Ποσά που δεν ενδέχεται να αναταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους:			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	9	**24.196.472**	28.352.176
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου)		**24.196.472**	28.352.176
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**28.323.430**	29.072.578

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 49 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	**2023** **€**	2022 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	15	**203.941.754**	175.185.640
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	16	**-**	35.569
Επενδύσεις σε ακίνητα	17	**7.602.506**	6.627.618
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		**144.304**	136.213
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**211.688.564**	181.985.040
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	18	**12.023.480**	11.303.753
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	19	**5.189.302**	5.188.582
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	**23.592.992**	11.835.661
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**40.805.774**	28.327.996
Σύνολο Ενεργητικού		**252.494.338**	210.313.036
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	**34.965.730**	28.781.010
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο		**-**	57.689.590
Αποθεματικό από αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		**112.592.436**	88.395.964
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		**7.439**	7.439
Συσσωρευμένα κέρδη/(ζημιές) εις νέον		**4.091.437**	(64.748.936)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**151.657.042**	110.125.067
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	22	**46.643.226**	50.926.777
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	23	**1.875.834**	1.883.030
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	**-**	13.729
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	25	**35.588.965**	28.779.720
Κρατικές επιχορηγήσεις	27	**5.318.609**	5.647.368
Προβλέψεις		**19.514**	32.353
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**89.446.148**	87.282.977
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	26	**8.017.992**	6.433.440
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	22	**3.373.156**	6.464.199
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	**-**	7.353
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**11.391.148**	12.904.992
Σύνολο υποχρεώσεων		**100.837.296**	100.187.969
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**252.494.338**	210.313.036

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 49 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό από αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία €	Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών €	Συσσωρευμένα κέρδη / (ζημιές) εις νέον €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		**28.173.530**	**52.222.270**	**60.043.788**	**-**	**(65.469.338)**	**74.977.689**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	-	720.402	720.402
Συναλλαγές με μετόχους							
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21	607.480	5.467.320	-	-	-	6.074.800
Άλλες μεταβολές							
Αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		-	-	36.348.944	-	-	36.348.944
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων		-	-	(7.996.768)	-	-	(7.996.768)
Πρόβλεψη κόστους για αποζημίωση προσωπικού από αναλογιστική μελέτη		-	-	-	7.439	-	7.439
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022 / 1 Ιανουαρίου 2023		**28.781.010**	**57.689.590**	**88.395.964**	**7.439**	**(64.748.936)**	**110.125.067**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	-	4.126.958	4.126.958
Συναλλαγές με μετόχους							
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου			-	-	-	(22.225)	(22.225)
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου	21	(7.046.050)	(57.689.590)	-	-	64.735.640	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21	13.230.770	-	-	-	-	13.230.770
Άλλες μεταβολές							
Αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		-	-	31.021.108	-	-	31.021.108
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων		-	-	(6.824.646)	-	-	(6.824.646)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023		**34.965.730**	**-**	**112.592.436**	**7.439**	**4.091.437**	**151.657.042**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 49 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	**2023** **€**	2022 €
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**4.771.557**	383.093
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	15	**3.977.180**	2.824.346
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		**(253.267)**	(253.267)
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία		**(1.394.705)**	446.077
Πιστωτικούς τόκους	13	**-**	(347)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	13	**3.026.177**	2.547.606
		10.126.942	5.947.508
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:			
(Αύξηση)/μείωση στα αποθέματα		**(719.727)**	928.701
Αύξηση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		**(720)**	(1.151.606)
Αύξηση/(μείωση) στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		**795.389**	(355.720)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		**(2.350.927)**	(2.301.160)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**7.850.957**	3.067.723
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων	15	**(1.329.540)**	(221.762)
Είσπραξη τόκων		**-**	37.718
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(1.329.540)**	(184.044)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Είσπραξη από έκδοση μετοχών		**9.700.000**	-
Αποπληρωμές δανείων		**(5.883.782)**	(2.276.394)
Εισπράξεις από νέα δάνεια		**1.500.000**	-
Εισπράξεις/(πληρωμές) από χρηματοδοτικές μισθώσεις		**(80.304)**	9.647
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**5.235.914**	(2.266.747)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**11.757.331**	616.932
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		**11.835.661**	11.218.729
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	20	**23.592.992**	11.835.661

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 49 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2023

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

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

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Azoe Resort Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, με κύριο μέτοχο κατά 100% την «Azoe Holdings Ltd.» με έδρα την Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality ΑΕ».

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

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

Κύριες δραστηριότητες

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

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

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

2. Βάση προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων

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

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

2. Βάση προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

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

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2023. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

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.

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

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

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.

- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες

- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Παροχές στο προσωπικό

Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

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

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

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

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

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

Κόστος δανεισμού

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

Μετατροπή ξένου νομίσματος

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(2) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

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

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

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

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

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

Μερίσματα

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

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

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

Αναβαλλόμενο έσοδο

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

Αναβαλλόμενο εισόδημα από κρατικές επιχορηγήσεις

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

Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

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

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

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στον ισολογισμό.

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

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

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

Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε τέτοιες λογιστικές προσαρμογές κατά τη διάρκεια των περιόδων που παρουσιάζονται στον ισολογισμό.

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

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

Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων απεικονίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στον ισολογισμό.

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

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

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

Δάνεια

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Αποθέματα

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

Αποθέματα από ανάπτυξη ακινήτων

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

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

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Προβλέψεις

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.2 Κίνδυνος αγοράς

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

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Ενεργητικό	
	2023	2022
	€	€
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**5.189.302**	5.188.582
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**23.592.992**	11.835.661
	28.782.294	17.024.243

	Παθητικό	
	2023	2022
	€	€
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**1.875.834**	1.883.030
Δανειακές υποχρεώσεις	**50.016.382**	57.390.976
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**8.017.992**	6.433.440
Μισθώσεις	**-**	21.082
	59.910.208	65.728.528

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

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

31 Δεκεμβρίου 2023 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις	50.016.382	59.978.580	3.392.323	3.382.745	9.814.073	43.389.439
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.875.834	4.186.416	80.304	80.304	240.912	3.784.896
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.017.992	8.017.992	8.017.992	-	-	-
	59.910.208	**72.182.988**	**11.490.619**	**3.463.049**	**10.054.985**	**47.174.335**

31 Δεκεμβρίου 2022 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις	57.390.976	64.110.311	3.594.422	3.929.633	9.976.165	46.610.091
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.883.030	4.288.821	84.148	84.148	252.443	3.868.083
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.433.440	6.433.440	6.433.440	-	-	-
	65.707.446	**74.832.572**	**10.112.010**	**4.013.781**	**10.228.608**	**50.478.174**

5.5 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**2023**	**2022**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.373.156	6.464.199
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	46.643.226	50.926.777
Σύνολο δανείων	**50.016.382**	**57.390.976**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(23.592.992)	(11.835.661)
Καθαρός δανεισμός	**26.423.388**	**45.555.315**
	-	-
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	151.657.042	110.125.067
Σύνολο κεφαλαίων	178.080.430	155.680.382
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	15%	29%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 15% (2022: 29%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Η μείωση του δείκτη οφείλεται στην ταυτόχρονη αύξηση των ταμιακών διαθεσίμων λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 όσο και στην κεφαλαιοποίηση ενδοομιλικών δανείου (βλ. σημείωση 21).

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

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

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

	2023	**2022**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο Euribor 6m πλέον του περιθωρίου και της εισφοράς του ν. 128/75	2,10%	2,88%
Ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο	2,70%	2,70%
Ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο	2,70%	2,70%

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

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

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

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

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

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

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

- **Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

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

- **Υπολογισμός της πρόβλεψης ζημιάς**

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

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

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

- **Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις**

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

- **Προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα**

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

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

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

- **Φορολογία**

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

- **Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα**

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

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

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

- **Απομείωση μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

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

7. Κύκλος εργασιών

Το έσοδο της Εταιρείας προέρχεται κυρίως από τη διαμονή των επισκεπτών του Ξενοδοχείου "Amanzoe" σε πολυτελή δωμάτια (pavilions) και πολυτελή τουριστικά καταλύματα (βίλες), καθώς και από την παροχή υπηρεσιών εστίασης, λοιπών υπηρεσιών αναψυχής και από τη διαχείριση των βιλών του συγκροτήματος εκ μέρους των μισθωτών των βιλών αυτών.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τα έτη 2023 και 2022, αναλύεται ως εξής:

Ανάλυση κύκλου εργασιών	**2023**	2022
	€	€
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	**27.208.926**	21.225.620
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	**5.037.726**	4.023.639
Έσοδα από διαχείριση βιλών	**4.875.404**	3.144.578
Έσοδα από πώληση ακινήτων	**-**	1.200.000
Λοιπά έσοδα ξενοδοχείου	**4.684.573**	2.663.882
	41.806.629	32.257.719

8. Κόστος πωληθέντων

	2023	2022
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**6.007.557**	4.040.790
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**7.888.147**	6.446.028
Παροχές τρίτων	**2.833.030**	3.035.568
Φόροι	**38.663**	4.902
Διάφορα έξοδα	**9.310.868**	6.551.682
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	**2.175.308**	1.633.803
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	**-**	2.950.782
Αποσβέσεις	**3.977.180**	2.824.346
	32.230.753	27.487.901

9. Λοιπά συνολικά εισοδήματα

	2023	2022
	€	€
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	**31.021.118**	36.348.944
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	**(6.824.646)**	(7.426.698)
	24.196.472	28.922.246

10. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

	2023	2022
	€	€
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	**253.267**	253.267
Λοιπά έσοδα	**973.283**	131.090
Αντιλογισμός πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους	**-**	117.658
	1.226.550	502.015

11. Έξοδα διοίκησης

	2023	2022
	€	€
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**86.846**	30.500
Φόροι - τέλη	**123.300**	65.626
Διάφορα έξοδα	**255.012**	57.162
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**594.611**	1.012.836
Παροχές τρίτων	**1.620.217**	567.404
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	**-**	7.038
	2.679.986	1.740.566

12. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

	2023	2022
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**30.549**	1.204
Συναλλαγματικές διαφορές	**1.251**	1.452
Λοιπά έξοδα	**876.734**	120.406
	908.533	123.062

13. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	2023	2022
	€	€
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	**-**	347
	-	347
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι - έξοδα		
Τόκοι ομολογιακού δανείου	**(2.950.318)**	(1.799.343)
Τόκοι επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	**(68.763)**	(69.639)
Τόκοι ενδοομιλικών δανείων	**(7.096)**	(62.701)
Διάφορα χρηματοοικονομικά έξοδα		
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	**(759.728)**	(593.903)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	**(51.149)**	(53.628)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	**-**	(168)
	(3.837.054)	(2.579.382)
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(3.837.054)**	(2.579.035)

14. Φόροι

	2023	2022
	€	€
Εταιρικός φόρος	**660.000**	-
Αναβαλλόμενος φόρος (έσοδο)/έξοδο - (Σημ. 25)	**(15.401)**	(337.309)
Χρέωση/(πίστωση) έτους	**644.599**	(337.309)

Ο φορολογικός συντελεστής για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023, όπως και την προηγούμενη χρήση, είναι 22%.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2022, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία θα λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την χρήση 2023 από την Εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, το οποίο δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί. Ωστόσο εκτιμάται από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν έχουν διενεργηθεί σχετικές προβλέψεις.

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

	2023	2022
	€	€
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**4.771.557**	383.093
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	**22,00%**	22,00%
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	**1.049.743**	84.280
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εσόδου που δεν υπόκεινται σε φορολογία	**(6.289)**	25.730
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	**-**	(528)
Φορολογική επίπτωση από χρήση εκπεστέων προσωρινών διαφορών οι οποίες δεν είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί	**(398.855)**	(446.791)
Σύνολο	**644.599**	(337.309)

15. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έργα υπό εκτέλεση	Γήπεδα – Οικόπεδα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
	€	€	€	€	€	€
Κόστος ή εκτίμηση						
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	65.755.531	372.241	87.992.887	363.924	4.715.045	159.199.628
Προσθήκες	-	2.526.755	-	22.003	378.626	2.927.384
Αναπροσαρμογή αξίας	37.636.338	-	(1.101.629)	-	-	36.534.709
Μεταφορά σε αποθέματα	-	(2.204.544)	-	-	(103.810)	(2.308.354)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022/1 Ιανουαρίου 2023	**103.391.869**	**694.452**	**86.891.258**	**385.927**	**4.989.861**	**196.353.367**
Προσθήκες	105.203	333.171	-	13.163	880.003	1.329.540
Αναπροσαρμογή αξίας	6.958.232	-	24.062.886	-	-	31.021.118
Μεταφορά από αποθέματα	-	442.896	-	-	(50.914)	391.982
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**110.455.304**	**1.470.519**	**110.954.144**	**399.090**	**5.818.950**	**229.096.007**
Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	13.837.413	-	-	286.272	4.072.367	18.196.052
Επιβάρυνση για το έτος	2.274.693	-	-	48.528	657.800	2.981.021
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022/ 1 Ιανουαρίου 2023	**16.112.106**	**-**	**-**	**334.800**	**4.730.167**	**21.177.073**
Επιβάρυνση για το έτος	3.553.844	-	-	32.875	392.461	3.979.180
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**19.665.950**	**-**	**-**	**367.675**	**5.122.628**	**25.156.253**
Καθαρή λογιστική αξία						
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**87.279.763**	**694.452**	**86.891.258**	**51.127**	**259.694**	**175.185.640**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**90.789.354**	**1.470.519**	**110.954.144**	**31.415**	**696.322**	**203.941.754**

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

15. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2023, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ-εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου 9,57% (2022: 10,14%). Η εκτίμηση της αξίας των γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills.

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 4.2. Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην Ergo Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία.

16. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

	Δικαίωμα χρήσης ακινήτου
	€
Κόστος	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	26.305
Προσθήκες	15.135
Αποσβέσεις	(5.871)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**35.569**
Τερματισμός σύμβασης	(35.569)
Καθαρή λογιστική αξία	
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**35.569**

17. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2023	2022
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**6.627.618**	7.106.869
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	**(392.863)**	(33.174)
Μεταφορές σε αποθέματα	**(26.954)**	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	**1.394.705**	(446.077)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**7.602.506**	6.627.618

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

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2023, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

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

17. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills.

Στη χρήση 2023 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού €1.394.705 (2022: ζημιά €446.077) το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

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

18. Αποθέματα

	2023	2022
	€	€
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	**721.999**	336.242
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	**11.301.480**	10.967.511
	12.023.480	11.303.753

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

	2023	2022
	€	€
Υπόλοιπο έναρξης	**11.303.753**	12.232.454
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	**-**	(2.950.782)
Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	**2.702.990**	1.819.325
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	**(2.317.232)**	(1.708.423)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	**(946.483)**	(119.484)
Μεταφορά σε Ενσώματα πάγια	**(442.896)**	-
Μεταφορά από επενδυτικά ακίνητα	**-**	253.180
Προκαταβολές σε εργολάβους	**-**	(530.871)
Πραγματοποιηθείσες εργασίες	**1.723.348**	2.308.354
Σύνολο	**12.023.480**	11.303.753

Τα ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία των εδαφικών εκτάσεων και το κόστος κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων υπό ανέγερση για τα οποία η πολεοδομική άδεια είναι ενεργή, οι εργασίες κατασκευής έχουν ξεκινήσει και έχει υπογραφεί οριστικό συμφωνητικό πώλησης με υποψήφιο αγοραστή. Η πώληση γίνεται μέσω σύναψης μακροχρόνιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου η Εταιρεία μεταφέρει τους κινδύνους και τα οφέλη στους μισθωτές για χρονικό διάστημα 60 ετών. Στην λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής (αγοραστής) έχει το δικαίωμα να ανανεώσει την σύμβαση μονομερώς για άλλα 60 έτη με ένα χαμηλό τίμημα.

Η μεταφορά ποσού €442.896 αφορά μεταφορά της αξία του τουριστικού καταλύματος 23 για το οποίο ο αγοραστής υπαναχώρησε τελικά από το αρχικό προσύμφωνο πώλησης και ως εκ τούτου η διοίκηση αποφάσισε να με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών να συμπεριλάβει το τουριστικό κατάλυμα στην λειτουργία του ξενοδοχείου αποκομίζοντας τα μελλοντικά οφέλη από την χρήση του ακινήτου.

Στην χρήση 2022, οι προκαταβολές σε προμηθευτές για την κατασκευή των τουριστικών καταλυμάτων ποσού € 530.871 μεταφέρθηκαν στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις. Για τη χρήση 2023 δεν αναγνωρίστηκε οποιαδήποτε ζημιά από απομείωση των αποθεμάτων (2022: €0).

19. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2023	2022
	€	€
Πελάτες	**2.306.815**	1.526.516
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 28.3)	**1.135.040**	2.489.515
Μείον: πρόβλεψη απομείωσης σε απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη. (Σημ. 28.3)	**-**	(97.815)
Δεδουλευμένα έσοδα	**-**	116.771
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α	**319.879**	333.668
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	**15.814**	12.281
Έξοδα επομένων χρήσεων	**204.913**	173.772
Λοιπές απαιτήσεις	**1.206.841**	633.874
	5.189.302	5.188.582

Οι λοιπές απαιτήσεις αφορούν κυρίως προκαταβολές σε προμηθευτές που ανέρχονται σε €466.170 και απαίτηση από ασφαλιστική εταιρεία ποσού €153.532.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις απαιτήσεις από πελάτες της οι οποίοι δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα, γνωστοποιείται στη σημείωση 5.3 των οικονομικών καταστάσεων.

20. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2023	2022
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	**13.889**	9.108
Καταθέσεις όψεως	**23.579.103**	11.826.553
	23.592.992	11.835.661

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως της, γνωστοποιείται στη σημείωση 5.3 των οικονομικών καταστάσεων.

21. Μετοχικό κεφάλαιο

	2023	**2023**	2022	2022
	Αριθμός μετοχών	**€**	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου (ονομαστική αξία €10 ανά μετοχή)	2.878.101	28.781.010	2.817.353	28.173.530
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(704.605)	(7.046.053)	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.323.077	13.230.773	60.748	607.480
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**3.496.573**	**34.965.730**	2.878.101	28.781.010

Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

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

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

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

- με κεφαλαιοποίηση χρηματικής απαίτησης ποσού €855.133 που αντιστοιχεί σε τόκους δανείου και συγκεκριμένα σε τόκους από 21.08.2014 μέχρι 28.02.2023 υπολογιζόμενων με επιτόκιο 2,70% και με βάση υπολογισμού έτος 360 ημερών

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

Με την από 15/5/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε (i) ο συμψηφισμός του συνόλου της διαφοράς που έχει προκύψει από την έκδοση μετοχών σε τιμή ανώτερη του αρτίου προς απόσβεση ζημιών της Εταιρείας ύψους €57.689.590, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 35 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, (ii) η ονομαστική μείωση κεφαλαίου κατά το ποσό των €7.046.053, με ακύρωση 704.605 μετοχών, με σκοπό το συμψηφισμό αντίστοιχου ποσού για την απόσβεση ζημιών παλαιότερων χρήσεων.

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

Τέλος, με την από 29/12/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €8.000.000, με νέα εισφορά σε χρήμα και την έκδοση 800.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστης. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €34.965.730, διαιρούμενο σε 3.496.573 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού €10,00.

22. Δανειακές υποχρεώσεις

	2023	2022
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**57.390.976**	59.389.316
Προσθήκες	**1.500.000**	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου	**(5.329.964)**	(2.276.394)
Αποπληρωμή επιστρεπτέας προκαταβολής	**(478.326)**	-
Δουλευμένοι τόκοι και τόκοι υπερημερίας	**2.975.081**	1.652.868
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	**(2.350.927)**	(1.374.814)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	**(2.290.438)**	-
Λοιπές κινήσεις	**(159.688)**	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση τόκων	**(1.240.332)**	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**50.016.382**	57.390.976

	2023	2022
	€	€
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	**3.373.156**	2.455.100
Ενδοομιλικά ομολογιακά δάνεια	**-**	3.530.774
Κρατικά δάνεια	**-**	478.326
	3.373.156	6.464.199
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	**46.643.226**	50.926.777
Σύνολο	**50.016.382**	57.390.976

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

	2023	2022
	€	€
Μεταξύ ενός και δύο ετών	**1.964.284**	1.964.284
Μεταξύ τριών και πέντε ετών	**5.892.854**	5.892.852
Πέραν των πέντε ετών	**38.786.088**	43.069.641
	46.643.226	50.926.777

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2023	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	**Ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου**
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	55.000.000	21.07.2029	48.715.070
Κρατικά δάνεια	478.326	30.04.2025	-
Ενδοομιλικά ομολογιακά δάνεια	50.000.000	01.07.2022	-

22. Δανειακές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2022	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	**Ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου**
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	55.000.000	21.07.2029	52.545.034
Κρατικά δάνεια	478.326	30.04.2025	478.326
Ενδοομιλικά ομολογιακά δάνεια	50.000.000	01.07.2022	2.290.438

Η Εταιρεία κατά την χρήση του 2021 έλαβε προσωρινό μέτρο κρατικής ενίσχυσης με την μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής λόγο της εμφάνισης και διάδοσης του κορονοϊού Covid-19. Η ενίσχυση χορηγήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στην 2020/C 91 I/01 ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής "Προσωρινό πλαίσιο για την λήψη μέτρων κρατικής ενίσχυσης με σκοπό να στηριχθεί η οικονομία κατά την διάρκεια της τρέχουσας έξαρσης της νόσου Covid-19". Η επιστρεπτέα προκαταβολή αποπληρώθηκε πλήρως τον Ιούλιο του 2023.

Στις 08/07/2020 εκταμιεύθηκε δάνειο αξίας €55.000.000 από την ΕΤΕ με επιτόκιο ίσο με το άθροισμα του περιθωρίου 2,88% πλέον του 6m Euribor επιτοκίου. Με βάση την δανειακή σύμβαση η χρονική διάρκεια έχει οριστεί σε 9 έτη με ημερομηνία λήξης 08/07/2029. Το ποσό των €55.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή προηγούμενου δανείου προς την τράπεζα Πειραιώς αξίας €27.800.000, για την αποπληρωμή του δανείου μετόχων (μέτοχος AZOE RESORT LTD) αξίας €21.100.000 και για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών αξίας €6.100.000. Στην χρήση 2023 και κατόπιν διαπραγμάτευσης με την τράπεζα το επιτόκιο μειώθηκε σε 2.10% με ισχύ από 081/07/2023.

Το περιθώριο του ομολογιακού τραπεζικού δανείου με την ΕΤΕ μειώθηκε από 2,88% σε 2,10% με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 10/7/2023.

23. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

	2023	2022
	€	€
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**92.588**	90.896
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	**1.783.246**	1.792.134
Σύνολο	**1.875.834**	1.883.030

	2023	2022
	€	€
Ανάλυση ληκτότητας:		
Μέχρι 1 έτος	**81.647**	81.647
Από 2 έως και 5 έτη	**326.590**	326.590
Μετά από 5 έτη	**4.159.896**	4.011.330
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**4.568.133**	4.419.567
Μείον: Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(2.692.299)**	(2.536.537)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.875.834**	1.883.030

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

Οι Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αφορά σε μίσθωση γης από την εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «Azoe Land One S.A.» από δυο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η πρώτη σύμβαση

υπογράφηκε στις 2 Ιουνίου 2011 και αφορά τη μίσθωση 270.793 τ.μ. και διάρκεια εξήντα πέντε (65) έτη με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση τριάντα πέντε (35) ετών. Η δεύτερη σύμβαση υπογράφηκε στις 23 Μαΐου 2017 για τη μίσθωση 4.758,65 τ.μ. διάρκειας ενενήντα εννέα (99) ετών με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση εξήντα (60) ετών.

24. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	2023	2022
	€	€
Χρηματ/κονομικές υποχρεώσεις		
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	**21.082**	27.073
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**-**	557
Πληρωμές	**(21.082)**	(6.548)
Υπόλοιπο 31η Δεκεμβρίου	**-**	21.082
Αναλύονται σε:		
Μακροπρόθεσμες	**-**	13.729
Βραχυπρόθεσμες	**-**	7.353
	-	21.082

Όλες οι υποχρεώσεις μισθώσεων είναι εκφρασμένες σε Ευρώ.

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

25. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 14).

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας:

	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Δικαιώμα τα χρήσης ακινήτου**	**Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση**	**Χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπές διαφορές**	**Υπόλοιπο**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	22.461.469	6.433.264	(169)	(12.837.419)	5.063.116	21.120.261
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:						
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ. 14)	252.398	(105.435)	3.478	(674.430)	186.680	(320.992)
Συνολικά Εισοδήματα	7.996.768	-	-	-	-	7.996.768
Υπόλοιπο 31 Δεκ 2022	**30.710.635**	**6.327.829**	**3.309**	**(13.511.849)**	**5.249.796**	**28.779.720**
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:						
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ. 14)	(4.145.587)	(5.054.361)	(3.309)	9.338.827	(150.972)	(15.401)
Συνολικά Εισοδήματα	6.824.646	-	-	-	-	6.824.646
Υπόλοιπο 31 Δεκ 2023	**33.389.694**	**1.273.468**	**-**	**(4.173.022)**	**5.098.825**	**35.588.965**

26. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2023	2022
	€	€
Προμηθευτές	**2.471.385**	2.284.335
Προκαταβολές πελατών	**2.197.126**	3.020.831
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	**136.581**	97.807
Πιστωτές διάφοροι	**-**	1.810
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	**890.682**	183.339
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	**574.748**	237.018
Οφειλόμενα έξοδα	**(1)**	-
Λοιπές υποχρεώσεις	**1.462.477**	26.775
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 28.4)	**284.993**	581.525
	8.017.991	6.433.440

Το κονδύλι "Προκαταβολές πελατών" αφορά προκαταβολές από επισκέπτες για διαμονή στο ξενοδοχείο, καθώς και προκαταβολές για κατασκευή βιλών.

Το κονδύλι "Λοιπές υποχρεώσεις" αφορά κυρίως σε πιστωτικά υπόλοιπα πελατών.

27. Κρατικές επιχορηγήσεις

	2023	2022
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**5.647.368**	5.900.635
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	**(253.267)**	(253.267)
Εξόφληση επιδότησης Covid-19	**(75.492)**	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**5.318.609**	5.647.368
Μακροπρόθεσμες κρατικές επιχορηγήσεις	**(5.318.609)**	(5.647.368)

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

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

28.1 Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	2023	2022
	€	€
Azoe Resort Ltd - Τόκοι/Δάνειο	-	16.376
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	**-**	23.930
	-	40.306

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

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

28.2 Έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	2023	2022
	€	€
Azoe Land One SA	**162.071**	160.372
Azoe Freehold Villas MAE	**-**	205.000
Azoe Resort Ltd - Τόκοι/Δάνειο	**-**	62.700
Azoe Holdings Ltd - Τόκοι/Δάνειο	**7.096**	-
Grivalia Hospitality S.A	**1.200**	-
	170.367	428.072

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

28.3 Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)

	2023	2022
Όνομα	**€**	€
Azoe Freehold Villas MAE	**-**	87
Azoe Land One SA	**306.252**	174.629
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	**70**	467.510
Azoe Land Three SA	**6.386**	1.782
Azoe Land Two Μονοπρόσωπη Α.Ε.	**-**	226
Azoe Holdings Ltd	**3.500**	3.500
Azoe Resort Ltd	**21.346**	981.787
Eurolife FFH Α.Ε.Γ.Α	**872.486**	859.994
	1.210.040	2.489.515

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

28.4 Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)

	2023	2022
Όνομα	**€**	€
Azoe Resort Ltd	**-**	6.669
Azoe Land One SA	**242.118**	242.118
Azoe Resort S.A.	**-**	9
Azoe Freehold Villas MAE	**-**	332.729
GH Sea Services Μονοπρόσωπη ΙΚΕ	**42.875**	-
	284.993	581.525

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία έλαβε δύο ενδοομιλικά δάνεια αξίας €1.000.000 από την Grivalia Hospitality SA και €500.000 από την AZOE Resort Ltd, αντίστοιχα, τα οποία και αποπλήρωσε μέσα στην ίδια χρονιά.

28.5 Χρηματοδοτικές μισθώσεις με συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 23)

	2023	2022
	€	€
Azoe Land One SA	**1.783.246**	1.792.134
	1.783.246	1.792.134

29. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στη χρήση 2024 και στο πλαίσιο της νομικής αναδιάρθρωσης του ομίλου AZOE, αποφασίστηκε η συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας AZOE RESORT LTD (μητρική εταιρεία της Εταιρείας AZOE RESORT S.A.) από τη μητρική εταιρεία του ομίλου, AZOE HOLDINGS LTD. Η συγχώνευση αυτή ολοκληρώθηκε την 9η Ιουλίου 2024 σύμφωνα με διάταγμα όπου εκδόθηκε από το επαρχιακό δικαστήριο Λευκωσίας στις 12 Ιουλίου 2024.

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

.....	.....	.....
Κρίστιαν Τόμας	Αντώνιος Χατζηκώστας	Π. Αποστολόπουλος Αρ. Αδείας ΟΕΕ 53433 Α' Τάξης RSM Business Advisors ΕΠΕ
Πρόεδρος Δ.Σ.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 9 μέχρι 12