Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.10.16 14:25:09 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,16/10/2024
Αριθ. Πρωτ.:3411553

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **CYPROTEL - RODOS S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **003827401000**.

Την **16/10/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4519692 οι εγκεκριμένες από την 15/10/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/11/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4519693 η από 15/10/2024 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 «**KSI GREECE ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΙΚΕ δτ KSI GREECE**», Α.Φ.Μ. 800478384-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 124668803000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 171.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΝΙΚΟΥ ΓΕΩΡΓ του ΝΙΚ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 21841.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΤΕΛΙΟΡΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 64751.

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

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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ

ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

(δ.τ. CYPROTEL - RODOS S.A.)

28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 14, Αθήνα, Τ.Κ. 106 77

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 003827401000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Νοεμβρίου έως

31 Δεκεμβρίου 2023

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «CYPROTEL - RODOS S.A.» για τη χρήση που λήγει την 31/12/2023 που περιλαμβάνονται στις σελίδες 12 έως 26, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ), είναι αυτές που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας τη 30η Σεπτεμβρίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 1
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 16
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 17
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία 17
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας 17
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι 18
4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 23
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού 23
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 24
7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 24
8. Προβλέψεις 25
9. Υποχρεώσεις 25
10. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας 26
11. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού 27
12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο 27
13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων 27
14. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό 27
15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 28

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ» Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι μέτοχοι,

Υποβάλλουμε συνημμένως στη Γενική Συνέλευσή τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την χρήση (περίοδος χρήσης από : 01/11/2023 έως : 31/12/2023) σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 που καθορίζει τη κατηγορία της οντότητας το υπόδειγμα των ανωτέρω χρηματοοικονομικών καταστάσεων με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές καθώς και τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας.

1.1 Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου - Αρχές και αξίες της εταιρείας

Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- ✓ Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- ✓ τους εργαζόμενους,
- ✓ τους πελάτες,
- ✓ τους προμηθευτές,
- ✓ τις τοπικές κοινωνίες
- ✓ και τις κρατικές αρχές

Οι αξίες μας αποτυπώνονται στις λέξεις :

- ✓ «Ακεραιότητα» καθώς ενεργούμε με ειλικρίνεια σεβόμενοι τις ανάγκες των πελατών μας.
- ✓ «Σεβασμός στον άνθρωπο» καθώς είναι η κινητήρια δύναμη της επιτυχίας μας. Η εταιρεία συμπεριφέρεται στο προσωπικό με σεβασμό και αξιοπρέπεια.
- ✓ «Υψηλές επιδόσεις» με συνεχή βελτίωση της απόδοσής μας, μελετώντας προσεκτικά τα αποτελέσματα και φροντίζοντας να μη διακυβεύεται ποτέ η ακεραιότητά μας και ο σεβασμός προς τον άνθρωπο.
- ✓ «Ομαδικότητα» καθώς μοιραζόμαστε γνώσεις, ιδέες και εμπειρία, δείχνουμε εμπιστοσύνη στους συναδέλφους μας για να επιτύχουμε τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα.

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες και
- τις κρατικές αρχές

Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται στους εξής παράγοντες :

- ✓ Πελατολόγιο του οποίου ικανοποιούνται οι ανάγκες,
- ✓ Εξειδικευμένο προσωπικό
- ✓ Συνέπεια λόγων και έργων από μέρους της διοίκησης.

1.2 Στόχοι, βασικές αξίες, Στρατηγικές

Στόχοι :

- Αύξηση του τζίρου,
- βελτίωση του περιθωρίου μικτού και καθαρού κέρδους,
- Αειφόρος ανάπτυξη

Βασικές αξίες

- Έντιμη σχέση με τους πελάτες,
- Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον,
- Ευκαιρίες εξέλιξης στους εργαζομένους

Κύριες στρατηγικές

- διατήρηση σχέσεων: διατήρηση των σχέσεων της άριστης συνεργασίας τόσο με πελάτες όσο και με τους βασικούς προμηθευτές.
- αναδιοργάνωση - ανάπτυξη: ανάπτυξη νέων και βελτίωση των ήδη υπαρχουσών υπηρεσιών και προϊόντων και εισαγωγή σε νέες δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- Επέκταση : Επέκταση στα αμέσως επόμενα έτη σε νέες αγορές, για την υφιστάμενη δραστηριότητα, με σκοπό την προσέλκυση πελατών με υψηλότερο εισόδημα.

1.3 Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης - επιδόσεις

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρίας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- Στην παροχή υψηλής ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- Σεβασμό για το περιβάλλον.
- Η λειτουργία της επιχείρησης εποπτεύεται από το Δ.Σ.

Ο κύκλος εργασιών για την περίοδο από 1η Νοεμβρίου 2023 έως 31η Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε 14,57€, και τα αποτελέσματα προ φόρων (ζημίες) -777.836,06 €. Η εταιρία πραγματοποίησε ζημίες χρήσης 777.836,06 €, εκ των οποίων ποσό 432.823,79 € αφορά ζημία απομείωσης από την επιμέτρηση του οικοπέδου στο οποίο στεγαζεται η ξενοδοχειακή μονάδα στην εύλογη αξία, και η φορολογική της υποχρέωση ανήλθε σε 0,00€. Το τακτικό αποθεματικό της κλειόμενης χρήσης 2023 διαμορφώθηκε σε 0,00€ και το αποτέλεσμα εις νέο της χρήσης σε 777.836,06 €. Στη συνέχεια για πληρέστερη πληροφόρηση θα παραθέσουμε ανάλυση των επιδόσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα οικονομικά της στοιχεία τα οποία πρέπει να θεωρούνται ότι ανταποκρίνονται στην εμφανιζόμενη εικόνα του ισολογισμού της κλειόμενης χρήσης 2023.

1.4 Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας

Το Διοικητικό Συμβούλιο βλέπει με συγκρατημένη αισιοδοξία την τρέχουσα χρήση και προσδοκεί σε μία σταθεροποιητική πορεία της εταιρίας λόγω και της οικονομικής κρίσης και του αυξημένου ανταγωνισμού.

Κατά την σεζόν 2023- 2024 η πληρότητα του ξενοδοχείου κατά μέσο όρο για τους μήνες λειτουργίας από Απρίλιο έως Οκτώβριο ανήλθε σε 91% οδηγώντας σε αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 5%, με ταυτόχρονη διατήρηση του κόστους της Εταιρείας στα ίδια επίπεδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει τη βελτίωση του κύκλου εργασιών με μείωση του κόστους για τις επόμενες περιόδους.

1.5 Κυριότεροι κίνδυνοι

Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα. Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία αφορά:

✓ Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι Βασικοί προμηθευτές της Εταιρείας είναι από την ευρωπαϊκή αγορά. Οι κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Δεν υπάρχουν προμηθευτές, η διακοπή της συνεργασίας των οποίων θα έθετε σε κίνδυνο την λειτουργία της Εταιρείας και η Εταιρεία διατηρεί ικανό απόθεμα στη περίπτωσης παροδικής αδυναμίας εφοδιασμού από τους προμηθευτές.

✓ Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης.

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παραμένει προς το παρόν σταθερή παρά το γενικότερο κλίμα οικονομικής ύφεσης και ταυτόχρονα προσπαθεί να διατηρεί την «ελαστικότητα» των δαπανών της.

✓ Λειτουργικός / Ρυθμιστικός κίνδυνος.

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου, η εφαρμογή των προβλέψεων του Μνημονίου κ.λπ.., ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Δεν υπάρχουν ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς που βρίσκεται σε ύφεση και αβεβαιότητα που μπορεί να χαρακτηρίζει την Ελληνική αλλά και την παγκόσμια αγορά.

Κίνδυνος ρευστότητας, κεφαλαίου

Αναφορικά με τον κίνδυνο ρευστότητας, επισημαίνουμε πως παρακολουθούμε προσεκτικά τις προγραμματισμένες πληρωμές για τις υποχρεώσεις της εταιρείας, καθώς και των ταμειακών εκροών από την καθημερινή της δραστηριότητα.

Κίνδυνος από τιμές μεταβολές τιμών αγορών

Η εταιρεία καταβάλλει σημαντική προσπάθεια να μην αυξήσει το κόστος των υπηρεσιών της αξιοποιώντας στο μέγιστο την τεχνογνωσία και τον υπάρχον εξοπλισμό της ενώ διατηρεί μακροπρόθεσμες συνεργασίες με προμηθευτές και εξωτερικούς συνεργάτες με σκοπό να εξασφαλίζει ανταγωνιστικές τιμές και επάρκεια στην εφοδιαστική αλυσίδα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία έχει μεγάλη διασπορά του πελατολογίου της και γίνεται προσπάθεια για βελτίωση τόσο των υπηρεσιών όσο και των τιμών σε κάθε χρήση. Έτσι τα έσοδα θεωρούνται διασφαλισμένα στο βαθμό που δεν θα προκύψουν σημαντικές μεταβολές στη ζήτηση, η οποία επηρεάζει την κερδοφορία της εταιρείας σημαντικά. Η εταιρεία διατηρεί υπηρεσία εισπράξεων η οποία παρακολουθεί την εξέλιξη της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων και λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για την διασφάλιση της είσπραξης αυτών. Σε περίπτωση ενδείξεων κινδύνων απαιτεί να εισπράξει το τίμημα της πώλησης μετρητοίς.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακή ρευστότητα κυρίως λόγω του υψηλού επιπέδου εισπραξιμότητας των πωλήσεων, της παροχής από το βασικό μέτοχο κεφαλαίων κίνησης μέσω δανείου καθώς και η σύναψη νέου δανείου με την ASTROBANK Κύπρου. Ο κίνδυνος των ταμιακών ροών κρίνεται περιορισμένος αν και οι υποχρεώσεις της εταιρείας είναι υψηλές. Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων

Λοιποί κίνδυνοι

Λόγω της ελαστικότητας των τουριστικών υπηρεσιών και της ειδικής φύσης αυτών, ο τουριστικός κλάδος είναι πολύ ευάλωτος σε εξωγενείς παράγοντες. Μεγάλο πλεονέκτημα της εταιρείας μας είναι η φήμη και η πελατεία καθώς και η τεχνογνωσία που έχει αποκτήσει κατά την διάρκεια των ετών. Αν και η οικονομική συγκυρία είναι

δυσμενής, η εταιρεία εμφανίζει ιδιαίτερη αντοχή και προσβλέπει σε μεγαλύτερες πωλήσεις και σε αναζήτηση των όποιων διαθέσιμων επιχειρηματικών ευκαιριών.

1.6 Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

- ✓ Διαχείριση των παραγόμενων στερεών και υγρών αποβλήτων , δίνοντας προτεραιότητα στην χωριστή συλλογή τους και την ανακύκλωση
- ✓ Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- ✓ Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- ✓ Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της εταιρεία μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων με εφαρμογή πολιτικών στοχεύουμε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της εταιρείας μας.

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.
- ✓ Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- ✓ Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία, ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ λόγω του αντικειμένου της δεν αναπτύσσει πράσινα εμπορεύματα και δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την μεταφορά και διάθεση των εμπορευμάτων ή υπηρεσιών της. Καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος συνεχίζοντας την αντικατάσταση λαμπτήρων φωτισμού από νέους τεχνολογίας LED.

1.7 Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για την εταιρεία μας με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος. Η Εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει τεχνικό ασφαλείας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων την συνδικαλιστική ελευθερία τηρώντας την εργατική Νομοθεσία. Σε όλους τους χώρους εργασίας διατηρεί υλικά πρώτων βοηθειών και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζόμενους είτε με εσωτερικά ή με εξωτερικά σεμινάρια.

2. Χρηματοοικονομικοί και Μη Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες δεν υπάρχουν ενώ στη συνέχεια για την αρτιότερη πληροφόρηση των Μετόχων θα αναλύσουμε κάποιους βασικούς χρηματοοικονομικούς αριθμοδείκτες.

Αριθμοδείκτες χρήσεως 01.11.2023-31.12.2023

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8.300.634,91	21,42%	9.265.316,32	53,43%
Σύνολο Ενεργητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	
Πάγιο Ενεργητικό	30.448.912,21	78,58%	8.074.366,36	46,57%
Σύνολο Ενεργητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	

Αριθμοδείκτης οικονομικής αυτάρκειας				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Ίδια Κεφάλαια	11.794.839,40	43,76%	-10.297.762,39	-37,26%
Σύνολο Υποχρεώσεων	26.954.707,72		27.637.445,07	

Αριθμοδείκτες δανειακής εξάρτησης				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Σύνολο Υποχρεώσεων	26.954.707,72	69,56%	27.637.445,07	159,39%
Σύνολο Παθητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	
Ίδια Κεφάλαια	11.794.839,40	30,44%	-10.297.762,39	-59,39%
Σύνολο Παθητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	

Αριθμοδείκτης χρηματοδότησης ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8.300.634,91	27,26%	9.265.316,32	114,75%
Πάγιο Ενεργητικό	30.448.912,21		8.074.366,36	

Αριθμοδείκτης αποδόσεως και αποδοτικότητας				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-777.836,06	-1554,87%	-665.079,44	-3384,35%
Σύνολο εσόδων	50.025,94		19.651,59	

3. Προβλεπόμενη εξέλιξη της οντότητας

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

Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσεως ανήλθε σε 14,57 € και τα αποτελέσματα προ φόρων -777.836,06 € (ζημίες). Η εταιρία πραγματοποίησε ζημίες χρήσης -777.836,06 €. Το τακτικό αποθεματικό της κλειόμενης χρήσης 2023 διαμορφώθηκε σε 0,00€ και το αποτέλεσμα εις νέο της χρήσης σε -777.836,06 €.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για την επόμενη χρήση είναι η ανάπτυξη των πωλήσεων σε νέες αγορές, μέσα από καινοτόμες υπηρεσίες και εμπορεύματα σε παλιούς και νέους πελάτες. Μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως και τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας.

4. Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2023.

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

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές είτε η ίδια είτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του αλλά για λογαριασμό της.

6. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Φαληράκι της Ρόδου όπου στεγάζεται η ξενοδοχειακή εγκατάσταση της Εταιρείας.

7.Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων».

Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοπιστωτικά μέσα όπως:

- ✓ Τα μέσα χρηματαγοράς
- ✓ Τα μερίδια οργανισμών συλλογικών επενδύσεων
- ✓ Οι κινητές αξίες
- ✓ Τα συμβόλαια δικαιωμάτων προαίρεσης
- ✓ τα συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης
- ✓ προθεσμιακές συμβάσεις επιτοκίων
- ✓ συμβάσεις ανταλλαγής (swaps)

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Δράκου Ανδρέας Διαβατήριο Κυπριακής Δημοκρατίας L 114102	Μάρκου Χριστόφορος Αριθμός Κυπριακής Ταυτότητας ΚΔ 632046

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Πρακτικών Δ.Σ.

Ο/Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δράκου Ανδρέας & Μάρκου Χριστόφορος

28ΗΣ Οκτωβρίου 14, Τ.Κ.: 106 77 Αθήνα, 30/09/2024

KSi Greece I.K.E.
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφόρος Κηφισίας 62 & Πρεμετής,
Μαρούσι
151 25 Αθήνα
Τηλ.: +302114110991
http://www.ksigreece.gr/

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος 1 και τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων 2 & 3 που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι:

1. Στις εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες και στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από τις προηγούμενες χρήσεις συνολικού ποσού € 481.313. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί ισόποση απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού € 481.313. Λόγω του γεγονότος αυτού η αξία των εμπορικών απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις εμφανίζεται αυξημένη κατά € 154.652 και € 326.661 αντίστοιχα και τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων αυξημένα κατά € 481.313 και η Καθαρή Θέση αυξημένη κατά € 481.313.
2. Μέχρι την ημερομηνία χορήγησης της παρούσης έκθεσης ελέγχου μας δε λάβαμε κάποια επιστολή από τους Νομικούς Συμβούλους της Εταιρείας αναφορικά με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις ή τελεσίδικες δικαστικές πράξεις από τις οποίες ενδέχεται να προκύψουν υποχρεώσεις καταβολής ποσών ή αποζημιώσεων. Συνεπώς, λόγω των ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη την απουσία διαδικασιών καταγραφής και παρακολούθησης των δικαστικών αξιώσεων κατά της Εταιρείας, διατηρούμε επιφύλαξη για την ενδεχόμενη ή πιθανή επίπτωση από την ύπαρξη επιπλέον αξιώσεων και διεκδικήσεων έναντι της Εταιρείας και από την τελική διευθέτηση των εκκρεμών αγωγών, στους λογαριασμούς προβλέψεων, στα αποτελέσματα της κλειόμενης και των προηγούμενων χρήσεων στην καθαρή θέση κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023.
3. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως 2023. 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 έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.

β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 04 Οκτωβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Ν. Νίκου

ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

KSi Greece Ι.Κ.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής, Μαρούσι

151 25 Αθήνα

ΑΜ ΣΟΕΛ 171

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Σημ	31.12.2023	31.10.2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	6.1	30.390.000,00	8.013.925,99
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	23.953,07	24.548,77
Λοιπός εξοπλισμός	6.1	33.962,00	34.894,46
Σύνολο		**30.447.915,07**	**8.073.369,22**
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	6.2	0,34	0,34
Σύνολο		**0,34**	**0,34**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά		996,80	996,80
Σύνολο		**996,80**	**996,80**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**30.448.912,21**	**8.074.366,36**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		12.604,04	12.604,04
Λοιπά αποθέματα		123,00	123,00
Σύνολο		**12.727,04**	**12.727,04**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές Απαιτήσεις		273.450,81	1.078.400,47
Λοιπές απαιτήσεις		7.828.336,37	7.765.062,27
Προπληρωμένα έξοδα		15.366,29	23.741,95
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		170.754,40	385.384,59
Σύνολο		**8.287.907,87**	**9.252.589,28**
Σύνολο κυκλοφορούντων		**8.300.634,91**	**9.265.316,32**
Σύνολο ενεργητικού		**38.749.547,12**	**17.339.682,68**
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια		10.323.495,00	10.323.495,00
Κεφάλαιο		**10.323.495,00**	**10.323.495,00**
Διαφορές εύλογης αξίας			
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων		22.870.437,85	**0,00**
Σύνολο		**22.870.437,85**	**0,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά		1.696.938,58	1.696.938,58
Αποτελέσματα εις νέο		(23.096.032,03)	(22.318.195,97)
Σύνολο		**(21.399.093,45)**	**(20.621.257,39)**
Σύνολο καθαρής θέσης		**11.794.839,40**	**(10.297.762,39)**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	9.1.1	13.073.534,28	12.118.175,14
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.132.324,84	4.034.931,18
Κρατικές επιχορηγήσεις		99.412,72	103.872,70
Σύνολο		**18.305.271,84**	**16.256.979,02**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις		2.532.448,86	2.919.010,77
Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη		3.188.454,68	3.423.115,62
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		2.003.499,60	2.079.987,12
Λοιπές υποχρεώσεις		925.032,74	2.562.367,13
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		0,00	395.985,41
Σύνολο		**8.649.435,88**	**11.380.466,05**
Σύνολο υποχρεώσεων		**26.954.707,72**	**27.637.445,07**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**38.749.547,12**	**17.339.682,68**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Σημ	01.11.2023-31.12.2023	01.11.2022-31.12.2022
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	11	14,57	540,96
Κόστος πωλήσεων	10	(104.093,54)	(428.743,63)
Μικτό αποτέλεσμα		**(104.078,97)**	**(428.202,67)**
Λοιπά συνήθη έσοδα		45.551,39	19.110,63
		(58.527,58)	**(409.092,04)**
Έξοδα διοίκησης	10	(58.595,59)	(43.417,71)
Έξοδα διάθεσης	10	(3.434,75)	(9.647,50)
Λοιπά έξοδα και ζημιές		(63.862,91)	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		(432.823,79)	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		4.459,98	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(612.784,64)**	**(462.157,25)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(165.051,42)	(202.922,19)
Αποτέλεσμα προ φόρων		**(777.836,06)**	**(665.079,44)**
Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		**(777.836,06)**	**(665.079,44)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Κεφάλαιο	Διαφορές εύλογης αξίας	Αποθεματικά νόμων & κατ/κού	Αφορολόγητα Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.11.2022	**10.323.495,00**	**0,00**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(21.545.176,24)**	**(9.524.742,66)**
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	(773.019,73)	(773.019,73)
Υπόλοιπο 31.10.2023	**10.323.495,00**	**0,00**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(22.318.195,97)**	**(10.297.762,39)**
Εκτίμηση ακινήτου στην εύλογη αξία	0,00	22.870.437,85	0,00	0,00	0,00	22.870.437,85
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	(777.836,06)	(777.836,06)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**10.323.495,00**	**22.870.437,85**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(23.096.032,03)**	**11.794.839,40**

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: **ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

β) Νομικός τύπος: **Ανώνυμη Εταιρεία**

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.11.2023 - 31.12.2023

δ) Διεύθυνση της έδρας: 28ης Οκτωβρίου 14, Αθήνα, Τ.Κ.: 106 77

ε) ΓΕ.ΜΗ.: 003827401000

στ) Η Διοίκηση της Εταιρείας (εφεξής: η Διοίκηση) εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Όλα τα μεγέθη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€)

η) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μεσαία οντότητα.

θ) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

ι) Όλα τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και οι επιμέρους αναλύσεις που απεικονίζονται στους κατωτέρω πίνακες των Σημειώσεων είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, και αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία εντόπισε του ακόλουθους παράγοντες:

α. Οι ζημίες της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν στο ποσό των € -777.836,06
β. Η Εταιρεία έχει υποχρεώσεις προς το Δημόσιο και ασφαλιστικούς οργανισμούς συνολικού ποσού € 5.191.954,28, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί και αποπληρώνονται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023.
γ. Το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ανέρχεται σε € 8.649.435,88 έναντι του κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο ανέρχεται σε € 8.300.634,91.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος η διοίκηση έχει προχωρήσει ήδη από τις 30/06/2017 στη σύναψη δανείου με τον βασικό μέτοχο της εταιρείας ύψους 12.522.051,87 € για την χρηματοδότηση της συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου. Η εταιρεία "CADS INTERNATIONAL LIMITED", που είναι ο βασικός μέτοχος της εταιρείας, είναι η μητρική εταιρεία του ΟΜΙΛΟΥ ΣΥΠΡΟΤΕΛΣ.

Παράλληλα η εταιρεία προχώρησε τον Μάρτιο του 2020 στην σύναψη δύο Τραπεζικών Δανείων με την Κυπριακή Τράπεζα Astrobank ποσού ευρώ 3.760.000,00 και ευρώ 9.725.000,00 αντίστοιχα ώστε να μπορέσει να ανταποκριθεί στις συσσωρευμένες Υποχρεώσεις. Η Διοίκηση θα εισηγηθεί στην προσεχή τακτική γενική συνέλευση των μετόχων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και την εκπόνηση επιχειρηματικού σχεδίου.

Ύστερα από τις προαναφερόμενες ενέργειες η Διοίκηση εκτιμά ότι θα εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας, στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές, οι οποίες θα ήταν αποτέλεσμα της αδυναμίας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και σχετίζονται με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, με τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων και με τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις για πιθανές υποχρεώσεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η Εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικά έργα σε ακίνητα τρίτων: 25 έτη
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 16 έτη
- Μεταφορικά μέσα φορτηγά κ.λπ. 12 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη
- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές 10 έτη

Ζημία απομείωσης καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

β1) Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμούνται στην αναπροσαρμοσμένη (εύλογη) αξία τους. Η αναπροσαρμογή γίνεται κάθε τέσσερα χρόνια ή νωρίτερα, αν υπάρχουν σημαντικές μεταβολές στην αξία τους και η εύλογη αξία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές. Η αναπροσαρμογή γίνεται για κάθε διακεκριμένο ακίνητο με προσαρμογή, τόσο της αξίας κτήσεως ή της προηγούμενης αναπροσαρμογής τους, όσο και των σωρευμένων αποσβέσεων, ώστε η νέα λογιστική (αναπόσβεστη) αξία του πάγιου στοιχείου να ισούται με την αναπροσαρμοσμένη αξία του. Οι διαφορές αναπροσαρμογής καταχωρίζονται στα ίδια κεφάλαια. Κατ' εξαίρεση, η μείωση της αξίας λόγω αναπροσαρμογής καταχωρίζεται στα αποτελέσματα, στον βαθμό που δεν καλύπτεται από διαφορά αναπροσαρμογής των ιδίων κεφαλαίων. Οι αποσβέσεις των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, υπολογίζονται επί των αναπροσαρμοσμένων αξιών με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λογισμικά προγράμματα.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στα λογισμικά προγράμματα όταν προσαυξάνουν την απόδοση τους πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως σε 5 έτη.

Η απόσβεση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Φόροι εισοδήματος

3.1.3.1. Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

3.1.4. Αποθέματα

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησης, τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με τη μέθοδο της μέσης σταθμικής τιμής. Στην περίπτωση αποτίμησης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

3.1.5. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.5.1. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρήσεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο κόστος κτήσεως τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομείωσης, εκτός από τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία, όταν τα ποσά, ο χρόνος λήξης τους ή το επιτόκιο είναι σημαντικά, αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο).

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

- Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου.
- Την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πωλήσεως.

Οι ζημίες απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωρηθεί ζημία απομείωσης.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

γ) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.6. Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην

οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

3.1.7. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στα ονομαστικά ποσά τους, εκτός από τις μακροπρόθεσμης λήξεως, οι οποίες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο). Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.9. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, καταχωρούνται και αποτιμώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.1.10. Έσοδα και έξοδα

Η Εταιρεία καταχωρεί τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα.

Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από πώληση αγαθών καταχωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα και εφόσον πληρούνται όλες οι παρακάτω προϋποθέσεις:
  - ✓ Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.
  - ✓ Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.
  - ✓ Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.
  - ✓ Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών καταχωρίζονται με τη μέθοδο του ποσοστού ολοκληρώσεως.

3.1.11. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.12. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.13. Σημαντικά γεγονότα κατά τη διάρκεια του ισολογισμού

Στην κλειόμενη περίοδο η Εταιρεία πραγματοποίησε επανεκτίμηση της ξενοδοχειακής της μονάδας (οικόπεδο και κτίριο) στην αγοραία αξία της, σύμφωνα με την εκτίμησης της 25ης Ιουνίου 2024.

3.1.14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις Σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.15. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο 2023 δεν υπήρχε τέτοια μεταβολή.

3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

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

Στην παρούσα χρήση 2023 τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2023 δεν προέκυψαν αναδρομικές διορθώσεις.

4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε παρέκκλιση.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Στο λογαριασμό «Δάνεια» περιλαμβάνεται το μακροπρόθεσμο τμήμα ποσού € 827.477,56 των δανειακών υποχρεώσεων προς Τράπεζες. Το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο τμήμα ποσού € 450.022,03 περιλαμβάνεται στους λογαριασμούς των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Ακίνητα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.11.2023	23.026.955,30	1.589.309,29	4.699.143,66
Αποτίμηση σε εύλογη αξία	22.437.614,06	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**45.464.569,36**	**1.589.309,29**	**4.699.143,66**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.11.2023	15.013.029,31	1.564.760,52	4.664.249,20
Αποσβέσεις περιόδου	61.540,05	595,70	932,46
Υπόλοιπο 31.12.2023	**15.074.569,36**	**1.565.356,22**	**4.665.181,66**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**30.390.000,00**	**23.953,07**	**33.962,00**
Καθαρή λογιστική αξία 31.10.2023	**8.013.925,99**	**24.548,77**	**34.894,46**

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία επανεκτίμησε τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της σε εύλογες αξίες χρησιμοποιώντας μελέτη εμπειρογνώμονα για τον προσδιορισμό των αξιών σε εύλογες αξίες

6.2. Άυλα πάγια στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων	Λοιπά άυλα στοιχεία
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.11.2023	290.763,21
Προσθήκες περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**290.763,21**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
Υπόλοιπο 1.11.2023	290.762,87
Αποσβέσεις περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**290.762,87**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**0,34**
Καθαρή λογιστική αξία 31.10.2023	**0,34**

7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

7.1 Αποτίμηση στην εύλογη αξία

Δεν αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία της καμία κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

8. Προβλέψεις

8.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχωρήσεως από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν σχηματίζει πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και κατά πάγια τακτική, καταχωρεί στα έξοδά της το ποσό, που αφορά την αποζημίωση του προσωπικού, που αποχωρεί εντός της χρήσης.

8.2 Λοιπές προβλέψεις

Δεν υπάρχουν λοιπές προβλέψεις

9. Υποχρεώσεις

9.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

9.1.1 Δάνεια

α) Εξασφαλίσεις δανείων

Τον Μάρτιο του 2020 συνάφθηκαν δύο δάνεια από την Κυπριακή τράπεζα ΄ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED΄ και τον Ιούνιο του 2020 βάσει της υπ.αρ.1595 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (4.600.000,00 €) Ευρώ επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου), καθώς και δυνάμει της υπ.αρ.1599 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (12.000.000,00 €) επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου). Και οι δύο προσημειώσεις υποθήκης είναι υπέρ της ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED Κύπρου**.**

(β) Χρόνος λήξεως δανειακών υποχρεώσεων

Υπόλοιπο λήξεως	**Τραπεζικά δάνεια**	**Σύνολο**
Βραχυπρόθεσμο τμήμα:		
Έως 1 έτος	0,00	0,00
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου τμήματος	**0,00**	**0,00**
Μακροπρόθεσμο τμήμα:		
1 έως 2 έτη	2.000.000,00	2.000.000,00
2 έως 5 έτη	3.000.000,00	3.000.000,00
Άνω των 5 ετών	8.073.534,28	8.073.534,28
Σύνολο μακροπρόθεσμου τμήματος	**13.073.534,28**	**13.073.534,28**
Γενικό Σύνολο	**13.073.534,28**	**13.073.534,28**

9.1.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2023	31/10/2023
Δάνειο από μέτοχο	5.132.324,84	4.034.931,18
Σύνολο	**5.132.324,84**	**4.034.931,18**

9.1.3 Κρατικές επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις	
Υπόλοιπο 01.11.2023	103.872,70
Ληφθείσες επιχορηγήσεις εντός της περιόδου	0,00
Μείον: Αποσβέσεις	4.459,98
Υπόλοιπο 31.12.2023	**99.412,72**

10. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Το κόστος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύονται ως εξής:

Κόστοι	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
Αναλώσεις αποθεμάτων	**0,00**	0,00
Κόστος μισθοδοσίας	**55.634,48**	58.239,53
Διάφορα έξοδα	**47.421,19**	358.075,68
Αποσβέσεις παγίων	**63.068,21**	65.493,63
Πρόστιμα και προσαυξήσεις	**63.862,91**	0,00
Απομείωση οικοπέδου	**432.823,79**	0,00
Σύνολο	**662.810,58**	**481.808,84**

Το ανωτέρω κόστος, έχει επιμεριστεί στα κατωτέρω κέντρα κόστους ως εξής:

Κέντρα Κόστους	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
Κόστος πωλήσεων	**104.093,54**	428.743,63
Έξοδα διοίκησης	**58.595,59**	43.417,71
Έξοδα διάθεσης	**3.434,75**	9.647,50
Λοιπά έξοδα και ζημιές	**63.862,91**	0,00
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	**432.823,79**	0,00
Σύνολο	**662.810,58**	**481.808,84**

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως κατωτέρω:

Πωλήσεις	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (ΚΑΘ.)-ΜΗ ΣΥΝΔ.ΟΝΤ.	**14,57**	540,96
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧ.	**4.459,98**	0,00
ΑΛΛΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΝΔ.ΟΝΤΟΤ.	**3.673,04**	0,00
ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΩΝ &	**41.878,35**	19.110,63
ΑΣΥΝΗΘΗ ΕΣΟΔΑ & ΚΕΡΔΗ-	**0,00**	0,00
Σύνολο	**50.025,94**	**20.192,55**

11. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

	01.11.2023-31.12.2023	**01.11.2022-31.12.2022**
Διοικητικό προσωπικό	5	5
Εργατοτεχνικό προσωπικό	50	50
Σύνολο	**55**	**55**

Οι αμοιβές και οι παροχές στο προσωπικό αναλύονται κατωτέρω:

	01.11.2023-31.12.2023	**01.11.2022-31.12.2022**
Μισθοί και ημερομίσθια	45.055,19	47.213,31
Κοινωνικές επιβαρύνσεις	10.579,29	11.026,22
Λοιπές παροχές	0,00	0,00
Σύνολο	**55.634,48**	**58.239,53**

12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο

Δε συντρέχει τέτοια περίπτωση

13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

14. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την ενοικίαση γραφείων επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 14 (Πατησίων 14) στην Αθήνα.

Οι ελάχιστες πληρωμές ενοικίων της λειτουργικής μίσθωσης του ακινήτου έχουν ως ακολούθως:

	01.11.2023-31.12.2023	01.11.2022-31.12.2022
Μίσθωση ακινήτου	13.824,00	13.824,00
Σύνολο	**13.824,00**	**13.824,00**

β) Εγγυήσεις

Τον Μάρτιο του 2020 συνάφθηκαν δύο δάνεια από την Κυπριακή τράπεζα ΄ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED΄ και τον Ιούνιο του 2020 βάσει της υπ.αρ.1595 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (4.600.000,00 €) Ευρώ επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου), καθώς και δυνάμει της υπ.αρ.1599 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (12.000.000,00 €) επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου). Και οι δύο προσημειώσεις υποθήκης είναι υπέρ της ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED Κύπρου.

Η Εταιρεία δεν έχει χορηγήσει άλλες εγγυήσεις ή εγγυητικές επιστολές προς διάφορους τρίτους.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως τη χρήση 2023. Δεν κατέστη δυνατόν να εκτιμήσουμε τις πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν και γι' αυτό δεν έχει γίνει οποιαδήποτε καταχώρηση προβλέψεων για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα για την Εταιρεία που έλαβαν χώρα από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης για τα οποία να επιβάλλεται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, διαφοροποίηση στα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
Δράκου Ανδρέας Διαβατήριο Κυπριακής Δημοκρατίας L 114102	Μάρκου Χριστόφορος Αριθμός Κυπριακής Ταυτότητας ΚΔ 632046	Ταταράκης Δημήτριος ΑΔΤ ΑΡ103314 Αριθμός Ά τάξης: 111337

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Πρακτικών Δ.Σ.

Ο/Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δράκου Ανδρέας

28ΗΣ Οκτωβρίου 14, Τ.Κ.: 106 77 Αθήνα, 30/09/2024

ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ

ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

(δ.τ. CYPROTEL - RODOS S.A.)

28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 14, Αθήνα, Τ.Κ. 106 77

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 003827401000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Νοεμβρίου έως

31 Δεκεμβρίου 2023

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «CYPROTEL - RODOS S.A.» για τη χρήση που λήγει την 31/12/2023 που περιλαμβάνονται στις σελίδες 12 έως 26, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ), είναι αυτές που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας τη 30η Σεπτεμβρίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 1
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 16
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 17
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία 17
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας 17
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι 18
4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 23
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού 23
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 24
7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 24
8. Προβλέψεις 25
9. Υποχρεώσεις 25
10. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας 26
11. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού 27
12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο 27
13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων 27
14. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό 27
15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 28

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ» Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι μέτοχοι,

Υποβάλλουμε συνημμένως στη Γενική Συνέλευσή τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την χρήση (περίοδος χρήσης από : 01/11/2023 έως : 31/12/2023) σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 που καθορίζει τη κατηγορία της οντότητας το υπόδειγμα των ανωτέρω χρηματοοικονομικών καταστάσεων με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές καθώς και τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας.

1.1 Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου - Αρχές και αξίες της εταιρείας

Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- ✓ Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- ✓ τους εργαζόμενους,
- ✓ τους πελάτες,
- ✓ τους προμηθευτές,
- ✓ τις τοπικές κοινωνίες
- ✓ και τις κρατικές αρχές

Οι αξίες μας αποτυπώνονται στις λέξεις :

- ✓ «Ακεραιότητα» καθώς ενεργούμε με ειλικρίνεια σεβόμενοι τις ανάγκες των πελατών μας.
- ✓ «Σεβασμός στον άνθρωπο» καθώς είναι η κινητήρια δύναμη της επιτυχίας μας. Η εταιρεία συμπεριφέρεται στο προσωπικό με σεβασμό και αξιοπρέπεια.
- ✓ «Υψηλές επιδόσεις» με συνεχή βελτίωση της απόδοσής μας, μελετώντας προσεκτικά τα αποτελέσματα και φροντίζοντας να μη διακυβεύεται ποτέ η ακεραιότητά μας και ο σεβασμός προς τον άνθρωπο.
- ✓ «Ομαδικότητα» καθώς μοιραζόμαστε γνώσεις, ιδέες και εμπειρία, δείχνουμε εμπιστοσύνη στους συναδέλφους μας για να επιτύχουμε τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα.

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες και
- τις κρατικές αρχές

Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται στους εξής παράγοντες :

- ✓ Πελατολόγιο του οποίου ικανοποιούνται οι ανάγκες,
- ✓ Εξειδικευμένο προσωπικό
- ✓ Συνέπεια λόγων και έργων από μέρους της διοίκησης.

1.2 Στόχοι, βασικές αξίες, Στρατηγικές

Στόχοι :

- Αύξηση του τζίρου,
- βελτίωση του περιθωρίου μικτού και καθαρού κέρδους,
- Αειφόρος ανάπτυξη

Βασικές αξίες

- Έντιμη σχέση με τους πελάτες,
- Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον,
- Ευκαιρίες εξέλιξης στους εργαζομένους

Κύριες στρατηγικές

- διατήρηση σχέσεων: διατήρηση των σχέσεων της άριστης συνεργασίας τόσο με πελάτες όσο και με τους βασικούς προμηθευτές.
- αναδιοργάνωση - ανάπτυξη: ανάπτυξη νέων και βελτίωση των ήδη υπαρχουσών υπηρεσιών και προϊόντων και εισαγωγή σε νέες δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- Επέκταση : Επέκταση στα αμέσως επόμενα έτη σε νέες αγορές, για την υφιστάμενη δραστηριότητα, με σκοπό την προσέλκυση πελατών με υψηλότερο εισόδημα.

1.3 Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης - επιδόσεις

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρίας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- Στην παροχή υψηλής ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- Σεβασμό για το περιβάλλον.
- Η λειτουργία της επιχείρησης εποπτεύεται από το Δ.Σ.

Ο κύκλος εργασιών για την περίοδο από 1η Νοεμβρίου 2023 έως 31η Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε 14,57€, και τα αποτελέσματα προ φόρων (ζημίες) -777.836,06 €. Η εταιρία πραγματοποίησε ζημίες χρήσης 777.836,06 €, εκ των οποίων ποσό 432.823,79 € αφορά ζημία απομείωσης από την επιμέτρηση του οικοπέδου στο οποίο στεγαζεται η ξενοδοχειακή μονάδα στην εύλογη αξία, και η φορολογική της υποχρέωση ανήλθε σε 0,00€. Το τακτικό αποθεματικό της κλειόμενης χρήσης 2023 διαμορφώθηκε σε 0,00€ και το αποτέλεσμα εις νέο της χρήσης σε 777.836,06 €. Στη συνέχεια για πληρέστερη πληροφόρηση θα παραθέσουμε ανάλυση των επιδόσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα οικονομικά της στοιχεία τα οποία πρέπει να θεωρούνται ότι ανταποκρίνονται στην εμφανιζόμενη εικόνα του ισολογισμού της κλειόμενης χρήσης 2023.

1.4 Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας

Το Διοικητικό Συμβούλιο βλέπει με συγκρατημένη αισιοδοξία την τρέχουσα χρήση και προσδοκεί σε μία σταθεροποιητική πορεία της εταιρίας λόγω και της οικονομικής κρίσης και του αυξημένου ανταγωνισμού.

Κατά την σεζόν 2023- 2024 η πληρότητα του ξενοδοχείου κατά μέσο όρο για τους μήνες λειτουργίας από Απρίλιο έως Οκτώβριο ανήλθε σε 91% οδηγώντας σε αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 5%, με ταυτόχρονη διατήρηση του κόστους της Εταιρείας στα ίδια επίπεδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει τη βελτίωση του κύκλου εργασιών με μείωση του κόστους για τις επόμενες περιόδους.

1.5 Κυριότεροι κίνδυνοι

Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα. Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία αφορά:

✓ Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι Βασικοί προμηθευτές της Εταιρείας είναι από την ευρωπαϊκή αγορά. Οι κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Δεν υπάρχουν προμηθευτές, η διακοπή της συνεργασίας των οποίων θα έθετε σε κίνδυνο την λειτουργία της Εταιρείας και η Εταιρεία διατηρεί ικανό απόθεμα στη περίπτωσης παροδικής αδυναμίας εφοδιασμού από τους προμηθευτές.

✓ Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης.

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παραμένει προς το παρόν σταθερή παρά το γενικότερο κλίμα οικονομικής ύφεσης και ταυτόχρονα προσπαθεί να διατηρεί την «ελαστικότητα» των δαπανών της.

✓ Λειτουργικός / Ρυθμιστικός κίνδυνος.

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου, η εφαρμογή των προβλέψεων του Μνημονίου κ.λπ.., ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Δεν υπάρχουν ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς που βρίσκεται σε ύφεση και αβεβαιότητα που μπορεί να χαρακτηρίζει την Ελληνική αλλά και την παγκόσμια αγορά.

Κίνδυνος ρευστότητας, κεφαλαίου

Αναφορικά με τον κίνδυνο ρευστότητας, επισημαίνουμε πως παρακολουθούμε προσεκτικά τις προγραμματισμένες πληρωμές για τις υποχρεώσεις της εταιρείας, καθώς και των ταμειακών εκροών από την καθημερινή της δραστηριότητα.

Κίνδυνος από τιμές μεταβολές τιμών αγορών

Η εταιρεία καταβάλλει σημαντική προσπάθεια να μην αυξήσει το κόστος των υπηρεσιών της αξιοποιώντας στο μέγιστο την τεχνογνωσία και τον υπάρχον εξοπλισμό της ενώ διατηρεί μακροπρόθεσμες συνεργασίες με προμηθευτές και εξωτερικούς συνεργάτες με σκοπό να εξασφαλίζει ανταγωνιστικές τιμές και επάρκεια στην εφοδιαστική αλυσίδα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία έχει μεγάλη διασπορά του πελατολογίου της και γίνεται προσπάθεια για βελτίωση τόσο των υπηρεσιών όσο και των τιμών σε κάθε χρήση. Έτσι τα έσοδα θεωρούνται διασφαλισμένα στο βαθμό που δεν θα προκύψουν σημαντικές μεταβολές στη ζήτηση, η οποία επηρεάζει την κερδοφορία της εταιρείας σημαντικά. Η εταιρεία διατηρεί υπηρεσία εισπράξεων η οποία παρακολουθεί την εξέλιξη της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων και λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για την διασφάλιση της είσπραξης αυτών. Σε περίπτωση ενδείξεων κινδύνων απαιτεί να εισπράξει το τίμημα της πώλησης μετρητοίς.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακή ρευστότητα κυρίως λόγω του υψηλού επιπέδου εισπραξιμότητας των πωλήσεων, της παροχής από το βασικό μέτοχο κεφαλαίων κίνησης μέσω δανείου καθώς και η σύναψη νέου δανείου με την ASTROBANK Κύπρου. Ο κίνδυνος των ταμιακών ροών κρίνεται περιορισμένος αν και οι υποχρεώσεις της εταιρείας είναι υψηλές. Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων

Λοιποί κίνδυνοι

Λόγω της ελαστικότητας των τουριστικών υπηρεσιών και της ειδικής φύσης αυτών, ο τουριστικός κλάδος είναι πολύ ευάλωτος σε εξωγενείς παράγοντες. Μεγάλο πλεονέκτημα της εταιρείας μας είναι η φήμη και η πελατεία καθώς και η τεχνογνωσία που έχει αποκτήσει κατά την διάρκεια των ετών. Αν και η οικονομική συγκυρία είναι

δυσμενής, η εταιρεία εμφανίζει ιδιαίτερη αντοχή και προσβλέπει σε μεγαλύτερες πωλήσεις και σε αναζήτηση των όποιων διαθέσιμων επιχειρηματικών ευκαιριών.

1.6 Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

- ✓ Διαχείριση των παραγόμενων στερεών και υγρών αποβλήτων , δίνοντας προτεραιότητα στην χωριστή συλλογή τους και την ανακύκλωση
- ✓ Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- ✓ Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- ✓ Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της εταιρεία μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων με εφαρμογή πολιτικών στοχεύουμε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της εταιρείας μας.

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.
- ✓ Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- ✓ Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία, ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ λόγω του αντικειμένου της δεν αναπτύσσει πράσινα εμπορεύματα και δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την μεταφορά και διάθεση των εμπορευμάτων ή υπηρεσιών της. Καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος συνεχίζοντας την αντικατάσταση λαμπτήρων φωτισμού από νέους τεχνολογίας LED.

1.7 Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για την εταιρεία μας με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος. Η Εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει τεχνικό ασφαλείας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων την συνδικαλιστική ελευθερία τηρώντας την εργατική Νομοθεσία. Σε όλους τους χώρους εργασίας διατηρεί υλικά πρώτων βοηθειών και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζόμενους είτε με εσωτερικά ή με εξωτερικά σεμινάρια.

2. Χρηματοοικονομικοί και Μη Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες δεν υπάρχουν ενώ στη συνέχεια για την αρτιότερη πληροφόρηση των Μετόχων θα αναλύσουμε κάποιους βασικούς χρηματοοικονομικούς αριθμοδείκτες.

Αριθμοδείκτες χρήσεως 01.11.2023-31.12.2023

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8.300.634,91	21,42%	9.265.316,32	53,43%
Σύνολο Ενεργητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	
Πάγιο Ενεργητικό	30.448.912,21	78,58%	8.074.366,36	46,57%
Σύνολο Ενεργητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	

Αριθμοδείκτης οικονομικής αυτάρκειας				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Ίδια Κεφάλαια	11.794.839,40	43,76%	-10.297.762,39	-37,26%
Σύνολο Υποχρεώσεων	26.954.707,72		27.637.445,07	

Αριθμοδείκτες δανειακής εξάρτησης				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Σύνολο Υποχρεώσεων	26.954.707,72	69,56%	27.637.445,07	159,39%
Σύνολο Παθητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	
Ίδια Κεφάλαια	11.794.839,40	30,44%	-10.297.762,39	-59,39%
Σύνολο Παθητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	

Αριθμοδείκτης χρηματοδότησης ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8.300.634,91	27,26%	9.265.316,32	114,75%
Πάγιο Ενεργητικό	30.448.912,21		8.074.366,36	

Αριθμοδείκτης αποδόσεως και αποδοτικότητας				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-777.836,06	-1554,87%	-665.079,44	-3384,35%
Σύνολο εσόδων	50.025,94		19.651,59	

3. Προβλεπόμενη εξέλιξη της οντότητας

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

Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσεως ανήλθε σε 14,57 € και τα αποτελέσματα προ φόρων -777.836,06 € (ζημίες). Η εταιρία πραγματοποίησε ζημίες χρήσης -777.836,06 €. Το τακτικό αποθεματικό της κλειόμενης χρήσης 2023 διαμορφώθηκε σε 0,00€ και το αποτέλεσμα εις νέο της χρήσης σε -777.836,06 €.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για την επόμενη χρήση είναι η ανάπτυξη των πωλήσεων σε νέες αγορές, μέσα από καινοτόμες υπηρεσίες και εμπορεύματα σε παλιούς και νέους πελάτες. Μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως και τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας.

4. Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2023.

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

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές είτε η ίδια είτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του αλλά για λογαριασμό της.

6. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Φαληράκι της Ρόδου όπου στεγάζεται η ξενοδοχειακή εγκατάσταση της Εταιρείας.

7.Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων».

Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοπιστωτικά μέσα όπως:

- ✓ Τα μέσα χρηματαγοράς
- ✓ Τα μερίδια οργανισμών συλλογικών επενδύσεων
- ✓ Οι κινητές αξίες
- ✓ Τα συμβόλαια δικαιωμάτων προαίρεσης
- ✓ τα συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης
- ✓ προθεσμιακές συμβάσεις επιτοκίων
- ✓ συμβάσεις ανταλλαγής (swaps)

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Δράκου Ανδρέας Διαβατήριο Κυπριακής Δημοκρατίας L 114102	Μάρκου Χριστόφορος Αριθμός Κυπριακής Ταυτότητας ΚΔ 632046

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Πρακτικών Δ.Σ.

Ο/Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δράκου Ανδρέας & Μάρκου Χριστόφορος

28ΗΣ Οκτωβρίου 14, Τ.Κ.: 106 77 Αθήνα, 30/09/2024

KSi Greece I.K.E.
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφόρος Κηφισίας 62 & Πρεμετής,
Μαρούσι
151 25 Αθήνα
Τηλ.: +302114110991
http://www.ksigreece.gr/

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος 1 και τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων 2 & 3 που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι:

1. Στις εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες και στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από τις προηγούμενες χρήσεις συνολικού ποσού € 481.313. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί ισόποση απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού € 481.313. Λόγω του γεγονότος αυτού η αξία των εμπορικών απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις εμφανίζεται αυξημένη κατά € 154.652 και € 326.661 αντίστοιχα και τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων αυξημένα κατά € 481.313 και η Καθαρή Θέση αυξημένη κατά € 481.313.
2. Μέχρι την ημερομηνία χορήγησης της παρούσης έκθεσης ελέγχου μας δε λάβαμε κάποια επιστολή από τους Νομικούς Συμβούλους της Εταιρείας αναφορικά με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις ή τελεσίδικες δικαστικές πράξεις από τις οποίες ενδέχεται να προκύψουν υποχρεώσεις καταβολής ποσών ή αποζημιώσεων. Συνεπώς, λόγω των ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη την απουσία διαδικασιών καταγραφής και παρακολούθησης των δικαστικών αξιώσεων κατά της Εταιρείας, διατηρούμε επιφύλαξη για την ενδεχόμενη ή πιθανή επίπτωση από την ύπαρξη επιπλέον αξιώσεων και διεκδικήσεων έναντι της Εταιρείας και από την τελική διευθέτηση των εκκρεμών αγωγών, στους λογαριασμούς προβλέψεων, στα αποτελέσματα της κλειόμενης και των προηγούμενων χρήσεων στην καθαρή θέση κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023.
3. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως 2023. 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 έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.

β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 04 Οκτωβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Ν. Νίκου

ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

KSi Greece Ι.Κ.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής, Μαρούσι

151 25 Αθήνα

ΑΜ ΣΟΕΛ 171

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Σημ	31.12.2023	31.10.2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	6.1	30.390.000,00	8.013.925,99
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	23.953,07	24.548,77
Λοιπός εξοπλισμός	6.1	33.962,00	34.894,46
Σύνολο		**30.447.915,07**	**8.073.369,22**
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	6.2	0,34	0,34
Σύνολο		**0,34**	**0,34**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά		996,80	996,80
Σύνολο		**996,80**	**996,80**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**30.448.912,21**	**8.074.366,36**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		12.604,04	12.604,04
Λοιπά αποθέματα		123,00	123,00
Σύνολο		**12.727,04**	**12.727,04**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές Απαιτήσεις		273.450,81	1.078.400,47
Λοιπές απαιτήσεις		7.828.336,37	7.765.062,27
Προπληρωμένα έξοδα		15.366,29	23.741,95
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		170.754,40	385.384,59
Σύνολο		**8.287.907,87**	**9.252.589,28**
Σύνολο κυκλοφορούντων		**8.300.634,91**	**9.265.316,32**
Σύνολο ενεργητικού		**38.749.547,12**	**17.339.682,68**
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια		10.323.495,00	10.323.495,00
Κεφάλαιο		**10.323.495,00**	**10.323.495,00**
Διαφορές εύλογης αξίας			
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων		22.870.437,85	**0,00**
Σύνολο		**22.870.437,85**	**0,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά		1.696.938,58	1.696.938,58
Αποτελέσματα εις νέο		(23.096.032,03)	(22.318.195,97)
Σύνολο		**(21.399.093,45)**	**(20.621.257,39)**
Σύνολο καθαρής θέσης		**11.794.839,40**	**(10.297.762,39)**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	9.1.1	13.073.534,28	12.118.175,14
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.132.324,84	4.034.931,18
Κρατικές επιχορηγήσεις		99.412,72	103.872,70
Σύνολο		**18.305.271,84**	**16.256.979,02**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις		2.532.448,86	2.919.010,77
Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη		3.188.454,68	3.423.115,62
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		2.003.499,60	2.079.987,12
Λοιπές υποχρεώσεις		925.032,74	2.562.367,13
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		0,00	395.985,41
Σύνολο		**8.649.435,88**	**11.380.466,05**
Σύνολο υποχρεώσεων		**26.954.707,72**	**27.637.445,07**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**38.749.547,12**	**17.339.682,68**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Σημ	01.11.2023-31.12.2023	01.11.2022-31.12.2022
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	11	14,57	540,96
Κόστος πωλήσεων	10	(104.093,54)	(428.743,63)
Μικτό αποτέλεσμα		**(104.078,97)**	**(428.202,67)**
Λοιπά συνήθη έσοδα		45.551,39	19.110,63
		(58.527,58)	**(409.092,04)**
Έξοδα διοίκησης	10	(58.595,59)	(43.417,71)
Έξοδα διάθεσης	10	(3.434,75)	(9.647,50)
Λοιπά έξοδα και ζημιές		(63.862,91)	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		(432.823,79)	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		4.459,98	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(612.784,64)**	**(462.157,25)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(165.051,42)	(202.922,19)
Αποτέλεσμα προ φόρων		**(777.836,06)**	**(665.079,44)**
Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		**(777.836,06)**	**(665.079,44)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Κεφάλαιο	Διαφορές εύλογης αξίας	Αποθεματικά νόμων & κατ/κού	Αφορολόγητα Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.11.2022	**10.323.495,00**	**0,00**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(21.545.176,24)**	**(9.524.742,66)**
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	(773.019,73)	(773.019,73)
Υπόλοιπο 31.10.2023	**10.323.495,00**	**0,00**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(22.318.195,97)**	**(10.297.762,39)**
Εκτίμηση ακινήτου στην εύλογη αξία	0,00	22.870.437,85	0,00	0,00	0,00	22.870.437,85
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	(777.836,06)	(777.836,06)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**10.323.495,00**	**22.870.437,85**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(23.096.032,03)**	**11.794.839,40**

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: **ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

β) Νομικός τύπος: **Ανώνυμη Εταιρεία**

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.11.2023 - 31.12.2023

δ) Διεύθυνση της έδρας: 28ης Οκτωβρίου 14, Αθήνα, Τ.Κ.: 106 77

ε) ΓΕ.ΜΗ.: 003827401000

στ) Η Διοίκηση της Εταιρείας (εφεξής: η Διοίκηση) εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Όλα τα μεγέθη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€)

η) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μεσαία οντότητα.

θ) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

ι) Όλα τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και οι επιμέρους αναλύσεις που απεικονίζονται στους κατωτέρω πίνακες των Σημειώσεων είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, και αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία εντόπισε του ακόλουθους παράγοντες:

α. Οι ζημίες της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν στο ποσό των € -777.836,06
β. Η Εταιρεία έχει υποχρεώσεις προς το Δημόσιο και ασφαλιστικούς οργανισμούς συνολικού ποσού € 5.191.954,28, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί και αποπληρώνονται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023.
γ. Το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ανέρχεται σε € 8.649.435,88 έναντι του κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο ανέρχεται σε € 8.300.634,91.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος η διοίκηση έχει προχωρήσει ήδη από τις 30/06/2017 στη σύναψη δανείου με τον βασικό μέτοχο της εταιρείας ύψους 12.522.051,87 € για την χρηματοδότηση της συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου. Η εταιρεία "CADS INTERNATIONAL LIMITED", που είναι ο βασικός μέτοχος της εταιρείας, είναι η μητρική εταιρεία του ΟΜΙΛΟΥ ΣΥΠΡΟΤΕΛΣ.

Παράλληλα η εταιρεία προχώρησε τον Μάρτιο του 2020 στην σύναψη δύο Τραπεζικών Δανείων με την Κυπριακή Τράπεζα Astrobank ποσού ευρώ 3.760.000,00 και ευρώ 9.725.000,00 αντίστοιχα ώστε να μπορέσει να ανταποκριθεί στις συσσωρευμένες Υποχρεώσεις. Η Διοίκηση θα εισηγηθεί στην προσεχή τακτική γενική συνέλευση των μετόχων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και την εκπόνηση επιχειρηματικού σχεδίου.

Ύστερα από τις προαναφερόμενες ενέργειες η Διοίκηση εκτιμά ότι θα εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας, στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές, οι οποίες θα ήταν αποτέλεσμα της αδυναμίας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και σχετίζονται με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, με τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων και με τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις για πιθανές υποχρεώσεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η Εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικά έργα σε ακίνητα τρίτων: 25 έτη
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 16 έτη
- Μεταφορικά μέσα φορτηγά κ.λπ. 12 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη
- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές 10 έτη

Ζημία απομείωσης καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

β1) Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμούνται στην αναπροσαρμοσμένη (εύλογη) αξία τους. Η αναπροσαρμογή γίνεται κάθε τέσσερα χρόνια ή νωρίτερα, αν υπάρχουν σημαντικές μεταβολές στην αξία τους και η εύλογη αξία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές. Η αναπροσαρμογή γίνεται για κάθε διακεκριμένο ακίνητο με προσαρμογή, τόσο της αξίας κτήσεως ή της προηγούμενης αναπροσαρμογής τους, όσο και των σωρευμένων αποσβέσεων, ώστε η νέα λογιστική (αναπόσβεστη) αξία του πάγιου στοιχείου να ισούται με την αναπροσαρμοσμένη αξία του. Οι διαφορές αναπροσαρμογής καταχωρίζονται στα ίδια κεφάλαια. Κατ' εξαίρεση, η μείωση της αξίας λόγω αναπροσαρμογής καταχωρίζεται στα αποτελέσματα, στον βαθμό που δεν καλύπτεται από διαφορά αναπροσαρμογής των ιδίων κεφαλαίων. Οι αποσβέσεις των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, υπολογίζονται επί των αναπροσαρμοσμένων αξιών με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λογισμικά προγράμματα.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στα λογισμικά προγράμματα όταν προσαυξάνουν την απόδοση τους πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως σε 5 έτη.

Η απόσβεση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Φόροι εισοδήματος

3.1.3.1. Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

3.1.4. Αποθέματα

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησης, τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με τη μέθοδο της μέσης σταθμικής τιμής. Στην περίπτωση αποτίμησης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

3.1.5. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.5.1. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρήσεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο κόστος κτήσεως τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομείωσης, εκτός από τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία, όταν τα ποσά, ο χρόνος λήξης τους ή το επιτόκιο είναι σημαντικά, αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο).

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

- Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου.
- Την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πωλήσεως.

Οι ζημίες απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωρηθεί ζημία απομείωσης.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

γ) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.6. Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην

οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

3.1.7. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στα ονομαστικά ποσά τους, εκτός από τις μακροπρόθεσμης λήξεως, οι οποίες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο). Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.9. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, καταχωρούνται και αποτιμώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.1.10. Έσοδα και έξοδα

Η Εταιρεία καταχωρεί τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα.

Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από πώληση αγαθών καταχωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα και εφόσον πληρούνται όλες οι παρακάτω προϋποθέσεις:
  - ✓ Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.
  - ✓ Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.
  - ✓ Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.
  - ✓ Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών καταχωρίζονται με τη μέθοδο του ποσοστού ολοκληρώσεως.

3.1.11. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.12. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.13. Σημαντικά γεγονότα κατά τη διάρκεια του ισολογισμού

Στην κλειόμενη περίοδο η Εταιρεία πραγματοποίησε επανεκτίμηση της ξενοδοχειακής της μονάδας (οικόπεδο και κτίριο) στην αγοραία αξία της, σύμφωνα με την εκτίμησης της 25ης Ιουνίου 2024.

3.1.14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις Σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.15. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο 2023 δεν υπήρχε τέτοια μεταβολή.

3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

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

Στην παρούσα χρήση 2023 τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2023 δεν προέκυψαν αναδρομικές διορθώσεις.

4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε παρέκκλιση.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Στο λογαριασμό «Δάνεια» περιλαμβάνεται το μακροπρόθεσμο τμήμα ποσού € 827.477,56 των δανειακών υποχρεώσεων προς Τράπεζες. Το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο τμήμα ποσού € 450.022,03 περιλαμβάνεται στους λογαριασμούς των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Ακίνητα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.11.2023	23.026.955,30	1.589.309,29	4.699.143,66
Αποτίμηση σε εύλογη αξία	22.437.614,06	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**45.464.569,36**	**1.589.309,29**	**4.699.143,66**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.11.2023	15.013.029,31	1.564.760,52	4.664.249,20
Αποσβέσεις περιόδου	61.540,05	595,70	932,46
Υπόλοιπο 31.12.2023	**15.074.569,36**	**1.565.356,22**	**4.665.181,66**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**30.390.000,00**	**23.953,07**	**33.962,00**
Καθαρή λογιστική αξία 31.10.2023	**8.013.925,99**	**24.548,77**	**34.894,46**

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία επανεκτίμησε τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της σε εύλογες αξίες χρησιμοποιώντας μελέτη εμπειρογνώμονα για τον προσδιορισμό των αξιών σε εύλογες αξίες

6.2. Άυλα πάγια στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων	Λοιπά άυλα στοιχεία
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.11.2023	290.763,21
Προσθήκες περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**290.763,21**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
Υπόλοιπο 1.11.2023	290.762,87
Αποσβέσεις περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**290.762,87**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**0,34**
Καθαρή λογιστική αξία 31.10.2023	**0,34**

7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

7.1 Αποτίμηση στην εύλογη αξία

Δεν αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία της καμία κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

8. Προβλέψεις

8.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχωρήσεως από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν σχηματίζει πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και κατά πάγια τακτική, καταχωρεί στα έξοδά της το ποσό, που αφορά την αποζημίωση του προσωπικού, που αποχωρεί εντός της χρήσης.

8.2 Λοιπές προβλέψεις

Δεν υπάρχουν λοιπές προβλέψεις

9. Υποχρεώσεις

9.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

9.1.1 Δάνεια

α) Εξασφαλίσεις δανείων

Τον Μάρτιο του 2020 συνάφθηκαν δύο δάνεια από την Κυπριακή τράπεζα ΄ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED΄ και τον Ιούνιο του 2020 βάσει της υπ.αρ.1595 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (4.600.000,00 €) Ευρώ επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου), καθώς και δυνάμει της υπ.αρ.1599 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (12.000.000,00 €) επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου). Και οι δύο προσημειώσεις υποθήκης είναι υπέρ της ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED Κύπρου**.**

(β) Χρόνος λήξεως δανειακών υποχρεώσεων

Υπόλοιπο λήξεως	**Τραπεζικά δάνεια**	**Σύνολο**
Βραχυπρόθεσμο τμήμα:		
Έως 1 έτος	0,00	0,00
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου τμήματος	**0,00**	**0,00**
Μακροπρόθεσμο τμήμα:		
1 έως 2 έτη	2.000.000,00	2.000.000,00
2 έως 5 έτη	3.000.000,00	3.000.000,00
Άνω των 5 ετών	8.073.534,28	8.073.534,28
Σύνολο μακροπρόθεσμου τμήματος	**13.073.534,28**	**13.073.534,28**
Γενικό Σύνολο	**13.073.534,28**	**13.073.534,28**

9.1.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2023	31/10/2023
Δάνειο από μέτοχο	5.132.324,84	4.034.931,18
Σύνολο	**5.132.324,84**	**4.034.931,18**

9.1.3 Κρατικές επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις	
Υπόλοιπο 01.11.2023	103.872,70
Ληφθείσες επιχορηγήσεις εντός της περιόδου	0,00
Μείον: Αποσβέσεις	4.459,98
Υπόλοιπο 31.12.2023	**99.412,72**

10. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Το κόστος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύονται ως εξής:

Κόστοι	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
Αναλώσεις αποθεμάτων	**0,00**	0,00
Κόστος μισθοδοσίας	**55.634,48**	58.239,53
Διάφορα έξοδα	**47.421,19**	358.075,68
Αποσβέσεις παγίων	**63.068,21**	65.493,63
Πρόστιμα και προσαυξήσεις	**63.862,91**	0,00
Απομείωση οικοπέδου	**432.823,79**	0,00
Σύνολο	**662.810,58**	**481.808,84**

Το ανωτέρω κόστος, έχει επιμεριστεί στα κατωτέρω κέντρα κόστους ως εξής:

Κέντρα Κόστους	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
Κόστος πωλήσεων	**104.093,54**	428.743,63
Έξοδα διοίκησης	**58.595,59**	43.417,71
Έξοδα διάθεσης	**3.434,75**	9.647,50
Λοιπά έξοδα και ζημιές	**63.862,91**	0,00
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	**432.823,79**	0,00
Σύνολο	**662.810,58**	**481.808,84**

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως κατωτέρω:

Πωλήσεις	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (ΚΑΘ.)-ΜΗ ΣΥΝΔ.ΟΝΤ.	**14,57**	540,96
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧ.	**4.459,98**	0,00
ΑΛΛΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΝΔ.ΟΝΤΟΤ.	**3.673,04**	0,00
ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΩΝ &	**41.878,35**	19.110,63
ΑΣΥΝΗΘΗ ΕΣΟΔΑ & ΚΕΡΔΗ-	**0,00**	0,00
Σύνολο	**50.025,94**	**20.192,55**

11. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

	01.11.2023-31.12.2023	**01.11.2022-31.12.2022**
Διοικητικό προσωπικό	5	5
Εργατοτεχνικό προσωπικό	50	50
Σύνολο	**55**	**55**

Οι αμοιβές και οι παροχές στο προσωπικό αναλύονται κατωτέρω:

	01.11.2023-31.12.2023	**01.11.2022-31.12.2022**
Μισθοί και ημερομίσθια	45.055,19	47.213,31
Κοινωνικές επιβαρύνσεις	10.579,29	11.026,22
Λοιπές παροχές	0,00	0,00
Σύνολο	**55.634,48**	**58.239,53**

12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο

Δε συντρέχει τέτοια περίπτωση

13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

14. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την ενοικίαση γραφείων επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 14 (Πατησίων 14) στην Αθήνα.

Οι ελάχιστες πληρωμές ενοικίων της λειτουργικής μίσθωσης του ακινήτου έχουν ως ακολούθως:

	01.11.2023-31.12.2023	01.11.2022-31.12.2022
Μίσθωση ακινήτου	13.824,00	13.824,00
Σύνολο	**13.824,00**	**13.824,00**

β) Εγγυήσεις

Τον Μάρτιο του 2020 συνάφθηκαν δύο δάνεια από την Κυπριακή τράπεζα ΄ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED΄ και τον Ιούνιο του 2020 βάσει της υπ.αρ.1595 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (4.600.000,00 €) Ευρώ επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου), καθώς και δυνάμει της υπ.αρ.1599 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (12.000.000,00 €) επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου). Και οι δύο προσημειώσεις υποθήκης είναι υπέρ της ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED Κύπρου.

Η Εταιρεία δεν έχει χορηγήσει άλλες εγγυήσεις ή εγγυητικές επιστολές προς διάφορους τρίτους.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως τη χρήση 2023. Δεν κατέστη δυνατόν να εκτιμήσουμε τις πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν και γι' αυτό δεν έχει γίνει οποιαδήποτε καταχώρηση προβλέψεων για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα για την Εταιρεία που έλαβαν χώρα από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης για τα οποία να επιβάλλεται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, διαφοροποίηση στα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
Δράκου Ανδρέας Διαβατήριο Κυπριακής Δημοκρατίας L 114102	Μάρκου Χριστόφορος Αριθμός Κυπριακής Ταυτότητας ΚΔ 632046	Ταταράκης Δημήτριος ΑΔΤ ΑΡ103314 Αριθμός Ά τάξης: 111337

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Πρακτικών Δ.Σ.

Ο/Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δράκου Ανδρέας

28ΗΣ Οκτωβρίου 14, Τ.Κ.: 106 77 Αθήνα, 30/09/2024

ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ

ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

(δ.τ. CYPROTEL - RODOS S.A.)

28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 14, Αθήνα, Τ.Κ. 106 77

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 003827401000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Νοεμβρίου έως

31 Δεκεμβρίου 2023

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «CYPROTEL - RODOS S.A.» για τη χρήση που λήγει την 31/12/2023 που περιλαμβάνονται στις σελίδες 12 έως 26, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ), είναι αυτές που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας τη 30η Σεπτεμβρίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 1
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 16
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 17
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία 17
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας 17
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι 18
4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 23
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού 23
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 24
7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 24
8. Προβλέψεις 25
9. Υποχρεώσεις 25
10. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας 26
11. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού 27
12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο 27
13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων 27
14. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό 27
15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 28

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ» Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι μέτοχοι,

Υποβάλλουμε συνημμένως στη Γενική Συνέλευσή τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την χρήση (περίοδος χρήσης από : 01/11/2023 έως : 31/12/2023) σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 που καθορίζει τη κατηγορία της οντότητας το υπόδειγμα των ανωτέρω χρηματοοικονομικών καταστάσεων με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές καθώς και τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας.

1.1 Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου - Αρχές και αξίες της εταιρείας

Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- ✓ Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- ✓ τους εργαζόμενους,
- ✓ τους πελάτες,
- ✓ τους προμηθευτές,
- ✓ τις τοπικές κοινωνίες
- ✓ και τις κρατικές αρχές

Οι αξίες μας αποτυπώνονται στις λέξεις :

- ✓ «Ακεραιότητα» καθώς ενεργούμε με ειλικρίνεια σεβόμενοι τις ανάγκες των πελατών μας.
- ✓ «Σεβασμός στον άνθρωπο» καθώς είναι η κινητήρια δύναμη της επιτυχίας μας. Η εταιρεία συμπεριφέρεται στο προσωπικό με σεβασμό και αξιοπρέπεια.
- ✓ «Υψηλές επιδόσεις» με συνεχή βελτίωση της απόδοσής μας, μελετώντας προσεκτικά τα αποτελέσματα και φροντίζοντας να μη διακυβεύεται ποτέ η ακεραιότητά μας και ο σεβασμός προς τον άνθρωπο.
- ✓ «Ομαδικότητα» καθώς μοιραζόμαστε γνώσεις, ιδέες και εμπειρία, δείχνουμε εμπιστοσύνη στους συναδέλφους μας για να επιτύχουμε τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα.

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες και
- τις κρατικές αρχές

Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται στους εξής παράγοντες :

- ✓ Πελατολόγιο του οποίου ικανοποιούνται οι ανάγκες,
- ✓ Εξειδικευμένο προσωπικό
- ✓ Συνέπεια λόγων και έργων από μέρους της διοίκησης.

1.2 Στόχοι, βασικές αξίες, Στρατηγικές

Στόχοι :

- Αύξηση του τζίρου,
- βελτίωση του περιθωρίου μικτού και καθαρού κέρδους,
- Αειφόρος ανάπτυξη

Βασικές αξίες

- Έντιμη σχέση με τους πελάτες,
- Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον,
- Ευκαιρίες εξέλιξης στους εργαζομένους

Κύριες στρατηγικές

- διατήρηση σχέσεων: διατήρηση των σχέσεων της άριστης συνεργασίας τόσο με πελάτες όσο και με τους βασικούς προμηθευτές.
- αναδιοργάνωση - ανάπτυξη: ανάπτυξη νέων και βελτίωση των ήδη υπαρχουσών υπηρεσιών και προϊόντων και εισαγωγή σε νέες δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- Επέκταση : Επέκταση στα αμέσως επόμενα έτη σε νέες αγορές, για την υφιστάμενη δραστηριότητα, με σκοπό την προσέλκυση πελατών με υψηλότερο εισόδημα.

1.3 Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης - επιδόσεις

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρίας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- Στην παροχή υψηλής ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- Σεβασμό για το περιβάλλον.
- Η λειτουργία της επιχείρησης εποπτεύεται από το Δ.Σ.

Ο κύκλος εργασιών για την περίοδο από 1η Νοεμβρίου 2023 έως 31η Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε 14,57€, και τα αποτελέσματα προ φόρων (ζημίες) -777.836,06 €. Η εταιρία πραγματοποίησε ζημίες χρήσης 777.836,06 €, εκ των οποίων ποσό 432.823,79 € αφορά ζημία απομείωσης από την επιμέτρηση του οικοπέδου στο οποίο στεγαζεται η ξενοδοχειακή μονάδα στην εύλογη αξία, και η φορολογική της υποχρέωση ανήλθε σε 0,00€. Το τακτικό αποθεματικό της κλειόμενης χρήσης 2023 διαμορφώθηκε σε 0,00€ και το αποτέλεσμα εις νέο της χρήσης σε 777.836,06 €. Στη συνέχεια για πληρέστερη πληροφόρηση θα παραθέσουμε ανάλυση των επιδόσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα οικονομικά της στοιχεία τα οποία πρέπει να θεωρούνται ότι ανταποκρίνονται στην εμφανιζόμενη εικόνα του ισολογισμού της κλειόμενης χρήσης 2023.

1.4 Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας

Το Διοικητικό Συμβούλιο βλέπει με συγκρατημένη αισιοδοξία την τρέχουσα χρήση και προσδοκεί σε μία σταθεροποιητική πορεία της εταιρίας λόγω και της οικονομικής κρίσης και του αυξημένου ανταγωνισμού.

Κατά την σεζόν 2023- 2024 η πληρότητα του ξενοδοχείου κατά μέσο όρο για τους μήνες λειτουργίας από Απρίλιο έως Οκτώβριο ανήλθε σε 91% οδηγώντας σε αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 5%, με ταυτόχρονη διατήρηση του κόστους της Εταιρείας στα ίδια επίπεδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει τη βελτίωση του κύκλου εργασιών με μείωση του κόστους για τις επόμενες περιόδους.

1.5 Κυριότεροι κίνδυνοι

Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα. Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία αφορά:

✓ Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι Βασικοί προμηθευτές της Εταιρείας είναι από την ευρωπαϊκή αγορά. Οι κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Δεν υπάρχουν προμηθευτές, η διακοπή της συνεργασίας των οποίων θα έθετε σε κίνδυνο την λειτουργία της Εταιρείας και η Εταιρεία διατηρεί ικανό απόθεμα στη περίπτωσης παροδικής αδυναμίας εφοδιασμού από τους προμηθευτές.

✓ Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης.

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Η ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παραμένει προς το παρόν σταθερή παρά το γενικότερο κλίμα οικονομικής ύφεσης και ταυτόχρονα προσπαθεί να διατηρεί την «ελαστικότητα» των δαπανών της.

✓ Λειτουργικός / Ρυθμιστικός κίνδυνος.

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου, η εφαρμογή των προβλέψεων του Μνημονίου κ.λπ.., ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Δεν υπάρχουν ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς που βρίσκεται σε ύφεση και αβεβαιότητα που μπορεί να χαρακτηρίζει την Ελληνική αλλά και την παγκόσμια αγορά.

Κίνδυνος ρευστότητας, κεφαλαίου

Αναφορικά με τον κίνδυνο ρευστότητας, επισημαίνουμε πως παρακολουθούμε προσεκτικά τις προγραμματισμένες πληρωμές για τις υποχρεώσεις της εταιρείας, καθώς και των ταμειακών εκροών από την καθημερινή της δραστηριότητα.

Κίνδυνος από τιμές μεταβολές τιμών αγορών

Η εταιρεία καταβάλλει σημαντική προσπάθεια να μην αυξήσει το κόστος των υπηρεσιών της αξιοποιώντας στο μέγιστο την τεχνογνωσία και τον υπάρχον εξοπλισμό της ενώ διατηρεί μακροπρόθεσμες συνεργασίες με προμηθευτές και εξωτερικούς συνεργάτες με σκοπό να εξασφαλίζει ανταγωνιστικές τιμές και επάρκεια στην εφοδιαστική αλυσίδα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία έχει μεγάλη διασπορά του πελατολογίου της και γίνεται προσπάθεια για βελτίωση τόσο των υπηρεσιών όσο και των τιμών σε κάθε χρήση. Έτσι τα έσοδα θεωρούνται διασφαλισμένα στο βαθμό που δεν θα προκύψουν σημαντικές μεταβολές στη ζήτηση, η οποία επηρεάζει την κερδοφορία της εταιρείας σημαντικά. Η εταιρεία διατηρεί υπηρεσία εισπράξεων η οποία παρακολουθεί την εξέλιξη της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων και λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για την διασφάλιση της είσπραξης αυτών. Σε περίπτωση ενδείξεων κινδύνων απαιτεί να εισπράξει το τίμημα της πώλησης μετρητοίς.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακή ρευστότητα κυρίως λόγω του υψηλού επιπέδου εισπραξιμότητας των πωλήσεων, της παροχής από το βασικό μέτοχο κεφαλαίων κίνησης μέσω δανείου καθώς και η σύναψη νέου δανείου με την ASTROBANK Κύπρου. Ο κίνδυνος των ταμιακών ροών κρίνεται περιορισμένος αν και οι υποχρεώσεις της εταιρείας είναι υψηλές. Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων

Λοιποί κίνδυνοι

Λόγω της ελαστικότητας των τουριστικών υπηρεσιών και της ειδικής φύσης αυτών, ο τουριστικός κλάδος είναι πολύ ευάλωτος σε εξωγενείς παράγοντες. Μεγάλο πλεονέκτημα της εταιρείας μας είναι η φήμη και η πελατεία καθώς και η τεχνογνωσία που έχει αποκτήσει κατά την διάρκεια των ετών. Αν και η οικονομική συγκυρία είναι

δυσμενής, η εταιρεία εμφανίζει ιδιαίτερη αντοχή και προσβλέπει σε μεγαλύτερες πωλήσεις και σε αναζήτηση των όποιων διαθέσιμων επιχειρηματικών ευκαιριών.

1.6 Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

- ✓ Διαχείριση των παραγόμενων στερεών και υγρών αποβλήτων , δίνοντας προτεραιότητα στην χωριστή συλλογή τους και την ανακύκλωση
- ✓ Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- ✓ Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- ✓ Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της εταιρεία μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων με εφαρμογή πολιτικών στοχεύουμε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της εταιρείας μας.

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.
- ✓ Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- ✓ Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία, ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ λόγω του αντικειμένου της δεν αναπτύσσει πράσινα εμπορεύματα και δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την μεταφορά και διάθεση των εμπορευμάτων ή υπηρεσιών της. Καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος συνεχίζοντας την αντικατάσταση λαμπτήρων φωτισμού από νέους τεχνολογίας LED.

1.7 Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για την εταιρεία μας με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος. Η Εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει τεχνικό ασφαλείας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων την συνδικαλιστική ελευθερία τηρώντας την εργατική Νομοθεσία. Σε όλους τους χώρους εργασίας διατηρεί υλικά πρώτων βοηθειών και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζόμενους είτε με εσωτερικά ή με εξωτερικά σεμινάρια.

2. Χρηματοοικονομικοί και Μη Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες δεν υπάρχουν ενώ στη συνέχεια για την αρτιότερη πληροφόρηση των Μετόχων θα αναλύσουμε κάποιους βασικούς χρηματοοικονομικούς αριθμοδείκτες.

Αριθμοδείκτες χρήσεως 01.11.2023-31.12.2023

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8.300.634,91	21,42%	9.265.316,32	53,43%
Σύνολο Ενεργητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	
Πάγιο Ενεργητικό	30.448.912,21	78,58%	8.074.366,36	46,57%
Σύνολο Ενεργητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	

Αριθμοδείκτης οικονομικής αυτάρκειας				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Ίδια Κεφάλαια	11.794.839,40	43,76%	-10.297.762,39	-37,26%
Σύνολο Υποχρεώσεων	26.954.707,72		27.637.445,07	

Αριθμοδείκτες δανειακής εξάρτησης				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Σύνολο Υποχρεώσεων	26.954.707,72	69,56%	27.637.445,07	159,39%
Σύνολο Παθητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	
Ίδια Κεφάλαια	11.794.839,40	30,44%	-10.297.762,39	-59,39%
Σύνολο Παθητικού	38.749.547,12		17.339.682,68	

Αριθμοδείκτης χρηματοδότησης ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8.300.634,91	27,26%	9.265.316,32	114,75%
Πάγιο Ενεργητικό	30.448.912,21		8.074.366,36	

Αριθμοδείκτης αποδόσεως και αποδοτικότητας				
	31.12.2023		**31.10.2023**	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-777.836,06	-1554,87%	-665.079,44	-3384,35%
Σύνολο εσόδων	50.025,94		19.651,59	

3. Προβλεπόμενη εξέλιξη της οντότητας

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

Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσεως ανήλθε σε 14,57 € και τα αποτελέσματα προ φόρων -777.836,06 € (ζημίες). Η εταιρία πραγματοποίησε ζημίες χρήσης -777.836,06 €. Το τακτικό αποθεματικό της κλειόμενης χρήσης 2023 διαμορφώθηκε σε 0,00€ και το αποτέλεσμα εις νέο της χρήσης σε -777.836,06 €.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για την επόμενη χρήση είναι η ανάπτυξη των πωλήσεων σε νέες αγορές, μέσα από καινοτόμες υπηρεσίες και εμπορεύματα σε παλιούς και νέους πελάτες. Μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως και τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας.

4. Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2023.

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

Η εταιρεία ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές είτε η ίδια είτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του αλλά για λογαριασμό της.

6. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Φαληράκι της Ρόδου όπου στεγάζεται η ξενοδοχειακή εγκατάσταση της Εταιρείας.

7.Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων».

Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοπιστωτικά μέσα όπως:

- ✓ Τα μέσα χρηματαγοράς
- ✓ Τα μερίδια οργανισμών συλλογικών επενδύσεων
- ✓ Οι κινητές αξίες
- ✓ Τα συμβόλαια δικαιωμάτων προαίρεσης
- ✓ τα συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης
- ✓ προθεσμιακές συμβάσεις επιτοκίων
- ✓ συμβάσεις ανταλλαγής (swaps)

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Δράκου Ανδρέας Διαβατήριο Κυπριακής Δημοκρατίας L 114102	Μάρκου Χριστόφορος Αριθμός Κυπριακής Ταυτότητας ΚΔ 632046

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Πρακτικών Δ.Σ.

Ο/Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δράκου Ανδρέας & Μάρκου Χριστόφορος

28ΗΣ Οκτωβρίου 14, Τ.Κ.: 106 77 Αθήνα, 30/09/2024

KSi Greece I.K.E.
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφόρος Κηφισίας 62 & Πρεμετής,
Μαρούσι
151 25 Αθήνα
Τηλ.: +302114110991
http://www.ksigreece.gr/

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος 1 και τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων 2 & 3 που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι:

1. Στις εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες και στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από τις προηγούμενες χρήσεις συνολικού ποσού € 481.313. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί ισόποση απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού € 481.313. Λόγω του γεγονότος αυτού η αξία των εμπορικών απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις εμφανίζεται αυξημένη κατά € 154.652 και € 326.661 αντίστοιχα και τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων αυξημένα κατά € 481.313 και η Καθαρή Θέση αυξημένη κατά € 481.313.
2. Μέχρι την ημερομηνία χορήγησης της παρούσης έκθεσης ελέγχου μας δε λάβαμε κάποια επιστολή από τους Νομικούς Συμβούλους της Εταιρείας αναφορικά με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις ή τελεσίδικες δικαστικές πράξεις από τις οποίες ενδέχεται να προκύψουν υποχρεώσεις καταβολής ποσών ή αποζημιώσεων. Συνεπώς, λόγω των ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη την απουσία διαδικασιών καταγραφής και παρακολούθησης των δικαστικών αξιώσεων κατά της Εταιρείας, διατηρούμε επιφύλαξη για την ενδεχόμενη ή πιθανή επίπτωση από την ύπαρξη επιπλέον αξιώσεων και διεκδικήσεων έναντι της Εταιρείας και από την τελική διευθέτηση των εκκρεμών αγωγών, στους λογαριασμούς προβλέψεων, στα αποτελέσματα της κλειόμενης και των προηγούμενων χρήσεων στην καθαρή θέση κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023.
3. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως 2023. 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 έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.

β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΣΥΠΡΟΤΕΛ - ΡΟΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 04 Οκτωβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Ν. Νίκου

ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

KSi Greece Ι.Κ.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής, Μαρούσι

151 25 Αθήνα

ΑΜ ΣΟΕΛ 171

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Σημ	31.12.2023	31.10.2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	6.1	30.390.000,00	8.013.925,99
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	23.953,07	24.548,77
Λοιπός εξοπλισμός	6.1	33.962,00	34.894,46
Σύνολο		**30.447.915,07**	**8.073.369,22**
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	6.2	0,34	0,34
Σύνολο		**0,34**	**0,34**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά		996,80	996,80
Σύνολο		**996,80**	**996,80**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**30.448.912,21**	**8.074.366,36**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		12.604,04	12.604,04
Λοιπά αποθέματα		123,00	123,00
Σύνολο		**12.727,04**	**12.727,04**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές Απαιτήσεις		273.450,81	1.078.400,47
Λοιπές απαιτήσεις		7.828.336,37	7.765.062,27
Προπληρωμένα έξοδα		15.366,29	23.741,95
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		170.754,40	385.384,59
Σύνολο		**8.287.907,87**	**9.252.589,28**
Σύνολο κυκλοφορούντων		**8.300.634,91**	**9.265.316,32**
Σύνολο ενεργητικού		**38.749.547,12**	**17.339.682,68**
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια		10.323.495,00	10.323.495,00
Κεφάλαιο		**10.323.495,00**	**10.323.495,00**
Διαφορές εύλογης αξίας			
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων		22.870.437,85	**0,00**
Σύνολο		**22.870.437,85**	**0,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά		1.696.938,58	1.696.938,58
Αποτελέσματα εις νέο		(23.096.032,03)	(22.318.195,97)
Σύνολο		**(21.399.093,45)**	**(20.621.257,39)**
Σύνολο καθαρής θέσης		**11.794.839,40**	**(10.297.762,39)**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	9.1.1	13.073.534,28	12.118.175,14
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.132.324,84	4.034.931,18
Κρατικές επιχορηγήσεις		99.412,72	103.872,70
Σύνολο		**18.305.271,84**	**16.256.979,02**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις		2.532.448,86	2.919.010,77
Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη		3.188.454,68	3.423.115,62
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		2.003.499,60	2.079.987,12
Λοιπές υποχρεώσεις		925.032,74	2.562.367,13
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		0,00	395.985,41
Σύνολο		**8.649.435,88**	**11.380.466,05**
Σύνολο υποχρεώσεων		**26.954.707,72**	**27.637.445,07**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**38.749.547,12**	**17.339.682,68**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Σημ	01.11.2023-31.12.2023	01.11.2022-31.12.2022
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	11	14,57	540,96
Κόστος πωλήσεων	10	(104.093,54)	(428.743,63)
Μικτό αποτέλεσμα		**(104.078,97)**	**(428.202,67)**
Λοιπά συνήθη έσοδα		45.551,39	19.110,63
		(58.527,58)	**(409.092,04)**
Έξοδα διοίκησης	10	(58.595,59)	(43.417,71)
Έξοδα διάθεσης	10	(3.434,75)	(9.647,50)
Λοιπά έξοδα και ζημιές		(63.862,91)	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		(432.823,79)	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		4.459,98	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(612.784,64)**	**(462.157,25)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(165.051,42)	(202.922,19)
Αποτέλεσμα προ φόρων		**(777.836,06)**	**(665.079,44)**
Φόρος εισοδήματος		0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		**(777.836,06)**	**(665.079,44)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 1ης ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023 – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

	Κεφάλαιο	Διαφορές εύλογης αξίας	Αποθεματικά νόμων & κατ/κού	Αφορολόγητα Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.11.2022	**10.323.495,00**	**0,00**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(21.545.176,24)**	**(9.524.742,66)**
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	(773.019,73)	(773.019,73)
Υπόλοιπο 31.10.2023	**10.323.495,00**	**0,00**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(22.318.195,97)**	**(10.297.762,39)**
Εκτίμηση ακινήτου στην εύλογη αξία	0,00	22.870.437,85	0,00	0,00	0,00	22.870.437,85
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	(777.836,06)	(777.836,06)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**10.323.495,00**	**22.870.437,85**	**0,00**	**1.696.938,58**	**(23.096.032,03)**	**11.794.839,40**

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: **ΣΥΠΡΟΤΕΛ ΡΟΔΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

β) Νομικός τύπος: **Ανώνυμη Εταιρεία**

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.11.2023 - 31.12.2023

δ) Διεύθυνση της έδρας: 28ης Οκτωβρίου 14, Αθήνα, Τ.Κ.: 106 77

ε) ΓΕ.ΜΗ.: 003827401000

στ) Η Διοίκηση της Εταιρείας (εφεξής: η Διοίκηση) εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Όλα τα μεγέθη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€)

η) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μεσαία οντότητα.

θ) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

ι) Όλα τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και οι επιμέρους αναλύσεις που απεικονίζονται στους κατωτέρω πίνακες των Σημειώσεων είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, και αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία εντόπισε του ακόλουθους παράγοντες:

α. Οι ζημίες της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν στο ποσό των € -777.836,06
β. Η Εταιρεία έχει υποχρεώσεις προς το Δημόσιο και ασφαλιστικούς οργανισμούς συνολικού ποσού € 5.191.954,28, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί και αποπληρώνονται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023.
γ. Το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ανέρχεται σε € 8.649.435,88 έναντι του κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο ανέρχεται σε € 8.300.634,91.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος η διοίκηση έχει προχωρήσει ήδη από τις 30/06/2017 στη σύναψη δανείου με τον βασικό μέτοχο της εταιρείας ύψους 12.522.051,87 € για την χρηματοδότηση της συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου. Η εταιρεία "CADS INTERNATIONAL LIMITED", που είναι ο βασικός μέτοχος της εταιρείας, είναι η μητρική εταιρεία του ΟΜΙΛΟΥ ΣΥΠΡΟΤΕΛΣ.

Παράλληλα η εταιρεία προχώρησε τον Μάρτιο του 2020 στην σύναψη δύο Τραπεζικών Δανείων με την Κυπριακή Τράπεζα Astrobank ποσού ευρώ 3.760.000,00 και ευρώ 9.725.000,00 αντίστοιχα ώστε να μπορέσει να ανταποκριθεί στις συσσωρευμένες Υποχρεώσεις. Η Διοίκηση θα εισηγηθεί στην προσεχή τακτική γενική συνέλευση των μετόχων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και την εκπόνηση επιχειρηματικού σχεδίου.

Ύστερα από τις προαναφερόμενες ενέργειες η Διοίκηση εκτιμά ότι θα εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας, στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές, οι οποίες θα ήταν αποτέλεσμα της αδυναμίας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και σχετίζονται με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, με τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων και με τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις για πιθανές υποχρεώσεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η Εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικά έργα σε ακίνητα τρίτων: 25 έτη
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 16 έτη
- Μεταφορικά μέσα φορτηγά κ.λπ. 12 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη
- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές 10 έτη

Ζημία απομείωσης καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

β1) Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμούνται στην αναπροσαρμοσμένη (εύλογη) αξία τους. Η αναπροσαρμογή γίνεται κάθε τέσσερα χρόνια ή νωρίτερα, αν υπάρχουν σημαντικές μεταβολές στην αξία τους και η εύλογη αξία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές. Η αναπροσαρμογή γίνεται για κάθε διακεκριμένο ακίνητο με προσαρμογή, τόσο της αξίας κτήσεως ή της προηγούμενης αναπροσαρμογής τους, όσο και των σωρευμένων αποσβέσεων, ώστε η νέα λογιστική (αναπόσβεστη) αξία του πάγιου στοιχείου να ισούται με την αναπροσαρμοσμένη αξία του. Οι διαφορές αναπροσαρμογής καταχωρίζονται στα ίδια κεφάλαια. Κατ' εξαίρεση, η μείωση της αξίας λόγω αναπροσαρμογής καταχωρίζεται στα αποτελέσματα, στον βαθμό που δεν καλύπτεται από διαφορά αναπροσαρμογής των ιδίων κεφαλαίων. Οι αποσβέσεις των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, υπολογίζονται επί των αναπροσαρμοσμένων αξιών με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λογισμικά προγράμματα.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στα λογισμικά προγράμματα όταν προσαυξάνουν την απόδοση τους πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως σε 5 έτη.

Η απόσβεση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Φόροι εισοδήματος

3.1.3.1. Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

3.1.4. Αποθέματα

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησης, τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με τη μέθοδο της μέσης σταθμικής τιμής. Στην περίπτωση αποτίμησης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

3.1.5. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.5.1. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρήσεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο κόστος κτήσεως τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομείωσης, εκτός από τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία, όταν τα ποσά, ο χρόνος λήξης τους ή το επιτόκιο είναι σημαντικά, αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο).

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

- Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου.
- Την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πωλήσεως.

Οι ζημίες απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωρηθεί ζημία απομείωσης.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

γ) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.6. Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην

οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

3.1.7. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμώνται στα ονομαστικά ποσά τους, εκτός από τις μακροπρόθεσμης λήξεως, οι οποίες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο). Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.9. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, καταχωρούνται και αποτιμώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.1.10. Έσοδα και έξοδα

Η Εταιρεία καταχωρεί τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα.

Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από πώληση αγαθών καταχωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα και εφόσον πληρούνται όλες οι παρακάτω προϋποθέσεις:
  - ✓ Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.
  - ✓ Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.
  - ✓ Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.
  - ✓ Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών καταχωρίζονται με τη μέθοδο του ποσοστού ολοκληρώσεως.

3.1.11. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.12. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.13. Σημαντικά γεγονότα κατά τη διάρκεια του ισολογισμού

Στην κλειόμενη περίοδο η Εταιρεία πραγματοποίησε επανεκτίμηση της ξενοδοχειακής της μονάδας (οικόπεδο και κτίριο) στην αγοραία αξία της, σύμφωνα με την εκτίμησης της 25ης Ιουνίου 2024.

3.1.14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις Σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.15. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο 2023 δεν υπήρχε τέτοια μεταβολή.

3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

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

Στην παρούσα χρήση 2023 τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2023 δεν προέκυψαν αναδρομικές διορθώσεις.

4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε παρέκκλιση.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Στο λογαριασμό «Δάνεια» περιλαμβάνεται το μακροπρόθεσμο τμήμα ποσού € 827.477,56 των δανειακών υποχρεώσεων προς Τράπεζες. Το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο τμήμα ποσού € 450.022,03 περιλαμβάνεται στους λογαριασμούς των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Ακίνητα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.11.2023	23.026.955,30	1.589.309,29	4.699.143,66
Αποτίμηση σε εύλογη αξία	22.437.614,06	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**45.464.569,36**	**1.589.309,29**	**4.699.143,66**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.11.2023	15.013.029,31	1.564.760,52	4.664.249,20
Αποσβέσεις περιόδου	61.540,05	595,70	932,46
Υπόλοιπο 31.12.2023	**15.074.569,36**	**1.565.356,22**	**4.665.181,66**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**30.390.000,00**	**23.953,07**	**33.962,00**
Καθαρή λογιστική αξία 31.10.2023	**8.013.925,99**	**24.548,77**	**34.894,46**

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία επανεκτίμησε τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της σε εύλογες αξίες χρησιμοποιώντας μελέτη εμπειρογνώμονα για τον προσδιορισμό των αξιών σε εύλογες αξίες

6.2. Άυλα πάγια στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων	Λοιπά άυλα στοιχεία
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 1.11.2023	290.763,21
Προσθήκες περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**290.763,21**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
Υπόλοιπο 1.11.2023	290.762,87
Αποσβέσεις περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**290.762,87**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**0,34**
Καθαρή λογιστική αξία 31.10.2023	**0,34**

7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

7.1 Αποτίμηση στην εύλογη αξία

Δεν αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία της καμία κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

8. Προβλέψεις

8.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχωρήσεως από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν σχηματίζει πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και κατά πάγια τακτική, καταχωρεί στα έξοδά της το ποσό, που αφορά την αποζημίωση του προσωπικού, που αποχωρεί εντός της χρήσης.

8.2 Λοιπές προβλέψεις

Δεν υπάρχουν λοιπές προβλέψεις

9. Υποχρεώσεις

9.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

9.1.1 Δάνεια

α) Εξασφαλίσεις δανείων

Τον Μάρτιο του 2020 συνάφθηκαν δύο δάνεια από την Κυπριακή τράπεζα ΄ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED΄ και τον Ιούνιο του 2020 βάσει της υπ.αρ.1595 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (4.600.000,00 €) Ευρώ επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου), καθώς και δυνάμει της υπ.αρ.1599 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (12.000.000,00 €) επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου). Και οι δύο προσημειώσεις υποθήκης είναι υπέρ της ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED Κύπρου**.**

(β) Χρόνος λήξεως δανειακών υποχρεώσεων

Υπόλοιπο λήξεως	**Τραπεζικά δάνεια**	**Σύνολο**
Βραχυπρόθεσμο τμήμα:		
Έως 1 έτος	0,00	0,00
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου τμήματος	**0,00**	**0,00**
Μακροπρόθεσμο τμήμα:		
1 έως 2 έτη	2.000.000,00	2.000.000,00
2 έως 5 έτη	3.000.000,00	3.000.000,00
Άνω των 5 ετών	8.073.534,28	8.073.534,28
Σύνολο μακροπρόθεσμου τμήματος	**13.073.534,28**	**13.073.534,28**
Γενικό Σύνολο	**13.073.534,28**	**13.073.534,28**

9.1.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2023	31/10/2023
Δάνειο από μέτοχο	5.132.324,84	4.034.931,18
Σύνολο	**5.132.324,84**	**4.034.931,18**

9.1.3 Κρατικές επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις	
Υπόλοιπο 01.11.2023	103.872,70
Ληφθείσες επιχορηγήσεις εντός της περιόδου	0,00
Μείον: Αποσβέσεις	4.459,98
Υπόλοιπο 31.12.2023	**99.412,72**

10. Έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας

Το κόστος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύονται ως εξής:

Κόστοι	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
Αναλώσεις αποθεμάτων	**0,00**	0,00
Κόστος μισθοδοσίας	**55.634,48**	58.239,53
Διάφορα έξοδα	**47.421,19**	358.075,68
Αποσβέσεις παγίων	**63.068,21**	65.493,63
Πρόστιμα και προσαυξήσεις	**63.862,91**	0,00
Απομείωση οικοπέδου	**432.823,79**	0,00
Σύνολο	**662.810,58**	**481.808,84**

Το ανωτέρω κόστος, έχει επιμεριστεί στα κατωτέρω κέντρα κόστους ως εξής:

Κέντρα Κόστους	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
Κόστος πωλήσεων	**104.093,54**	428.743,63
Έξοδα διοίκησης	**58.595,59**	43.417,71
Έξοδα διάθεσης	**3.434,75**	9.647,50
Λοιπά έξοδα και ζημιές	**63.862,91**	0,00
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	**432.823,79**	0,00
Σύνολο	**662.810,58**	**481.808,84**

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως κατωτέρω:

Πωλήσεις	**01.11.2023-31.12.2023**	**01.11.2022-31.12.2022**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (ΚΑΘ.)-ΜΗ ΣΥΝΔ.ΟΝΤ.	**14,57**	540,96
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧ.	**4.459,98**	0,00
ΑΛΛΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΝΔ.ΟΝΤΟΤ.	**3.673,04**	0,00
ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΩΝ &	**41.878,35**	19.110,63
ΑΣΥΝΗΘΗ ΕΣΟΔΑ & ΚΕΡΔΗ-	**0,00**	0,00
Σύνολο	**50.025,94**	**20.192,55**

11. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

	01.11.2023-31.12.2023	**01.11.2022-31.12.2022**
Διοικητικό προσωπικό	5	5
Εργατοτεχνικό προσωπικό	50	50
Σύνολο	**55**	**55**

Οι αμοιβές και οι παροχές στο προσωπικό αναλύονται κατωτέρω:

	01.11.2023-31.12.2023	**01.11.2022-31.12.2022**
Μισθοί και ημερομίσθια	45.055,19	47.213,31
Κοινωνικές επιβαρύνσεις	10.579,29	11.026,22
Λοιπές παροχές	0,00	0,00
Σύνολο	**55.634,48**	**58.239,53**

12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο

Δε συντρέχει τέτοια περίπτωση

13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια

14. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την ενοικίαση γραφείων επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 14 (Πατησίων 14) στην Αθήνα.

Οι ελάχιστες πληρωμές ενοικίων της λειτουργικής μίσθωσης του ακινήτου έχουν ως ακολούθως:

	01.11.2023-31.12.2023	01.11.2022-31.12.2022
Μίσθωση ακινήτου	13.824,00	13.824,00
Σύνολο	**13.824,00**	**13.824,00**

β) Εγγυήσεις

Τον Μάρτιο του 2020 συνάφθηκαν δύο δάνεια από την Κυπριακή τράπεζα ΄ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED΄ και τον Ιούνιο του 2020 βάσει της υπ.αρ.1595 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (4.600.000,00 €) Ευρώ επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου), καθώς και δυνάμει της υπ.αρ.1599 Σ/2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης για ποσό (12.000.000,00 €) επί του ακινήτου της εταιρείας στη Ρόδο (Δημοτικό Διαμέρισμα Καλυθιών Ρόδου). Και οι δύο προσημειώσεις υποθήκης είναι υπέρ της ASTRO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED Κύπρου.

Η Εταιρεία δεν έχει χορηγήσει άλλες εγγυήσεις ή εγγυητικές επιστολές προς διάφορους τρίτους.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως τη χρήση 2023. Δεν κατέστη δυνατόν να εκτιμήσουμε τις πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν και γι' αυτό δεν έχει γίνει οποιαδήποτε καταχώρηση προβλέψεων για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα για την Εταιρεία που έλαβαν χώρα από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης για τα οποία να επιβάλλεται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, διαφοροποίηση στα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
Δράκου Ανδρέας Διαβατήριο Κυπριακής Δημοκρατίας L 114102	Μάρκου Χριστόφορος Αριθμός Κυπριακής Ταυτότητας ΚΔ 632046	Ταταράκης Δημήτριος ΑΔΤ ΑΡ103314 Αριθμός Ά τάξης: 111337

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Πρακτικών Δ.Σ.

Ο/Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δράκου Ανδρέας

28ΗΣ Οκτωβρίου 14, Τ.Κ.: 106 77 Αθήνα, 30/09/2024