



**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, 21/11/2024

Αριθ. Πρωτ.: 3490850

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **21/11/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4636726 οι εγκεκριμένες από την 19/11/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4636727 η από 19/11/2024 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 «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.**», Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

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

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

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

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023
(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2023)
Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	10
-Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	10
-Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	12
-Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	13
-Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	15
IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	44

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

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

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

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης συνολικής επιφάνειας οκτώ χιλιάδων εκατόν ενενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (8.195 τ.μ.). Το ξενοδοχείο ανακατασκευάστηκε, κατόπιν έκδοσης των απαραίτητων αδειών (υπ. αριθμό 198/11-12-2021 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, υπ' αριθμό 025/2010 Οικοδομική Άδεια) με δαπάνες της Εταιρείας και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν το 2014 οπότε ξεκίνησε και η επαναλειτουργία του (υπ' αριθμό 2827/22-07-2014 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας). Το κόστος της ανακατασκευής χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και κρατική επιχορήγηση του Ν. 3299/2004. Επίσης, εντός του 2022 η Εταιρεία απέκτησε τρία όμορα οικόπεδα έκτασης 12.264 τ.μ., 8.288 τ.μ., 2.775 τ.μ.. Εντός του ενός εκ των αποκτηθέντων οικοπέδων περιλαμβάνονται πέντε κατοικίες συνολικής επιφάνειας 599 τ.μ.. Επίσης, εντός του 2023 η Εταιρεία απέκτησε 2 αγροτεμάχια έκτασης 481,08 τ.μ. και 2.000,70 τ.μ., 1 ισόγεια κατοικία 117,15 τ.μ., 2 υπόγειες αποθήκες 18,16 τ.μ. και 57,09 τ.μ., 1 υπόγεια δεξαμενή νερού 14,10 τ.μ..

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

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

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 3.030.612, έναντι Ευρώ 3.760.207 στη χρήση 2022. Μετά την ανάκαμψη του Τουρισμού στην Ελλάδα, η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον, παρόλα αυτά λόγω της πλημύρας που υπέστη το ξενοδοχείο τον Σεπτέμβριο του 2023 και την διακοπή της λειτουργίας του, είχε σαν αποτέλεσμα την μείωση των εσόδων της κατά 19% για την κλειόμενη χρήση σε σχέση με την προηγούμενη.

Το κόστος πωληθέντων μειώθηκε και ανήλθε σε Ευρώ 3.872.148 για το 2023 έναντι Ευρώ 3.889.862 το 2022.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης παρουσίασαν αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 186.056 για το 2023 και Ευρώ 179.996 για το 2022. Τα έξοδα διάθεσης τα οποία ανήλθαν σε Ευρώ 100.876 για το 2023 έναντι Ευρώ 95.549 για το 2022.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης εμφάνισαν μείωση, και ανήλθαν σε Ευρώ 82.105 για το 2023 από Ευρώ 159.224 στην προηγούμενη χρήση.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτιμήσεις της ξενοδοχειακής μονάδας και των νεοαποκτηθέντων ακινήτων της με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Το ποσό της αξίας της εκτίμησης ανήλθε σε Ευρώ 13.600.000 (Ευρώ 10.900.000 κατά την 31.12.2022) για την ξενοδοχειακή μονάδα και Ευρώ 2.760.000 (Ευρώ 5.430.000 κατά την 31.12.2022) για τα οικόπεδα.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 325.178 στη χρήση 2023 έναντι Ευρώ 200.086 το 2022. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση του κυμαινόμενου επιτοκίου που σχετίζεται με το δανεισμό της Εταιρείας.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της χρήσης 2023 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 1.310.163, έναντι ζημίας Ευρώ 38.997 για το 2022. Τα καθαρά αποτελέσματα της παρούσας χρήσης έχουν επηρεαστεί κατά κύριο λόγο από την πλημύρα του Σεπτεμβρίου 2023, η οποία σταμάτησε την λειτουργία του ξενοδοχείου.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 315.735 στο 2023 έναντι Ευρώ 101.358 το 2022. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε απαιτήσεις από ΦΠΑ και προκαταβολές.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ήταν μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, αφού ανήλθαν σε Ευρώ 745.257 έναντι Ευρώ 1.518.479 το 2022.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν στα Ευρώ 687.473 το 2023 έναντι Ευρώ 580.076 για το 2022.

Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνταν κατά την 31.12.2023 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας παρέμειναν ταξινομημένες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ωστόσο, η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των συγκεκριμένων δεικτών για το έτος 2023 και επομένως δεν συντρέχει έως σήμερα γεγονός καταγγελίας των δανείων.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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

- Κίνδυνος αγοράς
- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο, ο οποίος είναι σε εξέλιξη, κυρίως λόγω της διακοπής των εργασιών λόγω της πλημμύρας που προκλήθηκε από την καταιγίδα Daniel (Παράγραφος «Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας»). Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις εν λόγω χρήσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι, για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ενώ για τις χρήσεις 2018 και 2019 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσανξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 και 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Οι περιβαλλοντικές δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

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

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

3. Εργασιακά θέματα

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν έξι (106) άτομα, εκ των οποίων οι δεκατέσσερις (14) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ενενήντα δύο (92) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2022, το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε εκατόν δεκατέσσερα (114) άτομα από τους οποίους οι έντεκα (11) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και εκατόν τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων της και δεν έχουν ανακύψει ζητήματα με το προσωπικό.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

	31.12.2023		31.12.2022
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης			
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.092.678	= 6,26%	1.708.649 = 9,44%
Σύνολο ενεργητικού	17.457.878		18.104.611

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια	9.249.338	= 112,68%	10.292.603 = 131,75%
Σύνολο υποχρεώσεων	8.208.540		7.812.008

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	9.249.338	= 56,52%	10.292.603 = 62,78%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.365.199		16.395.962

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.092.678	= 25,99%	1.708.649 = 38,44%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.204.040		4.444.726

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

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις	4.346.715	= 31,97%	3.649.164 = 26,17%
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	13.596.053		13.941.767

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	(1.090.404)	= (11,79%)	(65.492) = (0,64%)
-------------------------------	-------------	------------	--------------------

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	9.249.338	10.292.603
------------------------	-----------	------------

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

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Τα αποτελέσματα του ξενοδοχείου για τη χρήση 2023 επηρεάστηκαν από την πλημμύρα τον Σεπτέμβριο 2023 η οποία προξένησε εκτεταμένες ζημιές στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου και στο πρόωρο κλείσιμο της ξενοδοχειακής μονάδας.

Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη αποκατάσταση των ζημιών και επαναλειτουργήσε το 2024 με τον κύκλο εργασιών να ανακάμπτει σε σχέση με το 2023.

Επίσης η Εταιρεία προέβη σε ανακαίνιση 6 βιλλών ιδιοκτησίας της και ένταξης τους στο δυναμικό του ξενοδοχείου κατά τη χρήση 2024, αυξάνοντας τον αριθμό των δωματίων σε 72.

Ακόμα η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά οικοπέδου έκτασης 3.617 περίπου στρεμμάτων εντός του 2024 για διευκόλυνση των δραστηριοτήτων της.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2023 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

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

Υπαρξη υποκαταστημάτων

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

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν κατά τη χρήση και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, η καταιγίδα «Daniel» έπληξε την περιοχή του Πόρτο Χελίου. Αποτέλεσμα της έντονης βροχόπτωσης ήταν να πλημμυρίσει το υπόγειο του ξενοδοχείου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στην ηλεκτρομηχανολογική υποδομή και τις βοηθητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο υπόγειο. Κατά συνέπεια, το ξενοδοχείο διέκοψε τη λειτουργία του για την σεζόν 2023. Η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη και η διεύθυνση του ξενοδοχείου βρίσκεται αυτή τη στιγμή στη διαδικασία αξιολόγησης, καταγραφής και αποτίμησης της ζημιάς. Έχουν προσληφθεί εμπειρογνώμονες για να βοηθήσουν την διοίκηση σε αυτό το έργο. Το ποσό της αξίωσης της ζημιάς ανέρχεται συνολικά σε Ευρώ 2,4 εκ περίπου για υλικές ζημιές και απώλεια εσόδων και η διοίκηση είναι πεπεισμένη ότι τα έσοδα της ασφάλισης θα καλύψουν τις ζημιές στο μέγιστο δυνατό βαθμό.

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρων ζημιών, η πλημμύρα προκάλεσε την καταστροφή σημαντικού τμήματος των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας που βρίσκονταν στα γραφεία του λογιστηρίου στο υπόγειο του ξενοδοχείου. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει προβεί στην ανάκτηση των καταστραφέντων αρχείων σε συμμόρφωση με το Ν.4308/2014.

Η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2024 στην αγορά ενός όμορου οικοπέδου αξίας €250 χιλιάδων, η οποία χρηματοδοτήθηκε εξ'ολοκλήρου με ίδια κεφάλαια. Σκοπός της παραπάνω επένδυσης είναι η περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων αναπτύξεων κατά τα προσεχή έτη.

Τον Ιανουάριο, τον Μάρτιο και τον Νοέμβριο του 2024 η μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc προχώρησε στην καταβολή των ποσών €1.000.000, €750.000 και €250.000 αντίστοιχα προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο του από 20.12.2023 μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ανώτατου ποσού (κατά κεφάλαιο) πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€5.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας (το Ομολογιακό Δάνειο).

Την 1η Μαΐου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους Ευρώ 1.0000.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2024

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



Αχιλλέας Δωροθέου

**Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου**



Κωνσταντίνος Κατέχος

Π. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	16.356.445	16.325.148
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	3.554	4.852
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	8	-	51.642
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	5.200	14.320
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		16.365.199	16.395.962
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	10	31.687	87.479
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	315.735	101.358
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	23	-	1.333
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	745.257	1.518.479
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.092.679	1.708.649
Σύνολο Ενεργητικού		17.457.878	18.104.611
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	50.655	50.655
Υπέρ το άρτιο	13	24.224.145	24.224.145
Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	13	710.406	663.265
Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	13	125.095	125.095
Αποτελέσματα εις νέον		(15.860.963)	(14.770.557)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		9.249.338	10.292.603
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	1.002.110	-
Μακροπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή		42.937	50.744
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	120.310	348.570
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		5.010	5.010
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	15	2.834.134	2.962.958
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		4.004.500	3.367.282

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	687.473	580.076
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	23	-	568
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	15	128.824	128.824
Βραχυπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	15	7.807	7.807
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	8	-	59.475
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		35.330	18.812
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14	3.344.606	3.649.164
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		4.204.040	4.444.726
Σύνολο Υποχρεώσεων		8.208.540	7.812.008
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		17.457.878	18.104.611

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Πωλήσεις	17	3.030.612	3.760.207
Κόστος πωληθέντων	18	(3.872.148)	(3.889.862)
Μικτό Κέρδος		(841.535)	(129.655)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	186.056	179.996
Έξοδα διάθεσης	18	(100.876)	(95.549)
Έξοδα διοίκησης	18	(193.263)	(187.724)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(82.105)	(159.224)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων	6	46.736	428.150
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(984.986)	35.994
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(325.178)	(200.086)
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	15	-	125.095
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(1.310.163)	(38.997)
Φόρος εισοδήματος/Αναβαλλόμενη Φορολογία	22	219.760	(26.495)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης (Α)		(1.090.404)	(65.492)
Κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία νέων γηπέδων και κατιρίων	6	38.640	850.340
Αναβαλλόμενη Φορολογία	22	8.501	(187.075)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (Β)		47.141	663.265
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α) + (Β)		(1.043.263)	597.773

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το έργο	Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022	46.365	17.332.986	-	-	(14.579.970)	2.799.381
Μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου	4.290	6.891.159				6.895.449
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης					(65.492)	(65.492)
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Νόμου				125.095	(125.095)	0
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία			663.265			663.265
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	50.655	24.224.145	663.265	125.095	(14.770.557)	10.292.603
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2023	50.655	24.224.145	663.265	125.095	(14.770.557)	10.292.603
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης					(1.090.404)	(1.090.404)
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία			47.141			47.141
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023	50.655	24.224.145	710.406	125.095	(15.860.963)	9.249.338

Οι επαναπαγόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		(1.310.163)	(38.997)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	18	848.426	606.149
Ζημίες από διαγραφή παγίων		32.227	14.569
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	19	(128.824)	(128.824)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων	6	(46.736)	(428.150)
Συναλλαγματικές διαφορές		147	1.393
Λοιπά έσοδα		(57.232)	(31.318)
Λοιπά έξοδα		47.005	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	325.178	200.086
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		55.792	(28.305)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		(203.924)	274.687
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(205.838)	(1.152.123)
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	21	(133.042)	(157.525)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		(776.985)	(868.358)
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	(504.352)	(4.709.968)
Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων		(2.250)	(850)
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(506.602)	(4.710.818)
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	(0)	6.895.449
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	14	1.000.000	0
Εξοφλήσεις δανείων	14	(297.500)	(255.000)
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου		(192.136)	-
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		510.364	6.640.449
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		(773.222)	1.061.273
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		1.518.479	457.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		745.257	1.518.479

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc με έδρα την Κύπρο (εφεξής «MHV» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της MHV (με έδρα την Κύπρο) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18 Νοεμβρίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Την 13 Φεβρουαρίου 2024 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αχιλλέας Δωροθέου, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2)) Άριστος Πενταλιώτης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Ευάγγελος Πάντος ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία του ανωτέρου Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε σε πενταετή με λήξη την 13 Φεβρουαρίου 2029.

Την 1 Αυγούστου 2024 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αχιλλέας Δωροθέου, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2)) Κωνσταντίνος Κατέχος, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Jelena Rubesa ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία του ανωτέρου Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε σε πενταετή με λήξη την 1 Αυγούστου 2029.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν έξι (106) άτομα, εκ των οποίων οι δεκατέσσερις (14) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ενενήντα δύο (92) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2022, η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν δεκατέσσερα (114) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατόν τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2023 .

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

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

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση Εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση Μετατρέψιμου Κοινού Ομολογιακού Δανείου. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε την 20^η Δεκεμβρίου 2023 σε σύναψη Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου με την MHV Mediterranean Hospitality Venture PLC ύψους έως και €5.000.000 (Σημείωση 14).
- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €1.0000.000, σύμφωνα με την από 01.05.2024 Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς (Σημείωση 25)
- Το γεγονός ότι δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας των δανείων από την ομολογιούχο δανείστρια (Σημείωση 14).
- Την πλήρη επαναλειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας εντός της χρήσης 2024 και
- Το γεγονός ότι οι μέτοχοι έχουν εκφράσει την πρόθεσή τους για χρηματοοικονομική στήριξη της Εταιρείας για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών αναγκών της καθώς και τη δέσμευσή τους για αποπληρωμή του δανείου στην περίπτωση που η δανείστρια τράπεζα το κάνει απαιτητό λόγω μη τήρησης συγκεκριμένων περιοριστικών όρων (για την οποία η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή υποχρέωσης τήρησης για το έτος 2023)

συνέταξε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των

Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Διοίκηση επομένως εκτιμά ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Το ξενοδοχείο της Εταιρείας επλήγη από την καταιγίδα Daniel στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, με αποτέλεσμα την καταστροφή λόγω πλημμύρας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, το πρόωρο κλείσιμο του ξενοδοχείου για τη σεζόν 2023 καθώς και την καταστροφή σημαντικού τμήματος των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας που βρίσκονταν στα γραφεία του λογιστηρίου στο υπόγειο του ξενοδοχείου. Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη αποκατάσταση την ζημιών με στόχο την ομαλή επαναλειτουργία του ξενοδοχείου τον Μάιο 2024, επομένως το γεγονός της πλημμύρας δεν επηρέασε τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη λειτουργία της με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Επιπλέον, η διοίκηση της Εταιρείας έχει ολοκληρώσει σε σημαντικό βαθμό την ανάκτηση των καταστραφέντων αρχείων που απαιτείται για την συμμόρφωση της με το Ν.4308/2014.

Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

3.2.1 Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023:

- ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια
- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, με εξαίρεση το ΔΛΠ 1.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

3.2.2 Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2023:

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής, και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις:** Στις 9 Απριλίου 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 – Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027. Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και μερικών συνόλων. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και διαχωρισμό των οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους

πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών «HVS», με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των κερδών / Προεξοφλημένων Χρηματοοικονομικών Ροών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας εκτιμήθηκε σε €13.600.000, αναλυόμενη ως εξής:

- Γη: €4.449.099
- Κτίρια και FF&E: €9.150.901

Επιπλέον, η Εταιρεία πραγματοποίησε σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών «HVS» αποτίμηση της αξίας τριών παρακείμενων οικοπέδων καθώς και της κατοικίας εντός του ενός εξ' αυτών στην περιοχή Πόρτο Χέλι, τα οποία απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2022 και 2023, με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Για την αποτίμηση των τριών οικοπέδων και κατοικιών χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία των παρακείμενων ακινήτων εκτιμήθηκε σε €2.760.000.

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

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

3.3.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

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

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

3.4 Μισθώσεις

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

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

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

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

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

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

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύεται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση

την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

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

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

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

3.6.3 Δάνεια

Το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο διαχωρίζεται σε δύο συστατικά στοιχεία υποχρέωσης και ιδίων κεφαλαίων με βάση τους όρους της σύμβασης. Κατά την έκδοση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, η εύλογη αξία του στοιχείου της υποχρέωσης προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις συμβατικές μελλοντικές ταμειακές ροές με ένα εύλογο επιτόκιο αγοράς για μια αντίστοιχη υποχρέωση. Επιπλέον, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας η Διοίκηση εκτιμά την πιθανότητα άσκησης του δικαιώματος μετατροπής του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου με την μητρική εταιρεία (Σημείωση 14) προσδιορίστηκε ως μηδενική.

3.6.4 Χρηματοοικονομικά Μέσα

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

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων. Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και τον δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος. Οι υποχρεώσεις προς τα δάνεια, τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

Η Εταιρεία κατά την αρχική αναγνώριση κατατάσσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις αναφορικά με το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειό της ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως συμμετοχικό τίτλο σύμφωνα με την ουσία της σχετικής σύμβασης. Η Εταιρεία κατατάσσει το χρηματοοικονομικό μέσο ως συμμετοχικό τίτλο εφόσον:

α) Το μέσο δεν συμπεριλαμβάνει καμία συμβατική δέσμευση:

i) για παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σε μια άλλη οικονομική οντότητα ή

ii) για την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μια άλλη οικονομική οντότητα υπό όρους δυνητικά δυσμενείς για την Εταιρεία.

β) Αν το μέσο δύναται ή πρόκειται να διακανονιστεί με ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, είναι:

i) μη παράγωγο το οποίο δεν περιλαμβάνει καμία συμβατική δέσμευση που να υποχρεώνει την Εταιρεία να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων του, ή

ii) παράγωγο που πρόκειται να διακανονιστεί μόνον από την Εταιρεία με την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτό, τα δικαιώματα, τα δικαιώματα προαίρεσης ή τα δικαιώματα αγοράς για την απόκτηση συγκεκριμένης ποσότητας ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας έναντι συγκεκριμένου ποσού οποιουδήποτε νομίσματος είναι συμμετοχικοί τίτλοι εάν η Εταιρεία προσφέρει τα δικαιώματα, τα δικαιώματα προαίρεσης ή τα δικαιώματα αγοράς κατ' αναλογία σε όλους τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες ιδίων μη παραγώνων συμμετοχικών τίτλων της ίδιας κατηγορίας.

Μια συμβατική δέσμευση, συμπεριλαμβανομένης εκείνης που απορρέει από παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο, που μπορεί ή θα καταλήξει στη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση ιδίων συμμετοχικών τίτλων της Εταιρείας, αλλά δεν πληροί τις συνθήκες (α) και (β) ανωτέρω δεν είναι συμμετοχικός τίτλος.

Η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει διακεκριμένα τα μέρη που συγκροτούν ένα χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο α) δημιουργεί χρηματοοικονομική υποχρέωση της οικονομικής οντότητας και β) παρέχει ένα δικαίωμα προαίρεσης στον κάτοχο του μέσου να το μετατρέψει σε συμμετοχικό τίτλο της Εταιρείας.

Κατά την έκδοση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, η εύλογη αξία του στοιχείου της υποχρέωσης προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις συμβατικές μελλοντικές ταμιακές ροές με ένα εύλογο επιτόκιο αγοράς για μια αντίστοιχη υποχρέωση. Το ποσό αυτό ταξινομείται ως μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που αποτιμάται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος (καθαρό από τα αναλογούντα έξοδα έκδοσης) έως ότου αποσβεστεί πλήρως κατά τη μετατροπή ή την εξάσκηση. Η διαφορά από την συνολική αξία έκδοσης αναγνωρίζεται και περιλαμβάνεται στα λοιπά αποθεματικά στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα έκδοσης που αναλογούν στο στοιχείο που καταχωρείται στα

ίδια κεφάλαια, εμφανίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων. Η λογιστική αξία του στοιχείου που καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια δεν αναθεωρείται, ως αποτέλεσμα της μεταβολής της πιθανότητας άσκησης του δικαιώματος μετατροπής, ακόμη και όταν η άσκηση του δικαιώματος έχει καταστεί προφανώς οικονομικά επωφέλης για ορισμένους κατόχους.

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2023 και τα προηγούμενα έτη δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών με βάση την ελληνική νομοθεσία (Ν.2112/1955 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012) λόγω περιορισμένου αριθμού προσωπικού στη λήξη της χρήσης και μη ύπαρξης αιτήσεων ανανέωσης των εποχικά απασχολούμενων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

3.8 Κόστος δανεισμού

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

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

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

αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.10 Αναγνώριση εσόδων

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

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

3.11 Αποθέματα

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

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

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.13 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

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

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ενεργητικό		
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Αποθέματα	31.687	87.479
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	315.735	101.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	745.257	1.518.479
Σύνολο	1.092.678	1.707.316
Παθητικό		
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Δανεισμός	4.346.715	3.649.164
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	687.473	580.076
Σύνολο	5.034.188	4.229.240

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

<u>31.12.2023</u>	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	4.346.715	4.346.715	3.344.605	1.002.110	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	687.473	687.473	687.473	-	-
Σύνολο	5.034.188	5.034.188	4.032.078	1.002.110	-

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

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.344.605	3.649.164
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	1.002.110	-
Σύνολο δανείων	4.346.715	3.649.164
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(745.257)	(1.518.479)
Καθαρός δανεισμός	3.601.458	2.130.685

Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	9.249.338	10.292.603
Σύνολο κεφαλαίων	12.850.796	12.423.288
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	28.03%	17%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 28% (2022: 17%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4.4 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα (ή αυτά είναι περιορισμένα) από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

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

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία	<u>Επίπεδο</u> <u>1</u>	<u>Επίπεδο</u> <u>2</u>	<u>Επίπεδο</u> <u>3</u>	<u>Σύνολο</u>
Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2023	-	-	16.356.445	16.356.445

Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2022

- - 16.325.148 16.325.148

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

(α) Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με τους εκάστοτε εκτιμητές για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.3 και 6.

Πληροφορίες σχετικά με τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας με τη χρήση σημαντικών μη παρατηρήσιμων εισροών (Επίπεδο 3)

Περιγραφή	Εύλογη αξία 31/12/2023	Μεθοδολογία	Μη παρατηρήσιμες εισροές	Σταθμισμένος μέσος όρος	Σχέση μη παρατηρήσιμων εισροών με εύλογη αξία
Ξενοδοχείο	13.600.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας 2024-2033	32%-34%	Όσο υψηλότερο είναι το μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Μέση ημερήσια τιμή 2024-2033	€405,45 - €506,35	Όσο υψηλότερη είναι η μέση τιμή δωματίου, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Συντελεστής προεξόφλησης	10,6%	Όσο υψηλότερος είναι ο συντελεστής προεξόφλησης, τόσο χαμηλότερη είναι η εύλογη αξία

<u>Περιγραφή</u>	<u>Εύλογη αξία 31/12/2022</u>	<u>Μεθοδολογία</u>	<u>Μη παρατηρήσιμες εισροές</u>	<u>Σταθμισμένος μέσος όρος</u>	<u>Σχέση μη παρατηρήσιμων εισροών με εύλογη αξία</u>
Ξενοδοχείο	10.900.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας 2023-2032	33%-36,6%	Όσο υψηλότερο είναι το μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Μέση ημερήσια τιμή 2023-2032	€315,06 - €378,08	Όσο υψηλότερη είναι η μέση τιμή δωματίου, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Συντελεστής προεξόφλησης	10%	Όσο υψηλότερος είναι ο συντελεστής προεξόφλησης, τόσο χαμηλότερη είναι η εύλογη αξία

(β) Φόρος εισοδήματος

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

(γ) Κατηγοριοποίηση ακινήτων

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

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

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	1.769.525	8.651.993	465.303	10.886.821
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2022	1.769.525	10.426.878	2.556.221	14.752.624
Προσθήκες περιόδου	4.067.974	523.586	118.408	4.709.968
Αναπροσαρμογή αξίας	463.947	814.543	-	1.278.490
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2022	6.301.445	11.765.008	2.674.629	20.741.082
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2022	-	1.774.885	2.090.918	3.865.803
Προσθήκες περιόδου	-	351.710	198.420	550.130
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2022	-	2.126.595	2.289.338	4.415.933
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	6.301.445	9.638.413	385.290	16.325.148
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2023	6.301.445	11.765.008	2.674.629	20.741.082
Προσθήκες περιόδου	151.598	602.242*	17.545	771.385
Αναπροσαρμογή αξίας	669.401	(584.025)	-	85.376
Μειώσεις περιόδου	-	-	(431.966)	(431.966)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2023	7.122.444	11.783.224	2.260.208	21.165.877
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2023	-	2.126.595	2.289.338	4.415.933
Προσθήκες περιόδου	-	627.658	165.579	793.237
Μειώσεις περιόδου	-	-	(399.739)	(399.739)
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2023	-	2.754.253	2.055.178	4.809.431
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	7.122.444	9.028.971	205.030	16.356.445

* Στις προσθήκες περιόδου περιλαμβάνονται και τα έργα υπό εκτέλεση αξίας Ευρώ 339.508 που αφορούν την ανακαίνιση των 6 βιλλών.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων της σε συνεργασία με τους οίκους εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «HVS» για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023. Με βάση τις αποτιμήσεις αυτές, η αναστροφή της ζημίας απομείωσης της αξίας που έχει καταχωρηθεί για την ξενοδοχειακή

μονάδα ανέρχεται σε Ευρώ 46.736 και έχει απεικονιστεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των νέων αποκτηθέντων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του ενός εξ' αυτών που έχει αναγνωρισθεί στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα ανέρχεται σε Ευρώ 38.640. Για την αποτίμηση της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των κερδών / Προεξοφλημένων χρηματοοικονομικών ροών, κατά την οποία χρησιμοποιήθηκαν συντελεστής κεφαλαιοποίησης 7,5% (31.12.2022: 7,5%) και συντελεστής προεξόφλησης 10,6% (31.12.2022: 10%). Από την παραπάνω αποτίμηση, η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας ανέρχεται σε Ευρώ 13,6 εκατ. (31.12.2022: Ευρώ 10,9 εκατ.), ενώ η αξία των νεοαποκτηθέντων ακινήτων σε Ευρώ 2,8 εκατ.

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

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

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, η καταγίδα «Daniel» έπληξε την περιοχή του Πορτοχελίου. Αποτέλεσμα της έντονης βροχόπτωσης ήταν να πλημμυρίσει το υπόγειο του ξενοδοχείου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στην ηλεκτρομηχανολογική υποδομή και τις βοηθητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο υπόγειο. Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη αποκατάσταση των ζημιών και κατά την ημερομηνία αυτών των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε αναμονή του τελικού προσδιορισμού και καταβολής της αποζημίωσης από την ασφαλιστική εταιρεία.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	Λογισμικό
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2022	156.135
Προσθήκες περιόδου	850
Μειώσεις περιόδου	(14.569)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2022	142.416
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2022	133.188
Προσθήκες περιόδου	4.376
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2022	137.564
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	4.852
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2023	142.416
Προσθήκες περιόδου	2.250
Μειώσεις περιόδου	
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2023	144.666
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2023	137.564
Προσθήκες περιόδου	3.547
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2023	141.111

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023

3.554

8. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

Τα δικαιώματα χρήσης επί ακινήτων αναλύονται παρακάτω:

(Ποσά σε Ευρώ)

Δικαίωμα χρήσης
ακινήτου

Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022

103.284

Αποσβέσεις περιόδου

(51.642)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022

51.642

Αποσβέσεις περιόδου

(51.642)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023

-

(Ποσά σε Ευρώ)

Χρηματοοικονομικές
Υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022

110.604

Χρηματοοικονομικά έσοδα (σημείωση 21)

2.839

Πληρωμές

(53.968)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022

59.475

Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 21)

-

Πληρωμές

-

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022

59.475

Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 21)

1.018

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης (σημείωση 20)

(2.839)

Παροχές τρίτων (σημείωση 18)

(57.654)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023

-

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

(Ποσά σε Ευρώ)

31.12.2023

31.12.2022

Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων

2.200

11.320

Δοσμένες εγγυήσεις Ηλεκτρικού Ρεύματος

3.000

3.000

Σύνολο

5.200

14.320

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται παρακάτω:

Αποθέματα (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	31.687	87.479
Σύνολο	31.687	87.479

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες	47.569	54.748
Απομείωση εμπορικών απαιτήσεων	(18.781)	(18.781)
Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(15.398)	(15.398)
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	148.924	14.707
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών (προκαταβολές)	123.943	36.880
Παρακρατούμενοι φόροι	2	2
Λοιπές απαιτήσεις	876	5
Έξοδα επομένων χρήσεων	28.599	9.194
Προϋπολογισμένα έσοδα		20.000
Σύνολο	315.735	101.358

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

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

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.875	320
Καταθέσεις όψεως	743.382	1.518.159
Σύνολο	745.257	1.518.479

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια. Κατά την 31.12.2023 υπάρχει υποχρέωση ενεχυρίασης επί καταθετικών λογαριασμών ποσού Ευρώ 314.304 με την Τράπεζα Πειραιώς και με τον καταθετικό λογαριασμό που τηρείται στην Alpha Bank ποσού Ευρώ 8.940 προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας, βλ. σημείωση 14.

13. Μετοχικό κεφάλαιο, Υπέρ το Άρτιο & Λοιπά Αποθεματικά

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο (Ποσά σε Ευρώ)	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022	1.405	33	46.365	17.332.986
Μεταβολές χρήσης 2022	130	33	4.290	6.891.159
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	1.535	33	50.655	24.224.145
Μεταβολές χρήσης 2023				
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	1.535	33	50.655	24.224.145

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

Το κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία» ποσού Ευρώ 710.406 προέρχεται από το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των νεοαποκτηθέντων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του ενός εξ' αυτών, που ανέρχεται σε Ευρώ 38.640, πλέον αναβαλλόμενο φόρο ποσού Ευρώ 8.501.

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

14. Δάνεια

Τα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Δάνεια (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ-Συνδεδεμένα μέρη	1.000.000	621
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	3.315.000	3.612.500
Δουλευμένοι τόκοι	31.716	36.043
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(3.344.606)	(3.649.164)
Σύνολο	1.002.110	-

Η κίνηση των τραπεζικών δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2023 και 2022 έχει ως εξής:

Κίνηση δανείων	31.12.2023	31.12.2022
----------------	------------	------------

(Ποσά σε Ευρώ)

Υπόλοιπο έναρξης	3.649.164	3.890.101
Προσθήκες	1.000.000	—
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(297.500)	(255.000)
Δουλεψμένοι τόκοι περιόδου	187.187	148.011
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(192.136)	(133.948)
Υπόλοιπο λήξης	<u>4.346.715</u>	<u>3.649.164</u>

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

Προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανείου έχει εγγραφεί προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας (βλ. σημείωση 6). Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών (βλ. σημείωση 12) και επί των μετοχών της Εταιρείας (βλ. σημείωση 13). Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνται κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023. Ωστόσο η Εταιρεία ζήτησε και έλαβε από την Τράπεζα Πειραιώς στις 8 Απριλίου 2024, απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των μη τηρούμενων χρηματοοικονομικών δεικτών για το έτος 2023 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας παρέμειναν ταξινομημένες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Μέχρι και σήμερα δε συντρέχει γεγονός καταγγελίας του δανείου.

Το Δεκέμβριο 2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεως της για ποσό εώς Ευρώ 5 εκατομμύρια, με ομολογιούχο τη μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc. Σκοπός του δανείου ήταν η χρηματοδότηση κεφαλαίου κίνησης και άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία είχε εκδώσει μετατρέψιμο ομολογιακό αξίας Ευρώ 1 εκατομμύριο.

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις Ν. 3299/2004

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

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

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	3.091.782	3.220.606
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως (Σημ. 19)	(128.824)	(128.824)

Υπόλοιπο λήξης	2.962.958	3.091.782
Βραχυπρόθεσμο μέρος	128.824	128.824
Μακροπρόθεσμο μέρος	2.834.134	2.962.958

Κρατικές επιχορηγήσεις λόγω Covid-19 (Επιστρεπτές Προκαταβολές)

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

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

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

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	58.551	187.549
Μεταφορά στα λοιπά αποθεματικά Νόμου	-	(125.095)
Πληρωμές εντός της χρήσης	(7.807)	(3.903)
Υπόλοιπο λήξης	50.744	58.551
Βραχυπρόθεσμο μέρος	7.807	7.807
Μακροπρόθεσμο μέρος	42.937	50.744

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

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	526.532	401.070
Προκαταβολές πελατών	48.402	73.867
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	42.850	45.449
Εξοδα χρήσεως δουλευμένα	51.378	39.403
Λοιπές υποχρεώσεις	18.312	20.287
Σύνολο	687.473	580.076

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

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	2.153.193	2.320.708
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	66.534	1.011.361
Παροχή υπηρεσιών	810.885	428.139
Σύνολο	3.030.612	3.760.207

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

18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης

18.1 Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Κόστος πωληθέντων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές προσωπικού	1.285.183	1.459.741
Αμοιβές τρίτων	845.283	798.728
Παροχές τρίτων	323.304	437.418
Φόροι τέλη	29.147	23.160
Διάφορα έξοδα	136.058	53.620
Αποσβέσεις	848.426	606.149
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	404.747	496.477
Ζημιές από διαγραφή άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	14.569
Σύνολο	3.872.148	3.889.862

18.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές προσωπικού	2.818	3.200
Αμοιβές τρίτων	142.047	134.224
Παροχές τρίτων	12.904	17.458
Φόροι τέλη	21.700	17.243
Διάφορα έξοδα	13.794	15.599
Σύνολο	193.263	187.724

18.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές τρίτων	88.942	84.043
Διάφορα έξοδα	11.934	11.506
Σύνολο	100.876	95.549

18.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Τακτικές αποδοχές	865.859	1.084.920
Έκτακτες αποδοχές	93.549	-
Παροχές στο προσωπικό	111.643	135.831
Εργοδοτικές εισφορές	216.950	242.191
Σύνολο	1.288.001	1.462.941

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν έξι (106) άτομα, εκ των οποίων οι δεκατέσσερις (14) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ενενήντα δύο (92) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2022, το απασχολούμενο προσωπικό ανέρχονταν σε εκατόν δεκατέσσερα (114) άτομα από τους οποίους έντεκα (11) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και εκατόν τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

18.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	793.237	550.130
Αποσβέσεις αύλων παγίων	3.547	4.376
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	51.642	51.642
Σύνολο	848.426	606.149

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824	128.824
Λοιπά έσοδα	57.232	39.672
Έσοδα από προβολή και διαφήμιση	---	11.500
Σύνολο	186.056	179.996

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	2.726	1.371
Συναλλαγματικές διαφορές	147	1.393
Λοιπά έξοδα	79.232	156.460
Σύνολο	82.105	159.224

Η πλημύρα που προκλήθηκε στον υπόγειο χώρο της ξενοδοχειακής μονάδας από την καταιγίδα Daniel, προκάλεσε την καταστροφή ορισμένου εξοπλισμού της Εταιρείας. Κατά τη στιγμή της καταστροφής, η αξία κτήσης του ανερχόταν σε Ευρώ 431.966 ενώ οι σωρευμένες αποσβέσεις αυτών ανέρχονταν σε Ευρώ 399.739. Η ζημιά ύψους Ευρώ 32.227 απεικονίζεται στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	257.029	145.790
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.018	2.839
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	65.022	51.457
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες	2.110	--
Σύνολο	325.178	200.086

22. Φόρος Εισοδήματος

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

	31.12.2023	31.12.2022
Συμφωνία φόρου		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(1.310.163)	(38.997)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	22%
Αναμενόμενος φόρος		-
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	219.760	(26.495)
Σύνολο	219.760	(26.495)

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές και, ως εκ τούτου, τα φορολογικά αποτελέσματα των ανωτέρω χρήσεων δεν έχουν καταστεί οριστικά. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Για τις χρήσεις 2012 έως 2017, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και τη χρήση

2013) και 65Α του Ν. 4174/2013 (για τις χρήσεις 2014 έως και 2017) όπως ίσχυε για εκείνες τις χρήσεις και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και η Διοίκηση κυρίως λόγω της διακοπής των εργασιών λόγω της πλημμύρας που προκλήθηκε από την καταιγίδα Daniel (Παράγραφος «Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας») δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Για τα φορολογικά έτη 2018 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί των προσωρινών διαφορών που προέκυψαν από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ της λογιστικής και φορολογικής βάσης, ποσού Ευρώ (219.760). Επιπλέον, η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ποσού Ευρώ (8.501), που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση και προέκυψε από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης.

Η Εταιρεία έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων ποσού Ευρώ 4.470.192,21 για τις οποίες δεν υπολογίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, καθώς δεν θεωρεί ότι είναι ανακτήσιμες στην επόμενη πενταετία.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	348.570	135.000
Χρέωση στο καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης	(219.760)	26.495
Απευθείας καταχώρηση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	(8.501)	187.075
Σύνολο	120.309	348.570

Στοιχεία κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Ενσώματα πάγια και εδαφικές εκτάσεις αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	120.309	337.209
Δικαιώματα χρήσης	-	11.361
Σύνολο	120.309	348.570

Στοιχεία καθαρού αποτελέσματος χρήσης της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Ξενοδοχειακή μονάδα αποτιμημένη σε εύλογες αξίες	(219.760)	39.868
Δικαιώματα χρήσης	-	(11.361)
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες	-	(2.012)
Δαπάνη αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος στο καθαρό αποτέλεσμα	(219.760)	26.495

Ποσό καταχωρημένο απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	31.12.2023	31.12.2022
(Ποσά σε Ευρώ)		
Παρακείμενα ακίνητα αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	(8.501)	187.075
Σύνολο	(8.501)	187.075

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 24.2 κατωτέρω. **23.**

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Χρήση 2022

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

Χρήση 2023

Συνδεδεμένη Εταιρεία (Ποσά σε Ευρώ)	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις από Ομολογιακό Δάνειο	Αγορές	Πωλήσεις	Χρηματο οικονομικά έξοδα
MHV LIFESTYLE LIMITED	-	-	14.804	5.321	
MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE PLC	-	1.002.110	-	-	2.110
Σύνολο	-	1.002.110	14.804	5.321	2.110

24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

24.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

24.2 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες χρήσεις

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

Για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο, ο οποίος είναι σε εξέλιξη, κυρίως λόγω της διακοπής των εργασιών λόγω της πλημμύρας που προκλήθηκε από την καταιγίδα Daniel (Παράγραφος «Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας»). Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις εν λόγω χρήσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι, για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ενώ για τις χρήσεις 2018 και 2019 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 και 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2024 στην αγορά ενός όμορου οικοπέδου αξίας €250 χιλιάδων, η οποία χρηματοδοτήθηκε εξ'ολοκλήρου με ίδια κεφάλαια. Σκοπός της παραπάνω επένδυσης είναι η περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων αναπτύξεων κατά τα προσεχή έτη.

Τον Ιανουάριο, τον Μάρτιο και τον Νοέμβριο του 2024 η μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc προχώρησε στην καταβολή των ποσών €1.000.000, €750.000 και €250.000 αντίστοιχα προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο του από 20.12.2023 μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ανώτατου ποσού (κατά κεφάλαιο) πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€5.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας (το Ομολογιακό Δάνειο).

Την 1η Μαΐου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους Ευρώ 1.000.000.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2024

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

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος



Αχιλλέας Λωροθέου

ΑΡ. ΔΙΑΒ: Κ00209599

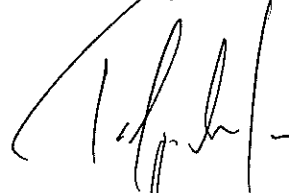
Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Κωνσταντίνος Κατέχος

Α.Δ.Τ.: ΑΝ 049925

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου



Γάβριλος Θωμάς

Α.Δ.Τ.: ΑΟ 854870

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 29442

IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



**Building a better
working world**

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Στην Σημείωση 24.2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία γνωστοποιεί τις χρήσεις των οποίων οι φορολογικές υποχρεώσεις της δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, και 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 για τις χρήσεις αυτές και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) 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, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των 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 χρηματοοικονομικών 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 τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας 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 Συμβουλίου 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 το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2023)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ακαδημίας 32, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	10
-Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	10
-Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	12
-Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	13
-Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	15
IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	44

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

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

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

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης συνολικής επιφάνειας οκτώ χιλιάδων εκατόν ενενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (8.195 τ.μ.). Το ξενοδοχείο ανακατασκευάστηκε, κατόπιν έκδοσης των απαραίτητων αδειών (υπ. αριθμό 198/11-12-2021 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, υπ' αριθμό 025/2010 Οικοδομική Άδεια) με δαπάνες της Εταιρείας και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν το 2014 οπότε ξεκίνησε και η επαναλειτουργία του (υπ' αριθμό 2827/22-07-2014 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας). Το κόστος της ανακατασκευής χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια, τραπεζικό δανεισμό και κρατική επιχορήγηση του Ν. 3299/2004. Επίσης, εντός του 2022 η Εταιρεία απέκτησε τρία όμορα οικοπέδα έκτασης 12.264 τ.μ., 8.288 τ.μ., 2.775 τ.μ.. Εντός του ενός εκ των αποκτηθέντων οικοπέδων περιλαμβάνονται πέντε κατοικίες συνολικής επιφάνειας 599 τ.μ.. Επίσης, εντός του 2023 η Εταιρεία απέκτησε 2 αγροτεμάχια έκτασης 481,08 τ.μ. και 2.000,70 τ.μ., 1 ισόγεια κατοικία 117,15 τ.μ., 2 υπόγειες αποθήκες 18,16 τ.μ. και 57,09 τ.μ., 1 υπόγεια δεξαμενή νερού 14,10 τ.μ..

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

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

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 3.030.612, έναντι Ευρώ 3.760.207 στη χρήση 2022. Μετά την ανάκαμψη του Τουρισμού στην Ελλάδα, η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα πιο βιώσιμο οικονομικό περιβάλλον, παρόλα αυτά λόγω της πλημύρας που υπέστη το ξενοδοχείο τον Σεπτέμβριο του 2023 και την διακοπή της λειτουργίας του, είχε σαν αποτέλεσμα την μείωση των εσόδων της κατά 19% για την κλειόμενη χρήση σε σχέση με την προηγούμενη.

Το κόστος πωληθέντων μειώθηκε και ανήλθε σε Ευρώ 3.872.148 για το 2023 έναντι Ευρώ 3.889.862 το 2022.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης παρουσίασαν αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 186.056 για το 2023 και Ευρώ 179.996 για το 2022. Τα έξοδα διάθεσης τα οποία ανήλθαν σε Ευρώ 100.876 για το 2023 έναντι Ευρώ 95.549 για το 2022.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης εμφάνισαν μείωση, και ανήλθαν σε Ευρώ 82.105 για το 2023 από Ευρώ 159.224 στην προηγούμενη χρήση.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτιμήσεις της ξενοδοχειακής μονάδας και των νεοαποκτηθέντων ακινήτων της με κρίσιμη ημερομηνία επιμέτρησης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Το ποσό της αξίας της εκτίμησης ανήλθε σε Ευρώ 13.600.000 (Ευρώ 10.900.000 κατά την 31.12.2022) για την ξενοδοχειακή μονάδα και Ευρώ 2.760.000 (Ευρώ 5.430.000 κατά την 31.12.2022) για τα οικόπεδα.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 325.178 στη χρήση 2023 έναντι Ευρώ 200.086 το 2022. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση του κυμαινόμενου επιτοκίου που σχετίζεται με το δανεισμό της Εταιρείας.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της χρήσης 2023 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 1.310.163, έναντι ζημίας Ευρώ 38.997 για το 2022. Τα καθαρά αποτελέσματα της παρούσας χρήσης έχουν επηρεαστεί κατά κύριο λόγο από την πλημύρα του Σεπτεμβρίου 2023, η οποία σταμάτησε την λειτουργία του ξενοδοχείου.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 315.735 στο 2023 έναντι Ευρώ 101.358 το 2022. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε απαιτήσεις από ΦΠΑ και προκαταβολές.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ήταν μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, αφού ανήλθαν σε Ευρώ 745.257 έναντι Ευρώ 1.518.479 το 2022.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν στα Ευρώ 687.473 το 2023 έναντι Ευρώ 580.076 για το 2022.

Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνταν κατά την 31.12.2023 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας παρέμειναν ταξινομημένες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ωστόσο, η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των συγκεκριμένων δεικτών για το έτος 2023 και επομένως δεν συντρέχει έως σήμερα γεγονός καταγγελίας των δανείων.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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

- Κίνδυνος αγοράς
- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο, ο οποίος είναι σε εξέλιξη, κυρίως λόγω της διακοπής των εργασιών λόγω της πλημμύρας που προκλήθηκε από την καταιγίδα Daniel (Παράγραφος «Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας»). Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις εν λόγω χρήσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι, για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ενώ για τις χρήσεις 2018 και 2019 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσανξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 και 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Οι περιβαλλοντικές δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

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

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

3. Εργασιακά θέματα

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν έξι (106) άτομα, εκ των οποίων οι δεκατέσσερις (14) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ενενήντα δύο (92) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2022, το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε εκατόν δεκατέσσερα (114) άτομα από τους οποίους οι έντεκα (11) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και εκατόν τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων της και δεν έχουν ανακύψει ζητήματα με το προσωπικό.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

	31.12.2023		31.12.2022
<u>Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης</u>			
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.092.678	= 6,26%	1.708.649 = 9,44%
Σύνολο ενεργητικού	17.457.878		18.104.611

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια	9.249.338	= 112,68%	10.292.603 = 131,75%
Σύνολο υποχρεώσεων	8.208.540		7.812.008

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	9.249.338	= 56,52%	10.292.603 = 62,78%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.365.199		16.395.962

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.092.678	= 25,99%	1.708.649 = 38,44%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.204.040		4.444.726

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

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις	4.346.715	= 31,97%	3.649.164 = 26,17%
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	13.596.053		13.941.767

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	(1.090.404)	= (11,79%)	(65.492) = (0,64%)
-------------------------------	-------------	------------	--------------------

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	9.249.338	10.292.603
------------------------	-----------	------------

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

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Τα αποτελέσματα του ξενοδοχείου για τη χρήση 2023 επηρεάστηκαν από την πλημμύρα τον Σεπτέμβριο 2023 η οποία προξένησε εκτεταμένες ζημιές στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου και στο πρόωρο κλείσιμο της ξενοδοχειακής μονάδας.

Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη αποκατάσταση των ζημιών και επαναλειτουργήσε το 2024 με τον κύκλο εργασιών να ανακάμπτει σε σχέση με το 2023.

Επίσης η Εταιρεία προέβη σε ανακαίνιση 6 βιλλών ιδιοκτησίας της και ένταξης τους στο δυναμικό του ξενοδοχείου κατά τη χρήση 2024, αυξάνοντας τον αριθμό των δωματίων σε 72.

Ακόμα η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά οικοπέδου έκτασης 3.617 περίπου στρεμμάτων εντός του 2024 για διευκόλυνση των δραστηριοτήτων της.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2023 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

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

Υπαρξη υποκαταστημάτων

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

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν κατά τη χρήση και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, η καταιγίδα «Daniel» έπληξε την περιοχή του Πόρτο Χελίου. Αποτέλεσμα της έντονης βροχόπτωσης ήταν να πλημμυρίσει το υπόγειο του ξενοδοχείου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στην ηλεκτρομηχανολογική υποδομή και τις βοηθητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο υπόγειο. Κατά συνέπεια, το ξενοδοχείο διέκοψε τη λειτουργία του για την σεζόν 2023. Η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη και η διεύθυνση του ξενοδοχείου βρίσκεται αυτή τη στιγμή στη διαδικασία αξιολόγησης, καταγραφής και αποτίμησης της ζημιάς. Έχουν προσληφθεί εμπειρογνώμονες για να βοηθήσουν την διοίκηση σε αυτό το έργο. Το ποσό της αξίωσης της ζημιάς ανέρχεται συνολικά σε Ευρώ 2,4 εκ περίπου για υλικές ζημιές και απώλεια εσόδων και η διοίκηση είναι πεπεισμένη ότι τα έσοδα της ασφάλισης θα καλύψουν τις ζημιές στο μέγιστο δυνατό βαθμό.

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρων ζημιών, η πλημμύρα προκάλεσε την καταστροφή σημαντικού τμήματος των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας που βρίσκονταν στα γραφεία του λογιστηρίου στο υπόγειο του ξενοδοχείου. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει προβεί στην ανάκτηση των καταστραφέντων αρχείων σε συμμόρφωση με το Ν.4308/2014.

Η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2024 στην αγορά ενός όμορου οικοπέδου αξίας €250 χιλιάδων, η οποία χρηματοδοτήθηκε εξ'ολοκλήρου με ίδια κεφάλαια. Σκοπός της παραπάνω επένδυσης είναι η περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων αναπτύξεων κατά τα προσεχή έτη.

Τον Ιανουάριο, τον Μάρτιο και τον Νοέμβριο του 2024 η μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc προχώρησε στην καταβολή των ποσών €1.000.000, €750.000 και €250.000 αντίστοιχα προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο του από 20.12.2023 μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ανώτατου ποσού (κατά κεφάλαιο) πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€5.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας (το Ομολογιακό Δάνειο).

Την 1η Μαΐου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους Ευρώ 1.0000.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2024

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



Αχιλλέας Δωροθέου

**Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου**



Κωνσταντίνος Κατέχος

Π. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	16.356.445	16.325.148
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	3.554	4.852
Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	8	-	51.642
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	5.200	14.320
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		16.365.199	16.395.962
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	10	31.687	87.479
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	315.735	101.358
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	23	-	1.333
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	745.257	1.518.479
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.092.679	1.708.649
Σύνολο Ενεργητικού		17.457.878	18.104.611
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	50.655	50.655
Υπέρ το άρτιο	13	24.224.145	24.224.145
Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	13	710.406	663.265
Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	13	125.095	125.095
Αποτελέσματα εις νέον		(15.860.963)	(14.770.557)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		9.249.338	10.292.603
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	1.002.110	-
Μακροπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή		42.937	50.744
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	120.310	348.570
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		5.010	5.010
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	15	2.834.134	2.962.958
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		4.004.500	3.367.282

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	687.473	580.076
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες	23	-	568
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	15	128.824	128.824
Βραχυπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή	15	7.807	7.807
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	8	-	59.475
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		35.330	18.812
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	14	3.344.606	3.649.164
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		4.204.040	4.444.726
Σύνολο Υποχρεώσεων		8.208.540	7.812.008
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		17.457.878	18.104.611

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Πωλήσεις	17	3.030.612	3.760.207
Κόστος πωληθέντων	18	(3.872.148)	(3.889.862)
Μικτό Κέρδος		(841.535)	(129.655)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	186.056	179.996
Έξοδα διάθεσης	18	(100.876)	(95.549)
Έξοδα διοίκησης	18	(193.263)	(187.724)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(82.105)	(159.224)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων	6	46.736	428.150
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και επενδυτικών Αποτελεσμάτων		(984.986)	35.994
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(325.178)	(200.086)
Έσοδα από κρατικές ενισχύσεις	15	-	125.095
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(1.310.163)	(38.997)
Φόρος εισοδήματος/Αναβαλλόμενη Φορολογία	22	219.760	(26.495)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης (Α)		(1.090.404)	(65.492)
Κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία νέων γηπέδων και κατιρίων	6	38.640	850.340
Αναβαλλόμενη Φορολογία	22	8.501	(187.075)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (Β)		47.141	663.265
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α) + (Β)		(1.043.263)	597.773

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το έργο	Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022	46.365	17.332.986	-	-	(14.579.970)	2.799.381
Μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου	4.290	6.891.159				6.895.449
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης					(65.492)	(65.492)
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Νόμου				125.095	(125.095)	0
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία			663.265			663.265
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	50.655	24.224.145	663.265	125.095	(14.770.557)	10.292.603
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2023	50.655	24.224.145	663.265	125.095	(14.770.557)	10.292.603
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης					(1.090.404)	(1.090.404)
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία			47.141			47.141
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023	50.655	24.224.145	710.406	125.095	(15.860.963)	9.249.338

Οι επαναπαγόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		(1.310.163)	(38.997)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	18	848.426	606.149
Ζημίες από διαγραφή παγίων		32.227	14.569
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	19	(128.824)	(128.824)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων	6	(46.736)	(428.150)
Συναλλαγματικές διαφορές		147	1.393
Λοιπά έσοδα		(57.232)	(31.318)
Λοιπά έξοδα		47.005	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	325.178	200.086
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		55.792	(28.305)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		(203.924)	274.687
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(205.838)	(1.152.123)
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	21	(133.042)	(157.525)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		(776.985)	(868.358)
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	(504.352)	(4.709.968)
Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων		(2.250)	(850)
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(506.602)	(4.710.818)
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	(0)	6.895.449
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	14	1.000.000	0
Εξοφλήσεις δανείων	14	(297.500)	(255.000)
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου		(192.136)	-
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		510.364	6.640.449
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης		(773.222)	1.061.273
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		1.518.479	457.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		745.257	1.518.479

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc με έδρα την Κύπρο (εφεξής «MHV» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της MHV (με έδρα την Κύπρο) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18 Νοεμβρίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Την 13 Φεβρουαρίου 2024 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αχιλλέας Δωροθέου, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2)) Άριστος Πενταλιώτης, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Ευάγγελος Πάντος ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία του ανωτέρου Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε σε πενταετή με λήξη την 13 Φεβρουαρίου 2029.

Την 1 Αυγούστου 2024 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αχιλλέας Δωροθέου, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2)) Κωνσταντίνος Κατέχος, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Jelena Rubesa ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία του ανωτέρου Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε σε πενταετή με λήξη την 1 Αυγούστου 2029.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν έξι (106) άτομα, εκ των οποίων οι δεκατέσσερις (14) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ενενήντα δύο (92) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2022, η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν δεκατέσσερα (114) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι εκατόν τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2023 .

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

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

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

2.2 Χρήση Εκτιμήσεων

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

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση Μετατρέψιμου Κοινού Ομολογιακού Δανείου. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε την 20^η Δεκεμβρίου 2023 σε σύναψη Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου με την MHV Mediterranean Hospitality Venture PLC ύψους έως και €5.000.000 (Σημείωση 14).
- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €1.000.000, σύμφωνα με την από 01.05.2024 Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς (Σημείωση 25)
- Το γεγονός ότι δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας των δανείων από την ομολογιούχο δανείστρια (Σημείωση 14).
- Την πλήρη επαναλειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας εντός της χρήσης 2024 και
- Το γεγονός ότι οι μέτοχοι έχουν εκφράσει την πρόθεσή τους για χρηματοοικονομική στήριξη της Εταιρείας για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών αναγκών της καθώς και τη δέσμευσή τους για αποπληρωμή του δανείου στην περίπτωση που η δανείστρια τράπεζα το κάνει απαιτητό λόγω μη τήρησης συγκεκριμένων περιοριστικών όρων (για την οποία η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή υποχρέωσης τήρησης για το έτος 2023)

συνέταξε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των

Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Διοίκηση επομένως εκτιμά ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Το ξενοδοχείο της Εταιρείας επλήγη από την καταιγίδα Daniel στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, με αποτέλεσμα την καταστροφή λόγω πλημμύρας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, το πρόωρο κλείσιμο του ξενοδοχείου για τη σεζόν 2023 καθώς και την καταστροφή σημαντικού τμήματος των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας που βρίσκονταν στα γραφεία του λογιστηρίου στο υπόγειο του ξενοδοχείου. Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη αποκατάσταση την ζημιών με στόχο την ομαλή επαναλειτουργία του ξενοδοχείου τον Μάιο 2024, επομένως το γεγονός της πλημμύρας δεν επηρέασε τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη λειτουργία της με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Επιπλέον, η διοίκηση της Εταιρείας έχει ολοκληρώσει σε σημαντικό βαθμό την ανάκτηση των καταστραφέντων αρχείων που απαιτείται για την συμμόρφωση της με το Ν.4308/2014.

Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

3.2.1 Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023:

- ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια
- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, με εξαίρεση το ΔΛΠ 1.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

3.2.2 Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2023:

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής, και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις:** Στις 9 Απριλίου 2024, το ΣΔΑΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 – Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027. Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και μερικών συνόλων. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και διαχωρισμό των οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους

πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών «HVS», με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των κερδών / Προεξοφλημένων Χρηματοοικονομικών Ροών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας εκτιμήθηκε σε €13.600.000, αναλυόμενη ως εξής:

- Γη: €4.449.099
- Κτίρια και FF&E: €9.150.901

Επιπλέον, η Εταιρεία πραγματοποίησε σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών «HVS» αποτίμηση της αξίας τριών παρακείμενων οικοπέδων καθώς και της κατοικίας εντός του ενός εξ' αυτών στην περιοχή Πόρτο Χέλι, τα οποία απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2022 και 2023, με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023. Για την αποτίμηση των τριών οικοπέδων και κατοικιών χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία των παρακείμενων ακινήτων εκτιμήθηκε σε €2.760.000.

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

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

3.3.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

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

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

3.4 Μισθώσεις

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

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

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

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

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

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

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.6 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

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

3.6.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύεται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση

την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

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

3.6.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

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

3.6.3 Δάνεια

Το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο διαχωρίζεται σε δύο συστατικά στοιχεία υποχρέωσης και ιδίων κεφαλαίων με βάση τους όρους της σύμβασης. Κατά την έκδοση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, η εύλογη αξία του στοιχείου της υποχρέωσης προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις συμβατικές μελλοντικές ταμειακές ροές με ένα εύλογο επιτόκιο αγοράς για μια αντίστοιχη υποχρέωση. Επιπλέον, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας η Διοίκηση εκτιμά την πιθανότητα άσκησης του δικαιώματος μετατροπής του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου με την μητρική εταιρεία (Σημείωση 14) προσδιορίστηκε ως μηδενική.

3.6.4 Χρηματοοικονομικά Μέσα

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

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων. Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και τον δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος. Οι υποχρεώσεις προς τα δάνεια, τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

Η Εταιρεία κατά την αρχική αναγνώριση κατατάσσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις αναφορικά με το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειό της ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως συμμετοχικό τίτλο σύμφωνα με την ουσία της σχετικής σύμβασης. Η Εταιρεία κατατάσσει το χρηματοοικονομικό μέσο ως συμμετοχικό τίτλο εφόσον:

α) Το μέσο δεν συμπεριλαμβάνει καμία συμβατική δέσμευση:

i) για παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σε μια άλλη οικονομική οντότητα ή

ii) για την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μια άλλη οικονομική οντότητα υπό όρους δυνητικά δυσμενείς για την Εταιρεία.

β) Αν το μέσο δύναται ή πρόκειται να διακανονιστεί με ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, είναι:

i) μη παράγωγο το οποίο δεν περιλαμβάνει καμία συμβατική δέσμευση που να υποχρεώνει την Εταιρεία να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων του, ή

ii) παράγωγο που πρόκειται να διακανονιστεί μόνον από την Εταιρεία με την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτό, τα δικαιώματα, τα δικαιώματα προαίρεσης ή τα δικαιώματα αγοράς για την απόκτηση συγκεκριμένης ποσότητας ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας έναντι συγκεκριμένου ποσού οποιουδήποτε νομίσματος είναι συμμετοχικοί τίτλοι εάν η Εταιρεία προσφέρει τα δικαιώματα, τα δικαιώματα προαίρεσης ή τα δικαιώματα αγοράς κατ' αναλογία σε όλους τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες ιδίων μη παραγώγων συμμετοχικών τίτλων της ίδιας κατηγορίας.

Μια συμβατική δέσμευση, συμπεριλαμβανομένης εκείνης που απορρέει από παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο, που μπορεί ή θα καταλήξει στη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση ιδίων συμμετοχικών τίτλων της Εταιρείας, αλλά δεν πληροί τις συνθήκες (α) και (β) ανωτέρω δεν είναι συμμετοχικός τίτλος.

Η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει διακεκριμένα τα μέρη που συγκροτούν ένα χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο α) δημιουργεί χρηματοοικονομική υποχρέωση της οικονομικής οντότητας και β) παρέχει ένα δικαίωμα προαίρεσης στον κάτοχο του μέσου να το μετατρέψει σε συμμετοχικό τίτλο της Εταιρείας.

Κατά την έκδοση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, η εύλογη αξία του στοιχείου της υποχρέωσης προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις συμβατικές μελλοντικές ταμιακές ροές με ένα εύλογο επιτόκιο αγοράς για μια αντίστοιχη υποχρέωση. Το ποσό αυτό ταξινομείται ως μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που αποτιμάται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος (καθαρό από τα αναλογούντα έξοδα έκδοσης) έως ότου αποσβεστεί πλήρως κατά τη μετατροπή ή την εξάσκηση. Η διαφορά από την συνολική αξία έκδοσης αναγνωρίζεται και περιλαμβάνεται στα λοιπά αποθεματικά στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα έκδοσης που αναλογούν στο στοιχείο που καταχωρείται στα

ίδια κεφάλαια, εμφανίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων. Η λογιστική αξία του στοιχείου που καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια δεν αναθεωρείται, ως αποτέλεσμα της μεταβολής της πιθανότητας άσκησης του δικαιώματος μετατροπής, ακόμη και όταν η άσκηση του δικαιώματος έχει καταστεί προφανώς οικονομικά επωφέλης για ορισμένους κατόχους.

3.7 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2023 και τα προηγούμενα έτη δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών με βάση την ελληνική νομοθεσία (Ν.2112/1955 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012) λόγω περιορισμένου αριθμού προσωπικού στη λήξη της χρήσης και μη ύπαρξης αιτήσεων ανανέωσης των εποχικά απασχολούμενων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

3.8 Κόστος δανεισμού

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

3.9 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

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

αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.10 Αναγνώριση εσόδων

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

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

3.11 Αποθέματα

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

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

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.13 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

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

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ενεργητικό		
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Αποθέματα	31.687	87.479
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	315.735	101.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	745.257	1.518.479
Σύνολο	1.092.678	1.707.316
Παθητικό		
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Δανεισμός	4.346.715	3.649.164
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	687.473	580.076
Σύνολο	5.034.188	4.229.240

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

<u>31.12.2023</u>	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	4.346.715	4.346.715	3.344.605	1.002.110	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	687.473	687.473	687.473	-	-
Σύνολο	5.034.188	5.034.188	4.032.078	1.002.110	-

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

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.344.605	3.649.164
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	1.002.110	-
Σύνολο δανείων	4.346.715	3.649.164
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(745.257)	(1.518.479)
Καθαρός δανεισμός	3.601.458	2.130.685

Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	9.249.338	10.292.603
Σύνολο κεφαλαίων	12.850.796	12.423.288
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	28.03%	17%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 28% (2022: 17%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

4.4 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα (ή αυτά είναι περιορισμένα) από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

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

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία	<u>Επίπεδο</u> <u>1</u>	<u>Επίπεδο</u> <u>2</u>	<u>Επίπεδο</u> <u>3</u>	<u>Σύνολο</u>
Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2023	-	-	16.356.445	16.356.445

Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2022

- - 16.325.148 16.325.148

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

(α) Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με τους εκάστοτε εκτιμητές για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.3 και 6.

Πληροφορίες σχετικά με τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας με τη χρήση σημαντικών μη παρατηρήσιμων εισροών (Επίπεδο 3)

Περιγραφή	Εύλογη αξία 31/12/2023	Μεθοδολογία	Μη παρατηρήσιμες εισροές	Σταθμισμένος μέσος όρος	Σχέση μη παρατηρήσιμων εισροών με εύλογη αξία
Ξενοδοχείο	13.600.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας 2024-2033	32%-34%	Όσο υψηλότερο είναι το μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Μέση ημερήσια τιμή 2024-2033	€405,45 - €506,35	Όσο υψηλότερη είναι η μέση τιμή δωματίου, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Συντελεστής προεξόφλησης	10,6%	Όσο υψηλότερος είναι ο συντελεστής προεξόφλησης, τόσο χαμηλότερη είναι η εύλογη αξία

<u>Περιγραφή</u>	<u>Εύλογη αξία 31/12/2022</u>	<u>Μεθοδολογία</u>	<u>Μη παρατηρήσιμες εισροές</u>	<u>Σταθμισμένος μέσος όρος</u>	<u>Σχέση μη παρατηρήσιμων εισροών με εύλογη αξία</u>
Ξενοδοχείο	10.900.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας 2023-2032	33%-36,6%	Όσο υψηλότερο είναι το μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Μέση ημερήσια τιμή 2023-2032	€315,06 - €378,08	Όσο υψηλότερη είναι η μέση τιμή δωματίου, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Συντελεστής προεξόφλησης	10%	Όσο υψηλότερος είναι ο συντελεστής προεξόφλησης, τόσο χαμηλότερη είναι η εύλογη αξία

(β) Φόρος εισοδήματος

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

(γ) Κατηγοριοποίηση ακινήτων

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

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

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	1.769.525	8.651.993	465.303	10.886.821
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2022	1.769.525	10.426.878	2.556.221	14.752.624
Προσθήκες περιόδου	4.067.974	523.586	118.408	4.709.968
Αναπροσαρμογή αξίας	463.947	814.543	-	1.278.490
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2022	6.301.445	11.765.008	2.674.629	20.741.082
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2022	-	1.774.885	2.090.918	3.865.803
Προσθήκες περιόδου	-	351.710	198.420	550.130
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2022	-	2.126.595	2.289.338	4.415.933
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	6.301.445	9.638.413	385.290	16.325.148
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2023	6.301.445	11.765.008	2.674.629	20.741.082
Προσθήκες περιόδου	151.598	602.242*	17.545	771.385
Αναπροσαρμογή αξίας	669.401	(584.025)	-	85.376
Μειώσεις περιόδου	-	-	(431.966)	(431.966)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2023	7.122.444	11.783.224	2.260.208	21.165.877
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2023	-	2.126.595	2.289.338	4.415.933
Προσθήκες περιόδου	-	627.658	165.579	793.237
Μειώσεις περιόδου	-	-	(399.739)	(399.739)
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2023	-	2.754.253	2.055.178	4.809.431
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	7.122.444	9.028.971	205.030	16.356.445

* Στις προσθήκες περιόδου περιλαμβάνονται και τα έργα υπό εκτέλεση αξίας Ευρώ 339.508 που αφορούν την ανακαίνιση των 6 βιλλών.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων της σε συνεργασία με τους οίκους εκτιμητών «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «HVS» για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023. Με βάση τις αποτιμήσεις αυτές, η αναστροφή της ζημίας απομείωσης της αξίας που έχει καταχωρηθεί για την ξενοδοχειακή

μονάδα ανέρχεται σε Ευρώ 46.736 και έχει απεικονιστεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των νέων αποκτηθέντων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του ενός εξ' αυτών που έχει αναγνωρισθεί στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα ανέρχεται σε Ευρώ 38.640. Για την αποτίμηση της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των κερδών / Προεξοφλημένων χρηματοοικονομικών ροών, κατά την οποία χρησιμοποιήθηκαν συντελεστής κεφαλαιοποίησης 7,5% (31.12.2022: 7,5%) και συντελεστής προεξόφλησης 10,6% (31.12.2022: 10%). Από την παραπάνω αποτίμηση, η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας ανέρχεται σε Ευρώ 13,6 εκατ. (31.12.2022: Ευρώ 10,9 εκατ.), ενώ η αξία των νεοαποκτηθέντων ακινήτων σε Ευρώ 2,8 εκατ.

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

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

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2023, η καταγίδα «Daniel» έπληξε την περιοχή του Πορτοχελίου. Αποτέλεσμα της έντονης βροχόπτωσης ήταν να πλημμυρίσει το υπόγειο του ξενοδοχείου προκαλώντας σοβαρές ζημιές στην ηλεκτρομηχανολογική υποδομή και τις βοηθητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο υπόγειο. Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη αποκατάσταση των ζημιών και κατά την ημερομηνία αυτών των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε αναμονή του τελικού προσδιορισμού και καταβολής της αποζημίωσης από την ασφαλιστική εταιρεία.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

(Ποσά σε Ευρώ)	Λογισμικό
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2022	156.135
Προσθήκες περιόδου	850
Μειώσεις περιόδου	(14.569)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2022	142.416
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2022	133.188
Προσθήκες περιόδου	4.376
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2022	137.564
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	4.852
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2023	142.416
Προσθήκες περιόδου	2.250
Μειώσεις περιόδου	
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2023	144.666
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2023	137.564
Προσθήκες περιόδου	3.547
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2023	141.111

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023

3.554

8. Δικαίωμα χρήσης ακινήτου

Τα δικαιώματα χρήσης επί ακινήτων αναλύονται παρακάτω:

(Ποσά σε Ευρώ)

Δικαίωμα χρήσης
ακινήτου

Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022

103.284

Αποσβέσεις περιόδου

(51.642)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022

51.642

Αποσβέσεις περιόδου

(51.642)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023

-

(Ποσά σε Ευρώ)

Χρηματοοικονομικές
Υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022

110.604

Χρηματοοικονομικά έσοδα (σημείωση 21)

2.839

Πληρωμές

(53.968)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022

59.475

Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 21)

-

Πληρωμές

-

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022

59.475

Χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 21)

1.018

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης (σημείωση 20)

(2.839)

Παροχές τρίτων (σημείωση 18)

(57.654)

Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023

-

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

(Ποσά σε Ευρώ)

31.12.2023

31.12.2022

Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων

2.200

11.320

Δοσμένες εγγυήσεις Ηλεκτρικού Ρεύματος

3.000

3.000

Σύνολο

5.200

14.320

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται παρακάτω:

Αποθέματα (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	31.687	87.479
Σύνολο	31.687	87.479

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες	47.569	54.748
Απομείωση εμπορικών απαιτήσεων	(18.781)	(18.781)
Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(15.398)	(15.398)
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	148.924	14.707
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών (προκαταβολές)	123.943	36.880
Παρακρατούμενοι φόροι	2	2
Λοιπές απαιτήσεις	876	5
Έξοδα επομένων χρήσεων	28.599	9.194
Προϋπολογισμένα έσοδα		20.000
Σύνολο	315.735	101.358

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

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

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.875	320
Καταθέσεις όψεως	743.382	1.518.159
Σύνολο	745.257	1.518.479

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια. Κατά την 31.12.2023 υπάρχει υποχρέωση ενεχυρίασης επί καταθετικών λογαριασμών ποσού Ευρώ 314.304 με την Τράπεζα Πειραιώς και με τον καταθετικό λογαριασμό που τηρείται στην Alpha Bank ποσού Ευρώ 8.940 προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας, βλ. σημείωση 14.

13. Μετοχικό κεφάλαιο, Υπέρ το Άρτιο & Λοιπά Αποθεματικά

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο (Ποσά σε Ευρώ)	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022	1.405	33	46.365	17.332.986
Μεταβολές χρήσης 2022	130	33	4.290	6.891.159
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	1.535	33	50.655	24.224.145
Μεταβολές χρήσης 2023				
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	1.535	33	50.655	24.224.145

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

Το κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία» ποσού Ευρώ 710.406 προέρχεται από το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των νεοαποκτηθέντων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του ενός εξ' αυτών, που ανέρχεται σε Ευρώ 38.640, πλέον αναβαλλόμενο φόρο ποσού Ευρώ 8.501.

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

14. Δάνεια

Τα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Δάνεια (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ-Συνδεδεμένα μέρη	1.000.000	621
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	3.315.000	3.612.500
Δουλευμένοι τόκοι	31.716	36.043
Μείον:		
Ποσά πληρωτέα στην επόμενη χρήση	(3.344.606)	(3.649.164)
Σύνολο	1.002.110	-

Η κίνηση των τραπεζικών δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2023 και 2022 έχει ως εξής:

Κίνηση δανείων	31.12.2023	31.12.2022
----------------	------------	------------

(Ποσά σε Ευρώ)

Υπόλοιπο έναρξης	3.649.164	3.890.101
Προσθήκες	1.000.000	—
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(297.500)	(255.000)
Δουλεωμένοι τόκοι περιόδου	187.187	148.011
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(192.136)	(133.948)
Υπόλοιπο λήξης	<u>4.346.715</u>	<u>3.649.164</u>

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

Προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανείου έχει εγγραφεί προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας (βλ. σημείωση 6). Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών (βλ. σημείωση 12) και επί των μετοχών της Εταιρείας (βλ. σημείωση 13). Ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνται κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023. Ωστόσο η Εταιρεία ζήτησε και έλαβε από την Τράπεζα Πειραιώς στις 8 Απριλίου 2024, απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των μη τηρούμενων χρηματοοικονομικών δεικτών για το έτος 2023 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας παρέμειναν ταξινομημένες στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Μέχρι και σήμερα δε συντρέχει γεγονός καταγγελίας του δανείου.

Το Δεκέμβριο 2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεως της για ποσό εώς Ευρώ 5 εκατομμύρια, με ομολογιούχο τη μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc. Σκοπός του δανείου ήταν η χρηματοδότηση κεφαλαίου κίνησης και άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία είχε εκδώσει μετατρέψιμο ομολογιακό αξίας Ευρώ 1 εκατομμύριο.

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις Ν. 3299/2004

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

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

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	3.091.782	3.220.606
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως (Σημ. 19)	(128.824)	(128.824)

Υπόλοιπο λήξης	2.962.958	3.091.782
Βραχυπρόθεσμο μέρος	128.824	128.824
Μακροπρόθεσμο μέρος	2.834.134	2.962.958

Κρατικές επιχορηγήσεις λόγω Covid-19 (Επιστρεπτές Προκαταβολές)

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

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

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

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	58.551	187.549
Μεταφορά στα λοιπά αποθεματικά Νόμου	-	(125.095)
Πληρωμές εντός της χρήσης	(7.807)	(3.903)
Υπόλοιπο λήξης	50.744	58.551
Βραχυπρόθεσμο μέρος	7.807	7.807
Μακροπρόθεσμο μέρος	42.937	50.744

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

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	526.532	401.070
Προκαταβολές πελατών	48.402	73.867
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	42.850	45.449
Εξοδα χρήσεως δουλευμένα	51.378	39.403
Λοιπές υποχρεώσεις	18.312	20.287
Σύνολο	687.473	580.076

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

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	2.153.193	2.320.708
Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	66.534	1.011.361
Παροχή υπηρεσιών	810.885	428.139
Σύνολο	3.030.612	3.760.207

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

18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης

18.1 Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Κόστος πωληθέντων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές προσωπικού	1.285.183	1.459.741
Αμοιβές τρίτων	845.283	798.728
Παροχές τρίτων	323.304	437.418
Φόροι τέλη	29.147	23.160
Διάφορα έξοδα	136.058	53.620
Αποσβέσεις	848.426	606.149
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	404.747	496.477
Ζημιές από διαγραφή άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	14.569
Σύνολο	3.872.148	3.889.862

18.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές προσωπικού	2.818	3.200
Αμοιβές τρίτων	142.047	134.224
Παροχές τρίτων	12.904	17.458
Φόροι τέλη	21.700	17.243
Διάφορα έξοδα	13.794	15.599
Σύνολο	193.263	187.724

18.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές τρίτων	88.942	84.043
Διάφορα έξοδα	11.934	11.506
Σύνολο	100.876	95.549

18.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Τακτικές αποδοχές	865.859	1.084.920
Έκτακτες αποδοχές	93.549	-
Παροχές στο προσωπικό	111.643	135.831
Εργοδοτικές εισφορές	216.950	242.191
Σύνολο	1.288.001	1.462.941

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν έξι (106) άτομα, εκ των οποίων οι δεκατέσσερις (14) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ενενήντα δύο (92) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2022, το απασχολούμενο προσωπικό ανέρχονταν σε εκατόν δεκατέσσερα (114) άτομα από τους οποίους έντεκα (11) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και εκατόν τρεις (103) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

18.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	793.237	550.130
Αποσβέσεις αύλων παγίων	3.547	4.376
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	51.642	51.642
Σύνολο	848.426	606.149

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824	128.824
Λοιπά έσοδα	57.232	39.672
Έσοδα από προβολή και διαφήμιση	---	11.500
Σύνολο	186.056	179.996

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	2.726	1.371
Συναλλαγματικές διαφορές	147	1.393
Λοιπά έξοδα	79.232	156.460
Σύνολο	82.105	159.224

Η πλημμύρα που προκλήθηκε στον υπόγειο χώρο της ξενοδοχειακής μονάδας από την καταιγίδα Daniel, προκάλεσε την καταστροφή ορισμένου εξοπλισμού της Εταιρείας. Κατά τη στιγμή της καταστροφής, η αξία κτήσης του ανερχόταν σε Ευρώ 431.966 ενώ οι σωρευμένες αποσβέσεις αυτών ανέρχονταν σε Ευρώ 399.739. Η ζημιά ύψους Ευρώ 32.227 απεικονίζεται στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	257.029	145.790
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.018	2.839
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	65.022	51.457
Χρηματοοικονομικά έξοδα προς συνδεδεμένες	2.110	--
Σύνολο	325.178	200.086

22. Φόρος Εισοδήματος

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

	31.12.2023	31.12.2022
Συμφωνία φόρου		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(1.310.163)	(38.997)
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	22%
Αναμενόμενος φόρος		-
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	219.760	(26.495)
Σύνολο	219.760	(26.495)

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές και, ως εκ τούτου, τα φορολογικά αποτελέσματα των ανωτέρω χρήσεων δεν έχουν καταστεί οριστικά. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Για τις χρήσεις 2012 έως 2017, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και τη χρήση

2013) και 65Α του Ν. 4174/2013 (για τις χρήσεις 2014 έως και 2017) όπως ίσχυε για εκείνες τις χρήσεις και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί και η Διοίκηση κυρίως λόγω της διακοπής των εργασιών λόγω της πλημμύρας που προκλήθηκε από την καταιγίδα Daniel (Παράγραφος «Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας») δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Για τα φορολογικά έτη 2018 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί των προσωρινών διαφορών που προέκυψαν από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ της λογιστικής και φορολογικής βάσης, ποσού Ευρώ (219.760). Επιπλέον, η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ποσού Ευρώ (8.501), που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση και προέκυψε από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης.

Η Εταιρεία έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων ποσού Ευρώ 4.470.192,21 για τις οποίες δεν υπολογίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, καθώς δεν θεωρεί ότι είναι ανακτήσιμες στην επόμενη πενταετία.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	348.570	135.000
Χρέωση στο καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης	(219.760)	26.495
Απευθείας καταχώρηση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	(8.501)	187.075
Σύνολο	120.309	348.570

Στοιχεία κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Ενσώματα πάγια και εδαφικές εκτάσεις αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	120.309	337.209
Δικαιώματα χρήσης	-	11.361
Σύνολο	120.309	348.570

Στοιχεία καθαρού αποτελέσματος χρήσης της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
(Ποσά σε Ευρώ)		
Ξενοδοχειακή μονάδα αποτιμημένη σε εύλογες αξίες	(219.760)	39.868
Δικαιώματα χρήσης	-	(11.361)
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες	-	(2.012)
Δαπάνη αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος στο καθαρό αποτέλεσμα	(219.760)	26.495

Ποσό καταχωρημένο απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	31.12.2023	31.12.2022
(Ποσά σε Ευρώ)		
Παρακείμενα ακίνητα αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	(8.501)	187.075
Σύνολο	(8.501)	187.075

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 24.2 κατωτέρω. **23.**

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Χρήση 2022

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

Χρήση 2023

Συνδεδεμένη Εταιρεία (Ποσά σε Ευρώ)	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις από Ομολογιακό Δάνειο	Αγορές	Πωλήσεις	Χρηματο οικονομικά έξοδα
MHV LIFESTYLE LIMITED	-	-	14.804	5.321	
MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE PLC	-	1.002.110	-	-	2.110
Σύνολο	-	1.002.110	14.804	5.321	2.110

24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

24.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

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

24.2 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες χρήσεις

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

Για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο, ο οποίος είναι σε εξέλιξη, κυρίως λόγω της διακοπής των εργασιών λόγω της πλημμύρας που προκλήθηκε από την καταιγίδα Daniel (Παράγραφος «Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας»). Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις εν λόγω χρήσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι, για τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023 τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ενώ για τις χρήσεις 2018 και 2019 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 και 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2017 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2023.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2024 στην αγορά ενός όμορου οικοπέδου αξίας €250 χιλιάδων, η οποία χρηματοδοτήθηκε εξ'ολοκλήρου με ίδια κεφάλαια. Σκοπός της παραπάνω επένδυσης είναι η περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων του ξενοδοχείου μέσω νέων αναπτύξεων κατά τα προσεχή έτη.

Τον Ιανουάριο, τον Μάρτιο και τον Νοέμβριο του 2024 η μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc προχώρησε στην καταβολή των ποσών €1.000.000, €750.000 και €250.000 αντίστοιχα προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο του από 20.12.2023 μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ανώτατου ποσού (κατά κεφάλαιο) πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€5.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας (το Ομολογιακό Δάνειο).

Την 1η Μαΐου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους Ευρώ 1.000.000.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2024

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

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος



Αχιλλέας Λωροθέου

ΑΡ. ΔΙΑΒ: Κ00209599

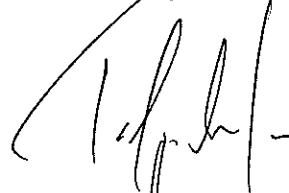
Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Κωνσταντίνος Κατέχος

Α.Δ.Τ.: ΑΝ 049925

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου



Γάβριλος Θωμάς

Α.Δ.Τ.: ΑΟ 854870

ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 29442

IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



**Building a better
working world**

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

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Στην Σημείωση 24.2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία γνωστοποιεί τις χρήσεις των οποίων οι φορολογικές υποχρεώσεις της δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, και 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 για τις χρήσεις αυτές και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) 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, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των 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 χρηματοοικονομικών 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 τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας 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 Συμβουλίου 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 το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107