Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.02.20 14:54:39 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αθήνα,20/02/2025
Αριθ. Πρωτ.:3567676

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007172801000**.

Την **20/02/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5289407 οι εγκεκριμένες από την 11/02/2025 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 5289408 η από 11/02/2025 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 **«KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094415531-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1352601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 114.

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

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ
Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Ξενοδοχειακή Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2023)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Μουρούζη 10, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 1
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 11
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων....13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 14
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 15
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία....15
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 15
2.1 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις. εκτιμήσεις και παραδοχές 16
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 18
3. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές 21
3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 21
3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις....21
3.3 Ακίνητα για Εμπορία-Αποθέματα 22
3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 22
3.5 Χρηματοοικονομικά Μέσα 23
3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις .... **Error! Bookmark not defined.**
3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών....26
3.8 Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος....26
3.9 Μετοχικό κεφάλαιο....27
3.10 Μισθώσεις 27
3.11 Δάνεια....28
3.12 Κόστος δανεισμού....28
3.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 28
3.14 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών 28
3.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης....29
3.16 Αναγνώριση εσόδων....30
3.17 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις....30
4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου 31
4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας....31
4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων....31
4.2.1 Κίνδυνος αγοράς....32
4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος 32
4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας....32
4.2.4 Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου....33
4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών 33

4.3 Διαχείριση κεφαλαίων 34
5. Ενσώματες ακινητοποιήσεις 35
6. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις 36
7. Ακίνητα για Εμπορία 37
8. Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία 37
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 38
10. Ίδια κεφάλαια 38
11. Δάνεια 38
12. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 40
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 41
14. Κύκλος εργασιών 41
15. Ανάλυση Εξόδων 41
16. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία 42
17. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης 42
18. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) 42
19. Φόρος εισοδήματος 43
20. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη 45
21. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 45
21.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. 46
21.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές. .... **Error! Bookmark not defined.**
21.3 Εγγυήσεις 46
21.4 Ενδεχόμενες απαιτήσεις 47
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 47
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή 49

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 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 διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2023

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

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της γήπεδο συνολικής επιφάνειας εξακοσίων σαράντα χιλιάδων και τριακοσίων τριάντα (640.330) τ.μ., σε συνέχεια της υπ' αριθμόν 7319/24-10-2022 2η τροποποίησης της υπ' αριθμό 5155/02-11-2020 πράξης σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών , στη θέση «Βρόσκοπος» του Δήμου Κέας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέας – Κύθνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η Εταιρεία υλοποιεί το επενδυτικό της πλάνο για την ανάπτυξη και λειτουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος και την κατασκευή και πώληση ιδιωτικών κατοικιών. Συγκεκριμένα, το συγκρότημα περιλαμβάνει ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με ειδική τουριστική υποδομή κέντρου θαλασσοθεραπείας, συνοδά έργα (λιμενικά έργα για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας εγκατάσταση τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων, μονάδα αφαλάτωσης και άλλα έργα υποδομής) καθώς και υπηρεσίες καταδυτικού τουρισμού. Για το έργο έχει ληφθεί έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, των υποστηρικτικών έργων και των περιβαλλοντικών όρων αυτού (υπ' αρ. πρωτ. οικ. 17605/429/1.4.2014 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων και οι τροποποιήσεις αυτής υπ' αριθμό πρωτ. οικ. 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014, και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/92594/5867/11-10-2019), και επιπλέον έχει χορηγηθεί η άδεια δόμησης 14/6.4.2015 από το Υπουργείο Τουρισμού (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) (με ημερομηνία τελευταίας αναθεώρησης 29.03.2022 και τελευταίας ενημέρωσης 20-12-2022), βάσει της οποίας εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες.

Αποτελέσματα: Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία εμφανίζει ζημίες μετά φόρων ύψους Ευρώ 4.907.405, έναντι κερδών Ευρώ 1.255.398 το 2022. Στην κλειόμενη χρήση πραγματοποιήθηκαν σημαντικές δαπάνες βάσει του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας, καθώς κατά τη διάρκεια της χρήσης ολοκληρώθηκε το μεγαλύτερο μέρος της επένδυσης. Τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα της χρήσης ανήλθαν σε Ευρώ 10.625.124 έναντι ποσού Ευρώ 1.255.398 τα οποία προήλθαν κυρίως από την μεταβολή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας αυξήθηκε εντός της χρήσης 2023 κατά Ευρώ 24.767.804 (2022: αύξηση Ευρώ 4.160.000). Το σωρευμένο ύψος της αναπροσαρμογής σε εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε Ευρώ 30.367.804 (2022: Ευρώ 5.600.000).

Από το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας του ακινήτου που αναγνωρίστηκε στην κλειόμενη χρήση, ποσό Ευρώ 4.854.305 αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων (αναστροφή απομείωσης) και ποσό Ευρώ 19.913.499 αναγνωρίστηκε στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα, μετά την αφαίρεση αναβαλλόμενου φόρου Ευρώ 4.380.970.. Στην προηγούμενη χρήση είχε αναγνωριστεί αντίστοιχα η θετική προσαρμογή ποσού Ευρώ 4.160.000 στην κατάσταση αποτελεσμάτων (αναστροφή απομείωσης).

Καθαρή θέση: Η καθαρή θέση της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 διαμορφώθηκε, συγκριτικά με την χρηματοοικονομική θέση της 31.12.2022, ως εξής:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Σύνολο Ενεργητικού	158.454.738	104.496.142
Μείον:		
Σύνολο υποχρεώσεων	114.066.179	75.732.707
Καθαρή θέση	**44.388.559**	**28.763.435**

Το σύνολο του ενεργητικού ανέρχεται σε Ευρώ 158.454.738 και αποτελείται από:

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αξίας Ευρώ 100.692.073 (2022: 59.552.843) αφορούν κατά κύριο λόγο το υπό κατασκευή ξενοδοχείο της Εταιρείας (2023: ενσώματα πάγια Ευρώ 99.676.651 – 2022: 58.735.814) και την εύλογη αξία παράγωγου χρηματοοικονομικού προϊόντος σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swap (IRS) (2023: εύλογη αξία Ευρώ 416.712 – 2022: Ευρώ 745.347) με λήξη τον Ιούνιο 2029 που αφορά στο μεταβλητό επιτόκιο μέρους των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας (ύψους Ευρώ 7.785.076 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022).

Κυκλοφορούντα στοιχεία

Τα κυκλοφορούντα στοιχεία αξίας Ευρώ 57.762.665 τα οποία αφορούν κυρίως αποθέματα ήτοι τις υπό κατασκευή κατοικίες προς πώληση (2023: 46.601.184 – 2022: 35.298.700), απαιτήσεις (2023: Ευρώ 7.457.323 – 2022: Ευρώ 4.140.688) καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας. Στις απαιτήσεις συμπεριλαμβάνονται κυρίως μη δουλευμένες αμοιβές δικαιωμάτων του εμπορικού σήματος «Private Homes at One&Only Kea Island Greece» για έσοδα από μελλοντικές πωλήσεις αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και ιδιωτικών κατοικιών ύψους περίπου Ευρώ 2.9 εκ. (2022: Ευρώ 1.5 εκ.) και απαιτήσεις από Φ.Π.Α.

Αντίστοιχα το σύνολο των υποχρεώσεων ποσού Ευρώ 114.066.179 περιλαμβάνει:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αξίας Ευρώ 44.438.129 (2022: Ευρώ 42.787.472) αφορούν κυρίως στο μακροπρόθεσμο μέρος της υποχρέωσης από αναληφθέντα δάνεια ύψους Ευρώ 32.865.133 (2022: 35.847.918) καθώς και σε αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης κυρίως επί της αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αξίας Ευρώ 69.628.049 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό Ευρώ 4.902.386 που αφορά στο βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από αναληφθέντα δάνεια και δεδουλευμένων τόκων (2022: Ευρώ 3.815.513) και ποσό Ευρώ 33.407.185 που αφορά σε ληφθείσες προκαταβολές για την πώληση κατοικιών βάσει σχετικών προσυμφώνων αγοραπωλησίας αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών (2022: Ευρώ 10.784.720). Επίσης, στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται υποχρεώσεις έναντι της μητρικής SPV 14 Ltd ύψους Ευρώ 18.899.924

(2022: Ευρώ 10.215.924), οι οποίες κυρίως αφορούν σε ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ποσού Ευρώ 11.773.525 (2022: 4.846.525).

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

	2023		2022	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	57.762.665 / 158.454.738 =	**36,45%**	44.943.300 / 104.496.142 =	**43,01%**

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	44.388.559 / 114.066.179 =	**38,91%**	28.763.435 / 75.732.707 =	**37,98%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	44.388.559 / 100.692.073 =	**44,08%**	28.763.435 / 59.552.843 =	**48,30%**

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.762.665 / 69.628.049 =	**82,96%**	44.943.300 / 32.945.236 =	**136,42%**

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

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	37.767.520 / 82.156.079 =	**45,97%**	39.663.431 / 68.426.866 =	**57,96%**

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(4.907.405) / 44.388.559 =	**-11,06%**	1.255.398 / 28.763.435 =	**4,36%**

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

Β. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Δεν έχουν γίνει παραδόσεις κατοικιών εντός του 2023. Μέσα στο 2024 και μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί τελικά συμφωνητικά για τέσσερις κατοικίες ΟΟΚΙ ΡΗ, οι οποίες έχουν επίσης παραδοθεί.

Μεταφορά των γραφείων της έδρας της εταιρείας

Με το από 31/07/2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου αποφασίσθηκε η μεταφορά των γραφείων της έδρας της εταιρείας από την οδό Ακαδημίας 32 στην οδό Μουρούζη 10 του Δήμου Αθηναίων.

Εκχώρηση αρμοδιοτήτων και εκπροσώπηση της Εταιρείας

Με το από 17/08/2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου η γενική εκπροσώπηση της Εταιρείας ανατέθηκε στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Σπυρίδων Βερναρδάκη, ο οποίος, εκπροσωπεί και δεσμεύει την Εταιρεία θέτοντας την υπογραφή του, το όνομά του και την ιδιότητά του κάτω από την εταιρική επωνυμία. Με το ίδιο πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου διορίσθηκε ως εκπρόσωπος και Γενικός Διευθυντής της Εταιρείας το μη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Jerome Michel Colson. Στον κ. Jerome Michel Colson παρασχέθηκε εξουσιοδότηση για την ενάσκηση συγκεκριμένων αρμοδιοτήτων.

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Στις 25 Οκτωβρίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ πέντε εκατομμυρίων (5.000.000) με την έκδοση πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (10,00). Το σύνολο του ως άνω περιγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας.

Μετά την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ είκοσι εκατομμυρίων πεντακοσίων ογδόντα έξι χιλιάδων πεντακοσίων δέκα (Ευρώ 20.586.510,00), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια πενήντα οκτώ χιλιάδες εξακόσιες πενήντα μία (2.058.651) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00).

Εξόφληση δανείου

Η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή των ομολογιών της σειράς Γ ύψους Ευρώ 2.340.000 σε δύο (2) δόσεις και συγκεκριμένα στις 4 Ιανουαρίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.022.470 και στις 15 Μαρτίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.317.530.

Γ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων καθώς και οι γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο την Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2023. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού.

Αναφορικά με την έκθεση της Εταιρείας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο την 31.12.2023 ανέρχονταν σε περίπου Ευρώ 37,8 εκατ. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου Ευρώ 7,8 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο χρηματοπιστωτικό και μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα αλλά και στο εξωτερικό έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν έγκαιρα όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τις οικονομικές προοπτικές προκειμένου να περιορίσει στο μέγιστο τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, η Διοίκηση έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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

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

Κίνδυνος αγοράς

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρείας.

Η επιτυχής ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου της Εταιρείας. Η αξία των ακινήτων επιμετρείται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, / ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Η Εταιρεία για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, ύψους Ευρώ 7.785.076 κατά την 31.12.2023 (31.12.2022 Ευρώ 7.785.076) . Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 304,7 χιλ. (2022: 206,6 χιλ.). Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

Δ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Ε. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Κατά την 31/12/2023 η Εταιρεία απασχολούσε πενήντα ένα (51) άτομα προσωπικό (2022: δεκαέξι (16) άτομα προσωπικό). Δεν υπάρχουν ιδιαίτερα εργασιακά θέματα, ενώ η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στην Σημείωση 20 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ζ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία συνέχισε κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης τις εργασίες κατασκευής, οι οποίες ολοκληρώθηκαν στα μέσα του 2024.

Συνολικά μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί και είναι σε ισχύ, προσύμφωνα για 16 κατοικίες ΟΟΚΙ ΡΗ, ενώ για 7 από αυτές, έχουν υπογραφεί και τα τελικά συμφωνητικά. Τα δύο από τα εφτά τελικά συμφωνητικά υπογράφηκαν στο τέλος του 2023 αλλά η παράδοση, με την οποία γίνεται κύριος ο αγοραστής και ο πωλητής αποξενώνεται από το δικαίωμα, δεν έχει γίνει ακόμα. Για τα τέσσερα απ' τα εφτά τελικά συμφωνητικά που υπογράφηκαν μέσα στο 2024 έχει πραγματοποιηθεί και η παράδοση. Λόγω του αντίκτυπου της πανδημίας του Covid-19 στην πρόοδο των εργασιών και την καθυστέρηση στην παραλαβή των πρώτων υλών λόγω της αναστάτωσης που δημιούργησαν οι έκρυθμες γεωπολιτικές συνθήκες, η Διοίκηση αποφάσισε, σε συνεννόηση με τη διοίκηση της One & Only, η λειτουργία του ξενοδοχείου να ξεκινήσει τον Ιούνιο του 2024.

Η. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

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.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία τηρεί ένα υποκατάστημα στην Κέα.

Θ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Στις 26/01/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση επτακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων τριακοσίων πενήντα τριών (762.353) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ επτά εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι τριών χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα (Ευρώ 7.623.530). Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικούς λογαριασμούς της εταιρείας.

Στις 03/06/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση ενός εκατομμυρίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (1.075.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ δέκα εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα χιλιάδων (Ευρώ 10.750.000). Το σύνολο του ως άνω ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από τραπεζικό λογαριασμό της εταιρείας και κατάθεση σε μετρητά.

Μετά τις παραπάνω αυξήσεις, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ τριάντα οχτώ εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα χιλιάδων σαράντα (Ευρώ 38.960.040), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια οχτακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες τέσσερις (3.896.004) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00).

Ολοκλήρωση – έναρξη λειτουργίας τουριστικού καταλύματος

Μέσα στη χρήση 2024 ολοκληρώθηκε το ξενοδοχείο και τον Ιούνιο 2024 ξεκίνησε επίσημα τη λειτουργία του.

Μέχρι και σήμερα έχουν ολοκληρωθεί και παραδοθεί στους πελάτες 4 κατοικίες.

Στις 30 Δεκεμβρίου 2024 υπογράφηκε νέα συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με κύρια σημεία την αναθεώρηση του χρόνου αποπληρωμών και υποχρεωτικών προπληρωμών δόσεων με μετάθεση αυτών κατά ένα έτος καθώς και τη θέσπιση νέου μειωμένου

περιθωρίου επιτοκίου (margin) για όλες τις σειρές των ομολογιών καθώς και την άντληση ποσού Ευρώ 4.000.000 από τη σειρά Γ'.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2023.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 10 Φεβρουαρίου 2025

Ο Πρόεδρος Δ.Σ. Το μέλος Δ.Σ.

Σπυρίδων Βερναρδάκης Νικόλαος Παπαπολίτης

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2023	31.12.2022
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	5	99.676.651	58.735.814
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	6	437.899	32.991
Άϋλα Περιουσιακά Στοιχεία		22.076	22.076
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	12	416.712	745.347
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		138.736	16.615
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**100.692.073**	**59.552.843**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ακίνητα για εμπορία	7	46.601.184	35.298.700
Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία	8	7.457.323	4.140.688
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	9	3.704.158	5.503.911
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**57.762.665**	**44.943.300**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**158.454.738**	**104.496.142**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	20.586.510	15.586.510
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	10	12.863.470	12.863.470
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		15.532.529	-
Αποτελέσματα εις νέον		(4.593.950)	313.455
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**44.388.559**	**28.763.435**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	11	32.865.133	35.847.918
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	6	392.830	25.861
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-	5.806
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	11.180.165	6.907.887
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**44.438.129**	**42.787.472**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	64.674.418	29.122.136
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	6	51.245	7.587
Δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	11	4.902.386	3.815.513
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**69.628.049**	**32.945.236**
Σύνολο υποχρεώσεων		**114.066.179**	**75.732.707**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**158.454.738**	**104.496.142**

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

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημείωση	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
Κύκλος Εργασιών	14	59.900	32.000
Κόστος πωληθέντων	15	(2.443.053)	(407.897)
Μικτές ζημίες		**(2.383.152)**	**(375.897)**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	16	4.854.305	4.160.000
Έξοδα διοίκησης	15	(4.479.964)	(1.665.658)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	17	62.040	8.041
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	17	(7.465)	(21.100)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(1.954.236)**	**2.105.387**
Χρηματοοικονομικά και συναφή έσοδα	**18**	-	745.347
Χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα	18	(3.061.860)	(1.246.769)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης προ φόρων		**(5.016.096)**	**1.603.966**
Φόρος Εισοδήματος	19	108.691	(348.568)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης μετά φόρων		**(4.907.405)**	**1.255.398**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)		15.532.529	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**10.625.124**	**1.255.398**

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 01 Ιανουαρίου 2022	**7.411.550**	**12.863.470**	**-**	**(941.943)**	**19.333.076**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα					
- Κέρδη χρήσης	-	-	-	1.255.398	1.255.398
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8.174.960	-	-	-	8.174.960
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**15.586.510**	**12.863.470**	**-**	**313.455**	**28.763.435**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα					
- Ζημίες χρήσης				(4.907.405)	(4.907.405)
- Λοιπά συνολικά εισοδήματα			15.532.529		15.532.529
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.000.000				5.000.000
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2023	**20.586.510**	**12.863.470**	**15.532.529**	**(4.593.950)**	**44.388.559**

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημειώσεις	31.12.2023	31.12.2022
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**(5.016.096)**	**1.603.966**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		66.305	35.738
Μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων	5	(4.854.305)	(4.160.000)
Μεταβολές στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών εργαλείων	12	328.636	(745.347)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	18	2.732.862	1.246.768
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(6.742.598)**	**(2.018.875)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(3.438.755)	(2.693.947)
Αύξηση αποθεμάτων		(11.302.484)	(3.367.538)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		35.546.476	(451.826)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(2.169.136)	(1.533.511)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**11.893.503**	**(10.065.697)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων			
Αγορά άυλων παγίων		-	(22.076)
Αγορά ενσώματων παγίων	5	(16.189.781)	(25.751.913)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(16.189.781)**	**(25.773.988)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10	5.000.000	8.174.960
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	11	50.000	27.904.975
Πληρωμές υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης		(43.475)	(5.730)
Πληρωμές δανείων	11	(2.510.000)	(590.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**2.496.525**	**35.484.205**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(1.799.753)**	**(355.481)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		5.503.911	5.859.392
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**3.704.158**	**5.503.911**

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

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

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

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αφορούν την εταιρική χρήση 01/01/2023 - 31/12/2023 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις και τα παράγωγα στοιχεία οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογη αξία και με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern).

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων καθώς και οι γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο την Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2023. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού.

Αναφορικά με την έκθεση της Εταιρείας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο την 31.12.2023 ανέρχονταν σε περίπου Ευρώ 37,8 εκατ. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου Ευρώ 7,8 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων.

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση παρακολουθεί ανελλιπώς την εξυπηρέτηση του δανεισμού της, τη συμμόρφωση με τους όρους του καθώς και τις διαμορφούμενες αξίες των ακινήτων της ώστε να διατηρηθούν σε επίπεδα τέτοια που να υπερβαίνουν την αξία του δανεισμού. Σημειώνεται ότι το ξενοδοχείο ξεκίνησε τη λειτουργία του το 2024 και ως εκ τούτου, έως την 31/12/2023 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε έναρξη των δραστηριοτήτων της καθότι πραγματοποιούνται ακόμη κατασκευαστικές εργασίες. Η Διοίκηση εκτιμά ότι ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας είναι βέβαιη και η επιτυχή λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στον κίνδυνο μείωσης της εμπορικής αξίας του ακινήτου της Εταιρείας. Στην κλειόμενη χρήση οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας ξεπερνούν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά Ευρώ 11.865.384 απόρροια της αύξησης των προκαταβολών για την πώληση κατοικιών βάσει σχετικών προσυμφώνων αγοραπωλησίας αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και τις αύξησης της υποχρέωσης της Εταιρείας προς την μητρική.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως η Εταιρεία είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις της, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά της να λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι μέτοχοι της Εταιρείας έχουν ήδη στηρίξει οικονομικά την Εταιρεία με συνεχόμενες αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου και προτίθενται να τη στηρίξουν ακόμη περαιτέρω, προκειμένου να συνεχισθεί ομαλά η επιτυχής υλοποίηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση.

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

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

2.1 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις. εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων, των δαπανών και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές οι οποίες βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι.

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

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

Μεταβολή εύλογης αξίας ενσωμάτων παγίων και απομείωσης αποθεμάτων

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

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

Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων

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

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

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 και μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»: Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συνέπεια των οποίων η διοίκηση της Εταιρείας έχει αναπροσαρμόσει όπου αυτό απαιτείτο τις ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών που παρατίθενται στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»: Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»: Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ουσιώδη επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17: Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία εταιρεία παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή.

Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποιήσεις) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση»: Οι τροποποιήσεις αφορούν μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στο να βοηθήσουν τις εταιρείες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσουν τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Φόροι Εισοδήματος»: Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ΔΛΠ 12 εφαρμόζεται στους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου του Δεύτερου Πυλώνα που δημοσιεύθηκαν από τον ΟΟΣΑ, συμπεριλαμβανομένων των φορολογικών νόμων που εφαρμόζουν επιλέξιμους εγχώριους ελάχιστους πρόσθετους φόρους που περιγράφονται σε αυτούς τους κανόνες. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προσωρινή εξαίρεση από τις λογιστικές απαιτήσεις για την αναβαλλόμενη φορολογία στο ΔΛΠ 12, έτσι ώστε μια εταιρεία να μην αναγνωρίζει ούτε να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του Δεύτερου Πυλώνα. Η φορολογική νομοθεσία για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου του Δεύτερου Πυλώνα αναμένεται να τεθεί σε ισχύ στην Ελλάδα εντός του 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και εκτιμά ότι δεν θα υπάρχει κάποια ουσιώδη επίδραση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μια εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς.

Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μια εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των συμφωνιών στις υποχρεώσεις και στις ταμειακές ροές της εταιρείας και την έκθεση της εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες οδηγίες εφαρμογής για το ΔΠΧΑ 7, μια εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μια περιγραφή του πώς διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτει από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν ως πρόσθετο παράγοντα το εάν η εταιρεία έχει αποκτήσει ή έχει πρόσβαση σε συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) "Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025): Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πώς προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ.

Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

3. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

Οι πληροφορίες σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που θεωρούνται ουσιώδεις για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

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

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

3.3 Ακίνητα για Εμπορία-Αποθέματα

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

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με τη χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Η Εταιρεία επίσης αξιολογεί εάν οι κλιματικοί κίνδυνοι θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση και, αν έχουν, οι κίνδυνοι αυτοί περιλαμβάνονται στις προβλέψεις ταμειακών ροών για τον προσδιορισμό της αξίας χρήσης. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν.

Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντιλογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

3.5 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως «SPPI» κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία.

Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση.

Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανακλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια και υπεραναλήψεις, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

3.6 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.

3.7 Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση.

Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστών φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος, αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής τους βάσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός από τις περιπτώσεις:

- όπου η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση προκύπτει από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης 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, και
- των φορολογητέων προσωρινών διαφορών που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες, όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών εκτός από τις περιπτώσεις:

- όπου η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση που σχετίζεται με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές προκύπτει από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης σε μια συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία, και
- των φορολογητέων προσωρινών διαφορών που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες, όπου οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζεται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει φορολογικών συντελεστών που αναμένεται ότι θα ισχύουν στο χρόνο που το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωριστεί και η υποχρέωση θα διακανονιστεί και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.

Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνεται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εν όλω ή εν μέρει.

3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει την αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» στα Ίδια Κεφάλαια.

3.9 Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μία σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Λογιστική μίσθωσης από το μισθωτή

Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

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

3.10 Δάνεια

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

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

3.11 Κόστος δανεισμού

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

3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.13 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις εκτιμώμενες ταμιακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων για την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης.

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

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

3.14 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

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

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

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

3.15 Αναγνώριση εσόδων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας στο παρόν στάδιο αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς δεν έχει έσοδα από δραστηριότητα.
Το έσοδο από την πώληση βιλών αναγνωρίζεται όταν η βίλα παραδίδεται στον πελάτη καθώς μεταφέρεται η νομή και κατοχή του ακινήτου, οπότε ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου. Μέχρι σήμερα έχουν υπογραφεί τελικά συμφωνητικά για επτά κατοικίες ΟΟΚΙ ΡΗ. Από τα τελικά συμφωνητικά που έχουν υπογραφεί, τα τέσσερα που υπογράφηκαν μέσα στο 2024 (από συνολικά πεντε) έχουν υπογραφεί με νομή και κατοχή, έχει δηλαδή γίνει κύριος ο αγοραστής.

Για τις δύο κατοικίες, για τις οποίες υπογράφηκαν τελικά συμφωνητικά μέσα στο τέλος του 2023 υπάρχει αντιφώνηση νομής, ο πωλητής δηλαδή παραμένει στην νομή και κατοχή του ακινήτου μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής, οπότε και θα αναγνωριστεί το έσοδο.

Προβλέψεις κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου

4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας

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

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

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

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

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

	Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
	2023	2022	2023	2022
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7.457.323	4.140.688	7.457.323	4.140.688
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	3.704.158	5.503.911	3.704.158	5.503.911
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	37.767.520	39.663.431	37.767.520	39.663.431
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	444.076	33.448	444.076	33.448
Προμηθευτές	64.674.418	29.122.136	64.674.418	29.122.136

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων, των πελατών και των προμηθευτών προσεγγίζει τις λογιστικές τους αξίες. Η εύλογη αξία των δανείων, παρότι το μακροπρόθεσμα, προσεγγίζει την λογιστική αξία λόγω των μεταβλητών επιτοκίων και περιθωρίων που παραμένουν σε ισχύ. Η εύλογη αξία των Παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων είναι επιπέδου 2 και παρέχεται από τραπεζικά ιδρύματα με τεχνικές που περιλαμβάνουν δεδομένα αγοράς (επιτόκια). Η εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων του Επιπέδου 3 επιμετρείται από ανεξάρτητους ειδικούς εξωτερικούς εκτιμητές.

4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που λειτουργούν με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με συνεργάτες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

4.2.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρείας.

Η επιτυχής ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου της Εταιρείας. Η αξία των ακινήτων επιμετρείται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

Οι απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα ενώ τα διαθέσιμα είναι σε τραπεζικά ιδρύματα με πιστοποιημένη πιστολιπτική ικανοτητα Baa3 από τον οικο αξιολόγσης Moody’ s, που αναβαθμίστηκε σε Baa2 εντός του 2024.

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

4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

2023	Έως 1 έτος	2 με 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	6.530.484	21.512.927	22.197.571	50.240.982
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	65.532	247.376	195.000	507.908
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	64.674.418			64.674.418
2022	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Δανειακές υποχρεώσεις	5.155.112	20.233.817	25.116.107	50.505.036
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8.594	25.156	2.297	36.047
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.122.136			29.122.136

4.2.4 Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, / ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Η Εταιρεία για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, ύψους Ευρώ 7.785.076 κατά την 31.12.2023 (31.12.2022 Ευρώ 7.785.076) . Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 304,7 χιλ. (2022: 206,6 χιλ.). Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Τα επιτόκια των έντοκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

2023	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	2.872.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	10.380.101	3,75% + 6M Euribor	Έως 09.08.2029	10.380.101
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	19.619.899	4,25%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	19.619.899
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο – δάνειο επιχορήγησης Eurobank	4.904.975	3%+ 6M Euribor	Έως 17.01.2025	4.904.975

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

4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα. Οι συναλλαγές αυτές δεν είναι σημαντικές.

4.3 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

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

Καθαρός Δανεισμός	**2023**	**2022**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	4.953.631	3.841.374
Μακροπρόθεσμος δανεισμός και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	33.257.964	35.855.505
Σύνολο δανείων	**38.211.595**	**39.696.879**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	3.704.158	5.503.911
Καθαρός δανεισμός	**34.507.437**	**34.192.968**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	44.388.559	28.763.435
Σύνολο κεφαλαίων	78.895.996	62.956.403
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	44%	54%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε (2022: 54%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δανείων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

5. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Κτίρια και τεχνικά έργα υπό εκτέλεση	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2021	**2,616,655**	**-**	**18,500**	**10,910,925**	**35,595**	**13,581,675**
Προσθήκες περιόδου		6,950	14,500	16,447,299	35,102	16,503,852
Μειώσεις περιόδου			(4,500)			(4,500)
Απορρόφηση της THERISSOS HILLS A.E.	7,578,188					7,578,188
Αναπροσαρμογή αξίας	(8,754,843)					(8,754,843)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2021	**1,440,000**	**6,950**	**28,500**	**27,358,224**	**70,697**	**28,904,372**
Αποσβέσεις την 01.01.2021	**-**	**-**	**(1,480)**	**-**	**(30,170)**	**(31,650)**
Προσθήκες περιόδου		(38)	(3,527)		(16,065)	(19,630)
Μειώσεις περιόδου			360			360
Αποσβέσεις την 31.12.2021	-	**(38)**	**(4,647)**	-	**(46,235)**	**(50,920)**
Υπόλοιπο την 31.12.2021	**1,440,000**	**6,912**	**23,853**	**27,358,224**	**24,462**	**28,853,452**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2022	**1,440,000**	**6,950**	**28,500**	**27,358,224**	**70,697**	**28,904,372**
Προσθήκες περιόδου			18,100	24,266,718	1,467,095	25,751,913
Αναπροσαρμογή αξίας	4,160,000					4,160,000
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2022	**5,600,000**	**6,950**	**46,600**	**51,624,942**	**1,537,792**	**58,816,284**
Αποσβέσεις την 01.01.2022	**-**	**(38)**	**(4,647)**	**-**	**(46,235)**	**(50,920)**
Προσθήκες περιόδου	-	(76)	(6,209)	-	(23,265)	(29,551)
Αποσβέσεις την 31.12.2022	**0**	**(114)**	**(10,856)**	**0**	**(69,500)**	**(80,470)**
Υπόλοιπο την 31.12.2022	**5,600,000**	**6,836**	**35,744**	**51,624,942**	**1,468,291**	**58,735,814**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2023	**5,600,000**	**6,950**	**46,600**	**51,624,942**	**1,537,792**	**58,816,284**
Προσθήκες περιόδου		-		16,189,781	-	16,189,781
Αναπροσαρμογή αξίας	24,767,804					24,767,804
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2023	**30,367,804**	**6,950**	**46,600**	**67,814,723**	**1,537,792**	**99,773,869**
Αποσβέσεις την 01.01.2023	**-**	**(114)**	**(10,856)**	**-**	**(69,500)**	**(80,470)**
Προσθήκες περιόδου		(391)	(6,172)		(10,185)	(16,748)
Αποσβέσεις την 31.12.2023	**0**	**(505)**	**(17,028)**	**0**	**(79,686)**	**(97,219)**
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**30,367,804**	**6,445**	**29,572**	**67,814,723**	**1,458,106**	**99,676,651**

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

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

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

Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία

Η επιμετρημένη εύλογη αξία των κτιρίων και των εδαφικών εκτάσεων στηρίζεται σε μελέτη που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή. Από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρείας την 31/12/2023 προέκυψε θετική προσαρμογή ύψους Ευρώ 24.767.804 εκ της

οποίας ποσό Ευρώ 4.854.305 αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων (αναστροφή απομείωσης) και ποσό Ευρώ 19.913.499 (Ευρώ 15.532.529 μετά φόρων) αναγνωρίστηκε στα Ίδια Κεφάλαια (2022: Ευρώ 4.160.000 - αντιστροφή απομείωσης).

Η εύλογη αξία των ενσώματων παγίων προσδιορίστηκε με την χρήση των μελλοντικών ταμειακών ροών για μια δεκαετία από την ημερομηνία έναρξης της χρήση τους ως ξενοδοχείο. Το επιτόκιο προεξόφλησης το 2023 ανήλθε σε 11,8% (2022 : 11,3%). Άλλοι βασικοί παράμετροι της εκτίμησης σχετίζονται με την εκτιμώμενη πληρότητα και τιμές δωματίων. Η διοίκηση χρησιμοποιεί έμπειρους εκτιμητές για υποστήριξη ως προς τον προσδιορισμό αυτών των παραμέτρων.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Ιστορικό κόστος	10.002.613	10.002.613
Μεταβολή αξίας σε αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων	(4.402.613)	(8.562.613)
Μεταβολή αξίας σε αποτελέσματα χρήσης	4.854.305	4.160.000
Μεταβολή στα ίδια κεφάλαια (προ φόρου)	19.913.499	-
Σύνολο	**30.367.804**	**5.600.000**

6. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται παρακάτω:

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	**17.566**	**-**	**17.566**
Προσθήκες	18.474	20.705	39.178
Μεταβολές χρήσεις	(17.566)		(17.566)
Αποσβέσεις	(2.737)	(3.451)	(6.188)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**15.737**	**17.254**	**32.991**
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2023	**15.737**	**17.254**	**32.991**
Προσθήκες	468.833	-	468.833
Μεταβολές χρήσεις	(14.368)	-	(14.368)
Αποσβέσεις	(44.381)	(5.176)	(49.557)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**425.821**	**12.078**	**437.899**

Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα

	31/12/2023	31/12/2022
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		
Κτίρια	(44.381)	(2.737)
Μεταφορικά μέσα	(5.176)	(3.451)
Σύνολο	**(49.557)**	**(6.188)**
Τόκοι επί της υποχρέωσης από μισθώσεις (περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα)	13.588	1.020

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης	33.448	19.362
Προσθήκες	468.833	39.178
Διαγραφές / αποαναγνώριση	(14.730)	(19.362)
Τόκοι	13.588	1.020
Πληρωμές	(57.063)	(6.750)
Υπόλοιπο	444.076	33.448

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	392.830	25.861
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.245	7.587

Η ωρίμανση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται στη Σημείωση 4.2.3.

7. Ακίνητα για Εμπορία

	31.12.2023	31.12.2022
Ακίνητα για εμπορία	46.601.184	35.298.700
Σύνολο	**46.601.184**	**35.298.700**

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	**35.298.700**	**31.931.162**
Πραγματοποιθείσες εργασίες ανέγερσης ακινήτων	11.302.484	3.367.538
Σύνολο	**46.601.184**	**35.298.700**

Η Εταιρεία αναγνώρισε στη χρήση του 2021 πρώτη φορά Ακίνητα για εμπορία καθώς έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες δόμησης που προορίζονται για την κατασκευή ιδιωτικών κατοικιών προς πώληση. Σημειώνεται πως έως και σήμερα για 16 ιδιόκτητες κατοικίες ακινήτων σε εμπορία σε σύνολο 45 υπογράφηκαν και είναι σε ισχύ προσύμφωνα για την αγοραπωλησία κάθετων διηρημένων ιδιοκτησιών.

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

8. Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία

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

	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες	239.446	171.735
Χρεώστες διάφοροι	4.340.700	2.496.977
Εξοδα επόμενων χρήσεων	2.877.176	1.471.976
Σύνολο	**7.457.323**	**4.140.688**

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 χρεώστες διάφοροι περιλαμβάνουν κυρίως την απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο για ΦΠΑ προς επιστροφή και τις δοθείσες προκαταβολές σε προμηθευτές.

Τα έξοδα επόμενων χρήσεων αφορούν χρήσεις δικαιωμάτων της Kerzner International Management FZE οι οποίες συνδέονται με τις πωλήσεις ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs»), οι

οποίες αφορούν κόστη συμβολαίων και θα καταστούν δεδουλευμένες με την ολοκλήρωση της συναλλαγής (πώλησης).

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

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.006	808
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	3.703.152	5.503.104
Σύνολο	**3.704.158**	**5.503.911**

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

10. Ίδια κεφάλαια

	31.12.2023	31.12.2022
Μετοχικό κεφάλαιο	20.586.510	15.586.510
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470
Σύνολο	**33.449.980**	**28.449.980**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 31.12.2021	**741.155**	**10**	**7.411.550**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2022	817.496	10	8.174.960	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	**1.558.651**	**10**	**15.586.510**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2023	500.000	10	5.000.000	-
Υπόλοιπο 31.12.2023	**2.058.651**	**10**	**20.586.510**	**12.863.470**

Στις 25 Οκτωβρίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ πέντε εκατομμυρίων (5.000.000) με την έκδοση πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (10,00). Το σύνολο του ως άνω περιγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας.

11. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό δάνειο μακροπρόθεσμο - Συνδεμένα μέρη	2.872.733	2.992.733
Τραπεζικά δάνεια	29.992.400	32.855.185
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**32.865.133**	**35.847.918**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	3.749.899	3.019.899
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων - Συνδεδεμένα μέρη	433.811	354.321
Τόκοι και έξοδα τραπεζικών δανείων	718.676	441.293
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	**4.902.386**	**3.815.513**
Σύνολο	**37.767.520**	**39.663.431**

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	**38.867.817**	**12.318.829**
Προσθήκες	50.000	27.904.975
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2.510.000)	(590.000)
Έξοδα δανείου	207.215	(765.987)
Σύνολο	**36.615.032**	**38.867.817**
Δεδουλευμένοι τόκοι και έξοδα δανείων	1.152.487	795.614
Σύνολο	**37.767.520**	**39.663.431**

Ανάλυση δανεισμού:

2023	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	2.872.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	10.380.101	3,75% + 6M Euribor	Έως 09.08.2029	10.380.101
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	19.619.899	4,25%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	19.619.899
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο – δάνειο επιχορήγησης Eurobank	4.904.975	3%+ 6M Euribor	Έως 17.01.2025	4.904.975

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

Η Εταιρεία είχε εκδώσει τα εξής ομολογιακά δάνεια:

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

Στις 9 Αυγούστου 2019 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της τράπεζας Eurobank, βάσει της οποίας η Εταιρεία αποκτούσε δικαίωμα να εκταμιεύσει ποσό ύψους μέχρι Ευρώ 42,5 εκ. με δεκαετή (10) διάρκεια. Το δάνειο αποτελείται από τρεις (3) σειρές, τη σειρά Α ποσού μέχρι Ευρώ 10.380.101 και με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,75% ετησίως, τη σειρά Β ποσού μέχρι Ευρώ 19.619.899 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 4,25% ετησίως και τη σειρά Γ ποσού μέχρι Ευρώ 12.500.000 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,5% ετησίως.

Η σύμβαση τροποποιήθηκε στις 20 Μαίου 2021 και βάσει της τροποποίησης το ποσό της σειράς Γ ανέρχεται σε ποσό μέχρι Ευρώ 12.000.000 ενώ το συνολικό ποσό του δανείου ανέρχεται σε Σαράντα Δύο Εκατομμύρια Ευρώ (Ευρώ 42.000.000). Στις 02.12.2022 υπογράφηκε συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση κατά την οποία το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αναθεωρήθηκε στα Τριάντα Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (Ευρώ 32.500.000). Τέλος, στις 27 Δεκεμβρίου 2024 υπογράφηκε νέα συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου κατά την οποία αναθεωρήθηκε ο χρόνος αποπληρωμών και υποχρεωτικών προπληρωμών δόσεων με μετάθεση κατά ένα έτος και συμφωνήθηκε νέο μειωμένο περιθώριο επιτοκίου (margin) για όλες τις σειρές των ομολογιών σε 2.5%, με δυνατότητα περεταίρω μείωσης σε 1.75% εφόσον πληρούνται συγκεκριμένοι όροι. Επίσης, στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 3.019.899 που αφορά σε προπληρωμή ομολογιών της σειράς Β με λήξη στις 30 Ιουνίου 2023, που μετατέθηκε για τις 30 Ιουνίου 2024 βάση τροποποίησης της σύμβασης του κοινού ομολογιακού δανείου με ημερομηνία 27 Δεκεμβρίου 2024. Επιπλέον, βάση της τροποποίησης της σύμβασης της 27 Δεκεμβρίου 2024, η αποπληρωμή της πρώτης εξαμηνιαίας δόσης (συνολικά 11) των ομολογιών της σειράς Α’ μετατέθηκε για τις 30 Δεκεμβρίου 2024.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία έχει υπογράψει σύμβαση με την τράπεζα Eurobank για δάνειο επιχορήγησης ύψους μέχρι Ευρώ 4.904.975. Η σύμβαση υπογράφηκε στις 9 Αυγούστου 2019 και στις 18 Ιουλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους Ευρώ 4.904.975 το οποίο θα αποπληρωθεί μόλις η Εταιρεία εισπράξει τη σχετική επιχορήγηση από το ελληνικό δημόσιο, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή των ομολογιών της σειράς Γ ύψους Ευρώ 2.340.000 σε δύο (2) δόσεις και συγκεκριμένα στις 4 Ιανουαρίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.022.470 και στις 15 Μαρτίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.317.530. Δεν εκταμιεύθηκε νέο τραπεζικό δάνειο εντός της χρήσης 2023. Βάσει της τροποποίησης της σύμβασης της 27 Δεκεμβρίου 2024 εκταμιεύθηκε ποσό από τη σειρά Γ’ Ευρώ 4.000.000 στις 30 Δεκεμβρίου 2024. Επιπλέον η Εταιρεία προέβη σε πληρωμή της προβλεπόμενης προπληρωμής ομολογιών της σειράς Β, σύμφωνα με τα παραπάνω, ύψους Ευρώ 3.019.899 στις 28 Ιουνίου 2024 καθώς και της πρώτης εξαμηνιαίας δόσης της σειράς Α’ ύψους 363.304 στις 30 Δεκεμβρίου 2024.

12. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	31.12.2023		31.12.2022	
	Απαιτήσεις	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	416.712	-	745.347	-
	416.712	**-**	**745.347**	-
Μη κυκλοφορούν	416.712	-	745.347	-
Κυκλοφορούν	-	-	-	-
Σύνολο	**416.712**	**-**	**745.347**	**-**

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2023 και 31.12.2022 είναι Ευρώ 7.785.076 με λήξη τον Ιούνιο 2029. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 6 μηνών.

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

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022, η Εταιρεία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας αλλά εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων ύψους (328.636) Ευρώ (2022: θετική προσαρμογή Ευρώ 745.347).

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	11.961.313	7.785.822
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	18.899.924	10.215.924
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	232.996	276.723
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	80.925	30.767
Πιστωτές διάφοροι	22.809	7.415
Προκαταβολές πελατών	33.407.185	10.784.720
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	69.265	20.765
Σύνολο	**64.674.418**	**29.122.136**

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

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις περιλαμβάνουν Ευρώ 11.773.525 (2022: Ευρώ 4.846.525) που αφορά καταθέσεις μετόχων για ενίσχυση ρευστότητας οι οποίες είναι προοριζόμενες για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 20.

14. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	59.900	32.000
Σύνολο	**59.900**	**32.000**

15. Ανάλυση Εξόδων

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

	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές προσωπικού	2.443.053	407.897
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.382.881	1.110.004
Παροχές τρίτων	367.420	35.141
Φόροι - τέλη	154.904	73.508
Έξοδα ενοικίων	717.670	52.647
Αποσβέσεις	66.305	35.738
Έξοδα ταξιδίων	100.196	54.828
Λοιπά έξοδα	690.588	303.791
Σύνολο	**6.923.017**	**2.073.555**

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Κόστος πωληθέντων	2.443.053	407.897
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4.479.964	1.665.658
Σύνολο	**6.923.017**	**2.073.555**

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων περιλαμβάνουν ποσό Ευρώ 803.00 που αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες και ενημέρωση της Διοίκησης από την SPV 14 Ltd για τη διεθνή αρχιτεκτονική και σχεδιαστική αγορά πολυτελών τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και για τον προσδιορισμό και την επιλογή των αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών για την ανάπτυξη του έργου της Εταιρείας.

Επισημαίνεται ότι το κόστος πωληθέντων αφορά σε αμοιβές προσωπικού της ξενοδοχειακής μονάδας που προσλήφθηκε κυρίως εντός της χρήσης 2023 για σκοπούς προετοιμασίας, εκπαίδευσης δοκιμών λειτουργίας και απαιτούμενων προσαρμογών στις εγκαταστάσεις καθώς και λειτουργικής διαχείρισης των υποδομών και υπηρεσιών, ωστόσο η έναρξη της λειτουργίας του ξενοδοχείου μετατέθηκε για τον Ιούνιο 2024.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη/(Ζημιές) από επιμέτρηση ακινήτων σε εύλογη αξία	4.854.305	4.160.000
Σύνολο	**4.854.305**	**4.160.000**

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

17. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Ασφαλιστική αποζημίωση	-	6.245
Έσοδα από αποαναγνώριση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	362	1.796
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	61.678	-
Σύνολο	**62.040**	**8.041**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	7.465	21.100
Σύνολο	**7.465**	**21.100**

18. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022

Τόκοι ομολογιακών δανείων συνδεδεμένων	79.490	91.720
Ζημίες από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	328.636	-
Τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων	2.558.596	951.521
Χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων	13.588	1.020
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	81.550	202.508
Σύνολο	**3.061.860**	**1.246.769**

Τα χρηματοοικονομικά και συναφή έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	745.347
Σύνολο	**-**	**745.347**

19. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το νόμο 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων που ισχύει στην Ελλάδα ανέρχεται σε 22%.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνεία από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36 νόμου 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Με βάση τα ανωτέρω, οι χρήσεις μέχρι και το 2017 θεωρούνται, επί της αρχής και με βάση το γενικό κανόνα, ότι έχουν παραγραφεί. Επίσης, μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία υπογραφής τους έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής και η χρήση 2018.Η Εταιρεία είχε λάβει από τις φορολογικές αρχές εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2019 έως 2020 για τα φορολογικά αντικείμενα. Ό έλεγχος ολοκληρώθηκε το 2024 και δεν προέκυψαν διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2021 έως 2023. Η Εταιρεία, τώρα ,έχει λάβει από τις φορολογικές αρχές εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021 έως 2022, ο έλεγχος είναι σε εξέλιξη ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της. Επιπλέον, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά ως καθολικός διάδοχος για την απορροφηθείσα στις 30 Ιουνίου 2020 εταιρεία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη καθώς η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της.

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

πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο

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

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενος φόρος	108.691	(348.568)
Σύνολο	**108.691**	**(348.568)**

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογίας αναλύεται παρακάτω:

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

	01/01/2023	Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	Λοιπά συνολικά έσοδα	31/12/2023
Επιμέτρηση ακινήτων σε εύλογη αξία			(4.380.970)	(4.380.970)
Επενδύσεις σε ακίνητα/Ακίνητα για εμπορία	(6.521.820)			(6.521.820)
Μεταβολές εύλογης αξίας αντιστάθμισης ροών	(163.976)	72.300		(91.677)
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	101	1.258		1.359
Δάνεια	(232.261)	35.133		(197.128)
Λοιπά	10.070			10.070
Συνολικές φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)	**(6.907.887)**	**108.691**	**(4.380.970)**	**(11.180.165)**

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία μεταξύ του φόρου εισοδήματος και του λογιστικού κέρδους πολλαπλασιασμένο με τον φορολογικό συντελεστή για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	**(5.016.096)**	**1.603.966**
Φόρος εισοδήματος με τον τρέχοντα φορολογικό συντελεστή (22%)	1.103.541	(352.873)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή		-
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες και λοιπές μόνιμες διαφορές	125.576	(20.040)
Ζημιές τρέχοντος έτους για τις οποίες δεν	(2.177.919)	(890.855)

αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		
Μόνιμες διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας	1.057.492	915.200
Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων	**108.691**	**(348.568)**
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	**2,17%**	**21,73%**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία συνολικού ύψους Ευρώ 3.375.056 (2022: Ευρώ 1.197.137) σε μεταφερόμενες ζημιές ύψους Ευρώ 15.341.162 (2022: Ευρώ 5.441.533) διότι δεν είναι ακόμη σε θέση για την εκτίμηση της μελλοντικής κερδοφορίας αφού αναμένει πρώτα να εκκινήσουν οι εργασίες του ξενοδοχείου και σταθεροποιηθούν οι ροές του. Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται αντίστοιχα και στη σημείωση 21.1. κατωτέρω.

20. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

2023	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -ομολογιακό και τόκοι ομολογιακού δανείου		79.490				3.306.544
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.				803.000		18.899.924
		79.490		**803.000**		**22.206.468**

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

Το υπόλοιπο με την μητρική εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» αφορά υποχρέωση που απορρέει από ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία, συνολικού ύψους πλέον τόκων Ευρώ 3.306.544 (2022: Ευρω 3.347.054) και ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Ευρώ 11.773.525 (2022: Ευρώ 4.846.525), καθώς και λήψη υπηρεσιών.

Η Kerzner International Management FZE εξέδωσε προς την Εταιρεία τιμολόγια ύψους Ευρώ 1.405.200 (2022: Ευρώ 797.160),μέσα στη χρήση, που αφορούν αμοιβή της επί των πωλήσεων ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs») και θα καταστούν δεδουλευμένες με την ολοκλήρωση της συναλλαγής (πώλησης).

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

Οι αμοιβές διοίκησης για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 224.514 (2022 Ευρώ 203.574).

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται με όρους αγοράς.

21. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

21.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2017 θεωρούνται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Η Εταιρεία είχε ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2019 έως 2020 για τα φορολογικά αντικείμενα ο έλεγχος ολοκληρώθηκε το 2024 και δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές. Η Εταιρεία έχει λάβει από τις φορολογικές αρχές εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021 έως 2022, ο έλεγχος είναι σε εξέλιξη ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. Η Εταιρεία έχει απορροφήσει την εταιρεία THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και παραμένει ως καθολικός διάδοχος αυτής, υπόχρεη για τυχόν πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που ενδέχεται να προκύψουν από μελλοντικό έλεγχο των χρήσεων που δεν έχουν ακόμα υπαχθεί σε παραγραφή, ήτοι 2018 έως 30 Ιουνίου 2020, οπότε πραγματοποιήθηκε η απορρόφηση. Η Διοίκηση δεν έχει προβεί σε εκτίμηση τυχόν πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικό έλεγχο των φορολογικών αρχών επί των φορολογικών υποχρεώσεων των εν λόγω χρήσεων καθώς εκτιμά ότι οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις από τα αποτελέσματα ενός ελέγχου δε θα ήταν σημαντικές. Επίσης, μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία υπογραφής τους έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής και η χρήση 2018.

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

21.2 Εγγυήσεις

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

- Εγγραφή υποθήκης ακινήτου ύψους Ευρώ 62,4 εκ.
- Υποθήκευση λογαριασμών που διατηρούνται στην τράπεζα Eurobank (Λογαριασμοί εισπράξεων, Λογαριασμοί κεφαλαίων, Λογαριασμοί οικονομικών δεικτών, Λογαριασμοί πωλήσεων, Λογαριασμοί εισπράξεων, Λογαριασμοί ασφαλιστικών εισπράξεων, Λογαριασμοί διανομής, Λογαριασμοί επενδύσεων, λειτουργικών εξόδων και χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης κινδύνου)
- Ενεχυρίαση της συμφωνίας μεριδίου εκδότη
- Ενεχυρίαση της συμφωνίας κατασκευής
- Ενεχυρίαση της συμβάσης σχεδιασμού και μηχανολογικής μελέτης
- Ενεχυρίαση της σύμβασης επί ιδίων κεφαλαίων
- Ενεχυρίαση της εγγυητικής επιστολής κατασκευής
- Ενεχυρίαση του μετοχικού δανείου
- Ενεχυρίαση των μετοχών της εταιρίας Scorpio Bay
- Εγγραφή υποθήκης στο ακίνητο που κατέχει η Scorpio Bay ύψους (Ευρώ 7,020,000)

- Ενεχυρίαση του λογαριασμού κεφαλαίου της μητρικής εταιρίας

21.3 Ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

Η Εταιρεία υπέβαλε το Αίτημα Ελέγχου για το 65% του ενισχυόμενου κόστους, ήτοι για εγκεκριμένες δαπάνες ύψους τουλάχιστον Ευρώ 21.255.000 τον Ιούνιο του 2024 .

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Στις 26/01/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση επτακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων τριακοσίων πενήντα τριών (762.353) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ επτά εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι τριών χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα (Ευρώ 7.623.530). Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικούς λογαριασμούς της εταιρείας.

Στις 03/06/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση ενός εκατομμυρίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (1.075.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ δέκα εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα χιλιάδων (Ευρώ 10.750.000). Το σύνολο του ως άνω ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας και κατάθεση σε μετρητά.

Μετά την παραπάνω αυξήσεις, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ τριάντα οχτώ εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα χιλιάδων σαράντα (Ευρώ 38.960.040), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια οχτακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες τέσσερις (3.896.004) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00).

Ολοκλήρωση – έναρξη λειτουργίας τουριστικού καταλύματος

Μέσα στη χρήση 2024 ολοκληρώθηκε το ξενοδοχείο και τον Ιούνιο 2024 ξεκίνησε επίσημα τη λειτουργία του.

Μέχρι και σήμερα έχουν ολοκληρωθεί και παραδοθεί στους πελάτες 4 κατοικίες.

Τροποποίηση σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Όπως παρατίθεται περεταίρω στη σημείωση 11, στις 27 Δεκεμβρίου 2024 υπογράφηκε νέα συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με κύρια σημεία την αναθεώρηση του χρόνου αποπληρωμών και υποχρεωτικών προπληρωμών δόσεων με μετάθεση αυτών κατά ένα έτος καθώς και τη θέσπιση νέου μειωμένου περιθωρίου επιτοκίου (margin) για όλες τις σειρές των ομολογιών καθώς και την άντληση ποσού Ευρώ 4.000.000 από τη σειρά Γ' που πραγματοποιήθηκε στις 30 Δεκεμβρίου 2024.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα 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, 10 Φεβρουαρίου 2025

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Ο Λογιστής**
Σπυρίδων Βερναρδάκης	**Νικόλαος Παπαπολίτης**	**Κώστας Παπαιωάννου**
		Α.Δ.Τ.: ΑΟ1138924
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ:
ΑΡ.ΔΙΑΒΑΤΗΡΙΟΥ: ΑΥ3882838	Α.Δ.Τ.: ΑΙ597921	086157

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ
Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Ξενοδοχειακή Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2023)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Μουρούζη 10, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 007172801000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 1
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 11
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων....13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 14
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 15
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία....15
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 15
2.1 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις. εκτιμήσεις και παραδοχές 16
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 18
3. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές 21
3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων 21
3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις....21
3.3 Ακίνητα για Εμπορία-Αποθέματα 22
3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 22
3.5 Χρηματοοικονομικά Μέσα 23
3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις .... **Error! Bookmark not defined.**
3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών....26
3.8 Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος....26
3.9 Μετοχικό κεφάλαιο....27
3.10 Μισθώσεις 27
3.11 Δάνεια....28
3.12 Κόστος δανεισμού....28
3.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 28
3.14 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών 28
3.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης....29
3.16 Αναγνώριση εσόδων....30
3.17 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις....30
4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου 31
4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας....31
4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων....31
4.2.1 Κίνδυνος αγοράς....32
4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος 32
4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας....32
4.2.4 Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου....33
4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών 33

4.3 Διαχείριση κεφαλαίων 34
5. Ενσώματες ακινητοποιήσεις 35
6. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις 36
7. Ακίνητα για Εμπορία 37
8. Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία 37
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 38
10. Ίδια κεφάλαια 38
11. Δάνεια 38
12. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 40
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 41
14. Κύκλος εργασιών 41
15. Ανάλυση Εξόδων 41
16. Κέρδη/ (ζημίες) από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία 42
17. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης 42
18. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) 42
19. Φόρος εισοδήματος 43
20. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη 45
21. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 45
21.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. 46
21.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές. .... **Error! Bookmark not defined.**
21.3 Εγγυήσεις 46
21.4 Ενδεχόμενες απαιτήσεις 47
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 47
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή 49

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 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 διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2023

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

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της γήπεδο συνολικής επιφάνειας εξακοσίων σαράντα χιλιάδων και τριακοσίων τριάντα (640.330) τ.μ., σε συνέχεια της υπ' αριθμόν 7319/24-10-2022 2η τροποποίησης της υπ' αριθμό 5155/02-11-2020 πράξης σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών , στη θέση «Βρόσκοπος» του Δήμου Κέας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέας – Κύθνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η Εταιρεία υλοποιεί το επενδυτικό της πλάνο για την ανάπτυξη και λειτουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος και την κατασκευή και πώληση ιδιωτικών κατοικιών. Συγκεκριμένα, το συγκρότημα περιλαμβάνει ξενοδοχείο πέντε (5) αστέρων, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με ειδική τουριστική υποδομή κέντρου θαλασσοθεραπείας, συνοδά έργα (λιμενικά έργα για την εξυπηρέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας εγκατάσταση τριτοβάθμιας επεξεργασίας λυμάτων, μονάδα αφαλάτωσης και άλλα έργα υποδομής) καθώς και υπηρεσίες καταδυτικού τουρισμού. Για το έργο έχει ληφθεί έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, των υποστηρικτικών έργων και των περιβαλλοντικών όρων αυτού (υπ' αρ. πρωτ. οικ. 17605/429/1.4.2014 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων και οι τροποποιήσεις αυτής υπ' αριθμό πρωτ. οικ. 176491/ΔΙΠΑ/25-11-2014, και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/92594/5867/11-10-2019), και επιπλέον έχει χορηγηθεί η άδεια δόμησης 14/6.4.2015 από το Υπουργείο Τουρισμού (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) (με ημερομηνία τελευταίας αναθεώρησης 29.03.2022 και τελευταίας ενημέρωσης 20-12-2022), βάσει της οποίας εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες.

Αποτελέσματα: Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία εμφανίζει ζημίες μετά φόρων ύψους Ευρώ 4.907.405, έναντι κερδών Ευρώ 1.255.398 το 2022. Στην κλειόμενη χρήση πραγματοποιήθηκαν σημαντικές δαπάνες βάσει του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας, καθώς κατά τη διάρκεια της χρήσης ολοκληρώθηκε το μεγαλύτερο μέρος της επένδυσης. Τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα της χρήσης ανήλθαν σε Ευρώ 10.625.124 έναντι ποσού Ευρώ 1.255.398 τα οποία προήλθαν κυρίως από την μεταβολή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας αυξήθηκε εντός της χρήσης 2023 κατά Ευρώ 24.767.804 (2022: αύξηση Ευρώ 4.160.000). Το σωρευμένο ύψος της αναπροσαρμογής σε εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε Ευρώ 30.367.804 (2022: Ευρώ 5.600.000).

Από το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας του ακινήτου που αναγνωρίστηκε στην κλειόμενη χρήση, ποσό Ευρώ 4.854.305 αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων (αναστροφή απομείωσης) και ποσό Ευρώ 19.913.499 αναγνωρίστηκε στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα, μετά την αφαίρεση αναβαλλόμενου φόρου Ευρώ 4.380.970.. Στην προηγούμενη χρήση είχε αναγνωριστεί αντίστοιχα η θετική προσαρμογή ποσού Ευρώ 4.160.000 στην κατάσταση αποτελεσμάτων (αναστροφή απομείωσης).

Καθαρή θέση: Η καθαρή θέση της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 διαμορφώθηκε, συγκριτικά με την χρηματοοικονομική θέση της 31.12.2022, ως εξής:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Σύνολο Ενεργητικού	158.454.738	104.496.142
Μείον:		
Σύνολο υποχρεώσεων	114.066.179	75.732.707
Καθαρή θέση	**44.388.559**	**28.763.435**

Το σύνολο του ενεργητικού ανέρχεται σε Ευρώ 158.454.738 και αποτελείται από:

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αξίας Ευρώ 100.692.073 (2022: 59.552.843) αφορούν κατά κύριο λόγο το υπό κατασκευή ξενοδοχείο της Εταιρείας (2023: ενσώματα πάγια Ευρώ 99.676.651 – 2022: 58.735.814) και την εύλογη αξία παράγωγου χρηματοοικονομικού προϊόντος σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swap (IRS) (2023: εύλογη αξία Ευρώ 416.712 – 2022: Ευρώ 745.347) με λήξη τον Ιούνιο 2029 που αφορά στο μεταβλητό επιτόκιο μέρους των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας (ύψους Ευρώ 7.785.076 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022).

Κυκλοφορούντα στοιχεία

Τα κυκλοφορούντα στοιχεία αξίας Ευρώ 57.762.665 τα οποία αφορούν κυρίως αποθέματα ήτοι τις υπό κατασκευή κατοικίες προς πώληση (2023: 46.601.184 – 2022: 35.298.700), απαιτήσεις (2023: Ευρώ 7.457.323 – 2022: Ευρώ 4.140.688) καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας. Στις απαιτήσεις συμπεριλαμβάνονται κυρίως μη δουλευμένες αμοιβές δικαιωμάτων του εμπορικού σήματος «Private Homes at One&Only Kea Island Greece» για έσοδα από μελλοντικές πωλήσεις αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και ιδιωτικών κατοικιών ύψους περίπου Ευρώ 2.9 εκ. (2022: Ευρώ 1.5 εκ.) και απαιτήσεις από Φ.Π.Α.

Αντίστοιχα το σύνολο των υποχρεώσεων ποσού Ευρώ 114.066.179 περιλαμβάνει:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αξίας Ευρώ 44.438.129 (2022: Ευρώ 42.787.472) αφορούν κυρίως στο μακροπρόθεσμο μέρος της υποχρέωσης από αναληφθέντα δάνεια ύψους Ευρώ 32.865.133 (2022: 35.847.918) καθώς και σε αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης κυρίως επί της αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αξίας Ευρώ 69.628.049 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό Ευρώ 4.902.386 που αφορά στο βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από αναληφθέντα δάνεια και δεδουλευμένων τόκων (2022: Ευρώ 3.815.513) και ποσό Ευρώ 33.407.185 που αφορά σε ληφθείσες προκαταβολές για την πώληση κατοικιών βάσει σχετικών προσυμφώνων αγοραπωλησίας αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών (2022: Ευρώ 10.784.720). Επίσης, στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται υποχρεώσεις έναντι της μητρικής SPV 14 Ltd ύψους Ευρώ 18.899.924

(2022: Ευρώ 10.215.924), οι οποίες κυρίως αφορούν σε ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ποσού Ευρώ 11.773.525 (2022: 4.846.525).

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

	2023		2022	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	57.762.665 / 158.454.738 =	**36,45%**	44.943.300 / 104.496.142 =	**43,01%**

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

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	44.388.559 / 114.066.179 =	**38,91%**	28.763.435 / 75.732.707 =	**37,98%**

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	44.388.559 / 100.692.073 =	**44,08%**	28.763.435 / 59.552.843 =	**48,30%**

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.762.665 / 69.628.049 =	**82,96%**	44.943.300 / 32.945.236 =	**136,42%**

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

Δείκτης μόχλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	37.767.520 / 82.156.079 =	**45,97%**	39.663.431 / 68.426.866 =	**57,96%**

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(4.907.405) / 44.388.559 =	**-11,06%**	1.255.398 / 28.763.435 =	**4,36%**

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

Β. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Δεν έχουν γίνει παραδόσεις κατοικιών εντός του 2023. Μέσα στο 2024 και μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί τελικά συμφωνητικά για τέσσερις κατοικίες ΟΟΚΙ ΡΗ, οι οποίες έχουν επίσης παραδοθεί.

Μεταφορά των γραφείων της έδρας της εταιρείας

Με το από 31/07/2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου αποφασίσθηκε η μεταφορά των γραφείων της έδρας της εταιρείας από την οδό Ακαδημίας 32 στην οδό Μουρούζη 10 του Δήμου Αθηναίων.

Εκχώρηση αρμοδιοτήτων και εκπροσώπηση της Εταιρείας

Με το από 17/08/2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου η γενική εκπροσώπηση της Εταιρείας ανατέθηκε στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Σπυρίδων Βερναρδάκη, ο οποίος, εκπροσωπεί και δεσμεύει την Εταιρεία θέτοντας την υπογραφή του, το όνομά του και την ιδιότητά του κάτω από την εταιρική επωνυμία. Με το ίδιο πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου διορίσθηκε ως εκπρόσωπος και Γενικός Διευθυντής της Εταιρείας το μη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Jerome Michel Colson. Στον κ. Jerome Michel Colson παρασχέθηκε εξουσιοδότηση για την ενάσκηση συγκεκριμένων αρμοδιοτήτων.

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Στις 25 Οκτωβρίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ πέντε εκατομμυρίων (5.000.000) με την έκδοση πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (10,00). Το σύνολο του ως άνω περιγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας.

Μετά την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ είκοσι εκατομμυρίων πεντακοσίων ογδόντα έξι χιλιάδων πεντακοσίων δέκα (Ευρώ 20.586.510,00), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια πενήντα οκτώ χιλιάδες εξακόσιες πενήντα μία (2.058.651) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00).

Εξόφληση δανείου

Η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή των ομολογιών της σειράς Γ ύψους Ευρώ 2.340.000 σε δύο (2) δόσεις και συγκεκριμένα στις 4 Ιανουαρίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.022.470 και στις 15 Μαρτίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.317.530.

Γ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων καθώς και οι γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο την Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2023. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού.

Αναφορικά με την έκθεση της Εταιρείας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο την 31.12.2023 ανέρχονταν σε περίπου Ευρώ 37,8 εκατ. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου Ευρώ 7,8 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο χρηματοπιστωτικό και μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα αλλά και στο εξωτερικό έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν έγκαιρα όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τις οικονομικές προοπτικές προκειμένου να περιορίσει στο μέγιστο τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, η Διοίκηση έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

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

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

Κίνδυνος αγοράς

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρείας.

Η επιτυχής ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου της Εταιρείας. Η αξία των ακινήτων επιμετρείται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, / ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Η Εταιρεία για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, ύψους Ευρώ 7.785.076 κατά την 31.12.2023 (31.12.2022 Ευρώ 7.785.076) . Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 304,7 χιλ. (2022: 206,6 χιλ.). Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

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

Δ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Ε. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Κατά την 31/12/2023 η Εταιρεία απασχολούσε πενήντα ένα (51) άτομα προσωπικό (2022: δεκαέξι (16) άτομα προσωπικό). Δεν υπάρχουν ιδιαίτερα εργασιακά θέματα, ενώ η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στην Σημείωση 20 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ζ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία συνέχισε κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης τις εργασίες κατασκευής, οι οποίες ολοκληρώθηκαν στα μέσα του 2024.

Συνολικά μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί και είναι σε ισχύ, προσύμφωνα για 16 κατοικίες ΟΟΚΙ ΡΗ, ενώ για 7 από αυτές, έχουν υπογραφεί και τα τελικά συμφωνητικά. Τα δύο από τα εφτά τελικά συμφωνητικά υπογράφηκαν στο τέλος του 2023 αλλά η παράδοση, με την οποία γίνεται κύριος ο αγοραστής και ο πωλητής αποξενώνεται από το δικαίωμα, δεν έχει γίνει ακόμα. Για τα τέσσερα απ' τα εφτά τελικά συμφωνητικά που υπογράφηκαν μέσα στο 2024 έχει πραγματοποιηθεί και η παράδοση. Λόγω του αντίκτυπου της πανδημίας του Covid-19 στην πρόοδο των εργασιών και την καθυστέρηση στην παραλαβή των πρώτων υλών λόγω της αναστάτωσης που δημιούργησαν οι έκρυθμες γεωπολιτικές συνθήκες, η Διοίκηση αποφάσισε, σε συνεννόηση με τη διοίκηση της One & Only, η λειτουργία του ξενοδοχείου να ξεκινήσει τον Ιούνιο του 2024.

Η. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

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.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία τηρεί ένα υποκατάστημα στην Κέα.

Θ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Στις 26/01/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση επτακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων τριακοσίων πενήντα τριών (762.353) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ επτά εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι τριών χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα (Ευρώ 7.623.530). Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικούς λογαριασμούς της εταιρείας.

Στις 03/06/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση ενός εκατομμυρίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (1.075.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ δέκα εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα χιλιάδων (Ευρώ 10.750.000). Το σύνολο του ως άνω ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από τραπεζικό λογαριασμό της εταιρείας και κατάθεση σε μετρητά.

Μετά τις παραπάνω αυξήσεις, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ τριάντα οχτώ εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα χιλιάδων σαράντα (Ευρώ 38.960.040), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια οχτακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες τέσσερις (3.896.004) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00).

Ολοκλήρωση – έναρξη λειτουργίας τουριστικού καταλύματος

Μέσα στη χρήση 2024 ολοκληρώθηκε το ξενοδοχείο και τον Ιούνιο 2024 ξεκίνησε επίσημα τη λειτουργία του.

Μέχρι και σήμερα έχουν ολοκληρωθεί και παραδοθεί στους πελάτες 4 κατοικίες.

Στις 30 Δεκεμβρίου 2024 υπογράφηκε νέα συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με κύρια σημεία την αναθεώρηση του χρόνου αποπληρωμών και υποχρεωτικών προπληρωμών δόσεων με μετάθεση αυτών κατά ένα έτος καθώς και τη θέσπιση νέου μειωμένου

περιθωρίου επιτοκίου (margin) για όλες τις σειρές των ομολογιών καθώς και την άντληση ποσού Ευρώ 4.000.000 από τη σειρά Γ'.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2023.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 10 Φεβρουαρίου 2025

Ο Πρόεδρος Δ.Σ. Το μέλος Δ.Σ.

Σπυρίδων Βερναρδάκης Νικόλαος Παπαπολίτης

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2023	31.12.2022
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	5	99.676.651	58.735.814
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	6	437.899	32.991
Άϋλα Περιουσιακά Στοιχεία		22.076	22.076
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	12	416.712	745.347
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		138.736	16.615
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**100.692.073**	**59.552.843**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ακίνητα για εμπορία	7	46.601.184	35.298.700
Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία	8	7.457.323	4.140.688
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	9	3.704.158	5.503.911
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**57.762.665**	**44.943.300**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**158.454.738**	**104.496.142**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	20.586.510	15.586.510
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	10	12.863.470	12.863.470
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		15.532.529	-
Αποτελέσματα εις νέον		(4.593.950)	313.455
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**44.388.559**	**28.763.435**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	11	32.865.133	35.847.918
Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	6	392.830	25.861
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-	5.806
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	11.180.165	6.907.887
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**44.438.129**	**42.787.472**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	64.674.418	29.122.136
Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	6	51.245	7.587
Δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	11	4.902.386	3.815.513
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**69.628.049**	**32.945.236**
Σύνολο υποχρεώσεων		**114.066.179**	**75.732.707**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**158.454.738**	**104.496.142**

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

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημείωση	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
Κύκλος Εργασιών	14	59.900	32.000
Κόστος πωληθέντων	15	(2.443.053)	(407.897)
Μικτές ζημίες		**(2.383.152)**	**(375.897)**
Μεταβολές εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων	16	4.854.305	4.160.000
Έξοδα διοίκησης	15	(4.479.964)	(1.665.658)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	17	62.040	8.041
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	17	(7.465)	(21.100)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(1.954.236)**	**2.105.387**
Χρηματοοικονομικά και συναφή έσοδα	**18**	-	745.347
Χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα	18	(3.061.860)	(1.246.769)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης προ φόρων		**(5.016.096)**	**1.603.966**
Φόρος Εισοδήματος	19	108.691	(348.568)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης μετά φόρων		**(4.907.405)**	**1.255.398**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)		15.532.529	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**10.625.124**	**1.255.398**

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 01 Ιανουαρίου 2022	**7.411.550**	**12.863.470**	**-**	**(941.943)**	**19.333.076**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα					
- Κέρδη χρήσης	-	-	-	1.255.398	1.255.398
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8.174.960	-	-	-	8.174.960
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2022	**15.586.510**	**12.863.470**	**-**	**313.455**	**28.763.435**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα					
- Ζημίες χρήσης				(4.907.405)	(4.907.405)
- Λοιπά συνολικά εισοδήματα			15.532.529		15.532.529
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.000.000				5.000.000
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2023	**20.586.510**	**12.863.470**	**15.532.529**	**(4.593.950)**	**44.388.559**

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημειώσεις	31.12.2023	31.12.2022
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**(5.016.096)**	**1.603.966**
προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		66.305	35.738
Μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων	5	(4.854.305)	(4.160.000)
Μεταβολές στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών εργαλείων	12	328.636	(745.347)
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	18	2.732.862	1.246.768
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(6.742.598)**	**(2.018.875)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(3.438.755)	(2.693.947)
Αύξηση αποθεμάτων		(11.302.484)	(3.367.538)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		35.546.476	(451.826)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(2.169.136)	(1.533.511)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**11.893.503**	**(10.065.697)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων			
Αγορά άυλων παγίων		-	(22.076)
Αγορά ενσώματων παγίων	5	(16.189.781)	(25.751.913)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(16.189.781)**	**(25.773.988)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10	5.000.000	8.174.960
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	11	50.000	27.904.975
Πληρωμές υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης		(43.475)	(5.730)
Πληρωμές δανείων	11	(2.510.000)	(590.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**2.496.525**	**35.484.205**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(1.799.753)**	**(355.481)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		5.503.911	5.859.392
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**3.704.158**	**5.503.911**

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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

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

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

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αφορούν την εταιρική χρήση 01/01/2023 - 31/12/2023 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις και τα παράγωγα στοιχεία οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογη αξία και με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern).

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων καθώς και οι γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο την Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2023. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού.

Αναφορικά με την έκθεση της Εταιρείας, στον κίνδυνο των αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο την 31.12.2023 ανέρχονταν σε περίπου Ευρώ 37,8 εκατ. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου Ευρώ 7,8 εκατ., εξομαλύνοντας τυχόν σημαντικές επιδράσεις στις μεταβολές των επιτοκίων.

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση παρακολουθεί ανελλιπώς την εξυπηρέτηση του δανεισμού της, τη συμμόρφωση με τους όρους του καθώς και τις διαμορφούμενες αξίες των ακινήτων της ώστε να διατηρηθούν σε επίπεδα τέτοια που να υπερβαίνουν την αξία του δανεισμού. Σημειώνεται ότι το ξενοδοχείο ξεκίνησε τη λειτουργία του το 2024 και ως εκ τούτου, έως την 31/12/2023 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε έναρξη των δραστηριοτήτων της καθότι πραγματοποιούνται ακόμη κατασκευαστικές εργασίες. Η Διοίκηση εκτιμά ότι ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας είναι βέβαιη και η επιτυχή λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στον κίνδυνο μείωσης της εμπορικής αξίας του ακινήτου της Εταιρείας. Στην κλειόμενη χρήση οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας ξεπερνούν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά Ευρώ 11.865.384 απόρροια της αύξησης των προκαταβολών για την πώληση κατοικιών βάσει σχετικών προσυμφώνων αγοραπωλησίας αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και τις αύξησης της υποχρέωσης της Εταιρείας προς την μητρική.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως η Εταιρεία είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις της, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά της να λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι μέτοχοι της Εταιρείας έχουν ήδη στηρίξει οικονομικά την Εταιρεία με συνεχόμενες αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου και προτίθενται να τη στηρίξουν ακόμη περαιτέρω, προκειμένου να συνεχισθεί ομαλά η επιτυχής υλοποίηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση.

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

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

2.1 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις. εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων, των δαπανών και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές οι οποίες βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι.

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

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

Μεταβολή εύλογης αξίας ενσωμάτων παγίων και απομείωσης αποθεμάτων

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

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

Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων

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

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

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 και μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»: Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συνέπεια των οποίων η διοίκηση της Εταιρείας έχει αναπροσαρμόσει όπου αυτό απαιτείτο τις ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών που παρατίθενται στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»: Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»: Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ουσιώδη επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17: Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία εταιρεία παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή.

Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποιήσεις) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση»: Οι τροποποιήσεις αφορούν μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στο να βοηθήσουν τις εταιρείες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσουν τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Φόροι Εισοδήματος»: Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ΔΛΠ 12 εφαρμόζεται στους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου του Δεύτερου Πυλώνα που δημοσιεύθηκαν από τον ΟΟΣΑ, συμπεριλαμβανομένων των φορολογικών νόμων που εφαρμόζουν επιλέξιμους εγχώριους ελάχιστους πρόσθετους φόρους που περιγράφονται σε αυτούς τους κανόνες. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προσωρινή εξαίρεση από τις λογιστικές απαιτήσεις για την αναβαλλόμενη φορολογία στο ΔΛΠ 12, έτσι ώστε μια εταιρεία να μην αναγνωρίζει ούτε να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του Δεύτερου Πυλώνα. Η φορολογική νομοθεσία για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου του Δεύτερου Πυλώνα αναμένεται να τεθεί σε ισχύ στην Ελλάδα εντός του 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και εκτιμά ότι δεν θα υπάρχει κάποια ουσιώδη επίδραση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μια εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς.

Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μια εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των συμφωνιών στις υποχρεώσεις και στις ταμειακές ροές της εταιρείας και την έκθεση της εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες οδηγίες εφαρμογής για το ΔΠΧΑ 7, μια εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μια περιγραφή του πώς διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτει από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν ως πρόσθετο παράγοντα το εάν η εταιρεία έχει αποκτήσει ή έχει πρόσβαση σε συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) "Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025): Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πώς προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ.

Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

3. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

Οι πληροφορίες σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που θεωρούνται ουσιώδεις για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

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

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

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

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

- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

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

3.3 Ακίνητα για Εμπορία-Αποθέματα

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

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με τη χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Η Εταιρεία επίσης αξιολογεί εάν οι κλιματικοί κίνδυνοι θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση και, αν έχουν, οι κίνδυνοι αυτοί περιλαμβάνονται στις προβλέψεις ταμειακών ροών για τον προσδιορισμό της αξίας χρήσης. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν.

Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντιλογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

3.5 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως «SPPI» κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία.

Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση.

Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανακλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια και υπεραναλήψεις, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

3.6 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.

3.7 Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση.

Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστών φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος, αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής τους βάσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός από τις περιπτώσεις:

- όπου η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση προκύπτει από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης 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, και
- των φορολογητέων προσωρινών διαφορών που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες, όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών εκτός από τις περιπτώσεις:

- όπου η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση που σχετίζεται με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές προκύπτει από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης σε μια συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία, και
- των φορολογητέων προσωρινών διαφορών που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες, όπου οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζεται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει φορολογικών συντελεστών που αναμένεται ότι θα ισχύουν στο χρόνο που το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωριστεί και η υποχρέωση θα διακανονιστεί και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων.

Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνεται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εν όλω ή εν μέρει.

3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει την αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» στα Ίδια Κεφάλαια.

3.9 Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μία σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Λογιστική μίσθωσης από το μισθωτή

Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

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

3.10 Δάνεια

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

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

3.11 Κόστος δανεισμού

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

3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.13 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις εκτιμώμενες ταμιακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων για την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης.

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

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

3.14 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

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

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

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

3.15 Αναγνώριση εσόδων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας στο παρόν στάδιο αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς δεν έχει έσοδα από δραστηριότητα.
Το έσοδο από την πώληση βιλών αναγνωρίζεται όταν η βίλα παραδίδεται στον πελάτη καθώς μεταφέρεται η νομή και κατοχή του ακινήτου, οπότε ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου. Μέχρι σήμερα έχουν υπογραφεί τελικά συμφωνητικά για επτά κατοικίες ΟΟΚΙ ΡΗ. Από τα τελικά συμφωνητικά που έχουν υπογραφεί, τα τέσσερα που υπογράφηκαν μέσα στο 2024 (από συνολικά πεντε) έχουν υπογραφεί με νομή και κατοχή, έχει δηλαδή γίνει κύριος ο αγοραστής.

Για τις δύο κατοικίες, για τις οποίες υπογράφηκαν τελικά συμφωνητικά μέσα στο τέλος του 2023 υπάρχει αντιφώνηση νομής, ο πωλητής δηλαδή παραμένει στην νομή και κατοχή του ακινήτου μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής, οπότε και θα αναγνωριστεί το έσοδο.

Προβλέψεις κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

4. Χρηματοοικονομικά Μέσα και Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κίνδυνου

4.1 Εύλογη αξία και ιεραρχία εύλογης αξίας

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

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

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

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

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

	Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
	2023	2022	2023	2022
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7.457.323	4.140.688	7.457.323	4.140.688
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	3.704.158	5.503.911	3.704.158	5.503.911
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	37.767.520	39.663.431	37.767.520	39.663.431
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	444.076	33.448	444.076	33.448
Προμηθευτές	64.674.418	29.122.136	64.674.418	29.122.136

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων, των πελατών και των προμηθευτών προσεγγίζει τις λογιστικές τους αξίες. Η εύλογη αξία των δανείων, παρότι το μακροπρόθεσμα, προσεγγίζει την λογιστική αξία λόγω των μεταβλητών επιτοκίων και περιθωρίων που παραμένουν σε ισχύ. Η εύλογη αξία των Παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων είναι επιπέδου 2 και παρέχεται από τραπεζικά ιδρύματα με τεχνικές που περιλαμβάνουν δεδομένα αγοράς (επιτόκια). Η εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων του Επιπέδου 3 επιμετρείται από ανεξάρτητους ειδικούς εξωτερικούς εκτιμητές.

4.2 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που λειτουργούν με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με συνεργάτες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

4.2.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρείας.

Η επιτυχής ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου της Εταιρείας. Η αξία των ακινήτων επιμετρείται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

4.2.2 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

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

Οι απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα ενώ τα διαθέσιμα είναι σε τραπεζικά ιδρύματα με πιστοποιημένη πιστολιπτική ικανοτητα Baa3 από τον οικο αξιολόγσης Moody’ s, που αναβαθμίστηκε σε Baa2 εντός του 2024.

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

4.2.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

2023	Έως 1 έτος	2 με 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	6.530.484	21.512.927	22.197.571	50.240.982
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	65.532	247.376	195.000	507.908
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	64.674.418			64.674.418
2022	**Έως 1 έτος**	**2 με 5 έτη**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Δανειακές υποχρεώσεις	5.155.112	20.233.817	25.116.107	50.505.036
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8.594	25.156	2.297	36.047
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.122.136			29.122.136

4.2.4 Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, / ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Η Εταιρεία για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, ύψους Ευρώ 7.785.076 κατά την 31.12.2023 (31.12.2022 Ευρώ 7.785.076) . Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 304,7 χιλ. (2022: 206,6 χιλ.). Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Τα επιτόκια των έντοκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

2023	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	2.872.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	10.380.101	3,75% + 6M Euribor	Έως 09.08.2029	10.380.101
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	19.619.899	4,25%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	19.619.899
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο – δάνειο επιχορήγησης Eurobank	4.904.975	3%+ 6M Euribor	Έως 17.01.2025	4.904.975

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

4.2.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα. Οι συναλλαγές αυτές δεν είναι σημαντικές.

4.3 Διαχείριση κεφαλαίων

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

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

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

Καθαρός Δανεισμός	**2023**	**2022**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	4.953.631	3.841.374
Μακροπρόθεσμος δανεισμός και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	33.257.964	35.855.505
Σύνολο δανείων	**38.211.595**	**39.696.879**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	3.704.158	5.503.911
Καθαρός δανεισμός	**34.507.437**	**34.192.968**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	44.388.559	28.763.435
Σύνολο κεφαλαίων	78.895.996	62.956.403
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	44%	54%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε (2022: 54%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δανείων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

5. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Κτίρια και τεχνικά έργα υπό εκτέλεση	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2021	**2,616,655**	**-**	**18,500**	**10,910,925**	**35,595**	**13,581,675**
Προσθήκες περιόδου		6,950	14,500	16,447,299	35,102	16,503,852
Μειώσεις περιόδου			(4,500)			(4,500)
Απορρόφηση της THERISSOS HILLS A.E.	7,578,188					7,578,188
Αναπροσαρμογή αξίας	(8,754,843)					(8,754,843)
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2021	**1,440,000**	**6,950**	**28,500**	**27,358,224**	**70,697**	**28,904,372**
Αποσβέσεις την 01.01.2021	**-**	**-**	**(1,480)**	**-**	**(30,170)**	**(31,650)**
Προσθήκες περιόδου		(38)	(3,527)		(16,065)	(19,630)
Μειώσεις περιόδου			360			360
Αποσβέσεις την 31.12.2021	-	**(38)**	**(4,647)**	-	**(46,235)**	**(50,920)**
Υπόλοιπο την 31.12.2021	**1,440,000**	**6,912**	**23,853**	**27,358,224**	**24,462**	**28,853,452**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2022	**1,440,000**	**6,950**	**28,500**	**27,358,224**	**70,697**	**28,904,372**
Προσθήκες περιόδου			18,100	24,266,718	1,467,095	25,751,913
Αναπροσαρμογή αξίας	4,160,000					4,160,000
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2022	**5,600,000**	**6,950**	**46,600**	**51,624,942**	**1,537,792**	**58,816,284**
Αποσβέσεις την 01.01.2022	**-**	**(38)**	**(4,647)**	**-**	**(46,235)**	**(50,920)**
Προσθήκες περιόδου	-	(76)	(6,209)	-	(23,265)	(29,551)
Αποσβέσεις την 31.12.2022	**0**	**(114)**	**(10,856)**	**0**	**(69,500)**	**(80,470)**
Υπόλοιπο την 31.12.2022	**5,600,000**	**6,836**	**35,744**	**51,624,942**	**1,468,291**	**58,735,814**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2023	**5,600,000**	**6,950**	**46,600**	**51,624,942**	**1,537,792**	**58,816,284**
Προσθήκες περιόδου		-		16,189,781	-	16,189,781
Αναπροσαρμογή αξίας	24,767,804					24,767,804
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2023	**30,367,804**	**6,950**	**46,600**	**67,814,723**	**1,537,792**	**99,773,869**
Αποσβέσεις την 01.01.2023	**-**	**(114)**	**(10,856)**	**-**	**(69,500)**	**(80,470)**
Προσθήκες περιόδου		(391)	(6,172)		(10,185)	(16,748)
Αποσβέσεις την 31.12.2023	**0**	**(505)**	**(17,028)**	**0**	**(79,686)**	**(97,219)**
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**30,367,804**	**6,445**	**29,572**	**67,814,723**	**1,458,106**	**99,676,651**

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

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

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

Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία

Η επιμετρημένη εύλογη αξία των κτιρίων και των εδαφικών εκτάσεων στηρίζεται σε μελέτη που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή. Από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρείας την 31/12/2023 προέκυψε θετική προσαρμογή ύψους Ευρώ 24.767.804 εκ της

οποίας ποσό Ευρώ 4.854.305 αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων (αναστροφή απομείωσης) και ποσό Ευρώ 19.913.499 (Ευρώ 15.532.529 μετά φόρων) αναγνωρίστηκε στα Ίδια Κεφάλαια (2022: Ευρώ 4.160.000 - αντιστροφή απομείωσης).

Η εύλογη αξία των ενσώματων παγίων προσδιορίστηκε με την χρήση των μελλοντικών ταμειακών ροών για μια δεκαετία από την ημερομηνία έναρξης της χρήση τους ως ξενοδοχείο. Το επιτόκιο προεξόφλησης το 2023 ανήλθε σε 11,8% (2022 : 11,3%). Άλλοι βασικοί παράμετροι της εκτίμησης σχετίζονται με την εκτιμώμενη πληρότητα και τιμές δωματίων. Η διοίκηση χρησιμοποιεί έμπειρους εκτιμητές για υποστήριξη ως προς τον προσδιορισμό αυτών των παραμέτρων.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Ιστορικό κόστος	10.002.613	10.002.613
Μεταβολή αξίας σε αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων	(4.402.613)	(8.562.613)
Μεταβολή αξίας σε αποτελέσματα χρήσης	4.854.305	4.160.000
Μεταβολή στα ίδια κεφάλαια (προ φόρου)	19.913.499	-
Σύνολο	**30.367.804**	**5.600.000**

6. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται παρακάτω:

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	**17.566**	**-**	**17.566**
Προσθήκες	18.474	20.705	39.178
Μεταβολές χρήσεις	(17.566)		(17.566)
Αποσβέσεις	(2.737)	(3.451)	(6.188)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	**15.737**	**17.254**	**32.991**
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2023	**15.737**	**17.254**	**32.991**
Προσθήκες	468.833	-	468.833
Μεταβολές χρήσεις	(14.368)	-	(14.368)
Αποσβέσεις	(44.381)	(5.176)	(49.557)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	**425.821**	**12.078**	**437.899**

Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα

	31/12/2023	31/12/2022
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		
Κτίρια	(44.381)	(2.737)
Μεταφορικά μέσα	(5.176)	(3.451)
Σύνολο	**(49.557)**	**(6.188)**
Τόκοι επί της υποχρέωσης από μισθώσεις (περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα)	13.588	1.020

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης	33.448	19.362
Προσθήκες	468.833	39.178
Διαγραφές / αποαναγνώριση	(14.730)	(19.362)
Τόκοι	13.588	1.020
Πληρωμές	(57.063)	(6.750)
Υπόλοιπο	444.076	33.448

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	392.830	25.861
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.245	7.587

Η ωρίμανση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται στη Σημείωση 4.2.3.

7. Ακίνητα για Εμπορία

	31.12.2023	31.12.2022
Ακίνητα για εμπορία	46.601.184	35.298.700
Σύνολο	**46.601.184**	**35.298.700**

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	**35.298.700**	**31.931.162**
Πραγματοποιθείσες εργασίες ανέγερσης ακινήτων	11.302.484	3.367.538
Σύνολο	**46.601.184**	**35.298.700**

Η Εταιρεία αναγνώρισε στη χρήση του 2021 πρώτη φορά Ακίνητα για εμπορία καθώς έχουν εκδοθεί όλες οι άδειες δόμησης που προορίζονται για την κατασκευή ιδιωτικών κατοικιών προς πώληση. Σημειώνεται πως έως και σήμερα για 16 ιδιόκτητες κατοικίες ακινήτων σε εμπορία σε σύνολο 45 υπογράφηκαν και είναι σε ισχύ προσύμφωνα για την αγοραπωλησία κάθετων διηρημένων ιδιοκτησιών.

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

8. Πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία

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

	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες	239.446	171.735
Χρεώστες διάφοροι	4.340.700	2.496.977
Εξοδα επόμενων χρήσεων	2.877.176	1.471.976
Σύνολο	**7.457.323**	**4.140.688**

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 χρεώστες διάφοροι περιλαμβάνουν κυρίως την απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο για ΦΠΑ προς επιστροφή και τις δοθείσες προκαταβολές σε προμηθευτές.

Τα έξοδα επόμενων χρήσεων αφορούν χρήσεις δικαιωμάτων της Kerzner International Management FZE οι οποίες συνδέονται με τις πωλήσεις ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs»), οι

οποίες αφορούν κόστη συμβολαίων και θα καταστούν δεδουλευμένες με την ολοκλήρωση της συναλλαγής (πώλησης).

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

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.006	808
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	3.703.152	5.503.104
Σύνολο	**3.704.158**	**5.503.911**

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

10. Ίδια κεφάλαια

	31.12.2023	31.12.2022
Μετοχικό κεφάλαιο	20.586.510	15.586.510
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.863.470	12.863.470
Σύνολο	**33.449.980**	**28.449.980**

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο
Υπόλοιπο 31.12.2021	**741.155**	**10**	**7.411.550**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2022	817.496	10	8.174.960	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	**1.558.651**	**10**	**15.586.510**	**12.863.470**
Μεταβολές χρήσης 2023	500.000	10	5.000.000	-
Υπόλοιπο 31.12.2023	**2.058.651**	**10**	**20.586.510**	**12.863.470**

Στις 25 Οκτωβρίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ πέντε εκατομμυρίων (5.000.000) με την έκδοση πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (10,00). Το σύνολο του ως άνω περιγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικό λογαριασμό της Εταιρείας.

11. Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό δάνειο μακροπρόθεσμο - Συνδεμένα μέρη	2.872.733	2.992.733
Τραπεζικά δάνεια	29.992.400	32.855.185
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**32.865.133**	**35.847.918**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	3.749.899	3.019.899
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων - Συνδεδεμένα μέρη	433.811	354.321
Τόκοι και έξοδα τραπεζικών δανείων	718.676	441.293
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	**4.902.386**	**3.815.513**
Σύνολο	**37.767.520**	**39.663.431**

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	**38.867.817**	**12.318.829**
Προσθήκες	50.000	27.904.975
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2.510.000)	(590.000)
Έξοδα δανείου	207.215	(765.987)
Σύνολο	**36.615.032**	**38.867.817**
Δεδουλευμένοι τόκοι και έξοδα δανείων	1.152.487	795.614
Σύνολο	**37.767.520**	**39.663.431**

Ανάλυση δανεισμού:

2023	Ονομαστική Αξία	Επιτόκιο	Λήξη	Υπόλοιπο
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεδεμένα Μέρη	10.000.000	2,7 %+ 12M Euribor	24.01.2029	2.872.733
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	10.380.101	3,75% + 6M Euribor	Έως 09.08.2029	10.380.101
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο - Eurobank	19.619.899	4,25%+ 6M Euribor	Έως 09.08.2029	19.619.899
Τραπεζικό Κοινό Ομολογιακό Δάνειο – δάνειο επιχορήγησης Eurobank	4.904.975	3%+ 6M Euribor	Έως 17.01.2025	4.904.975

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

Η Εταιρεία είχε εκδώσει τα εξής ομολογιακά δάνεια:

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

Στις 9 Αυγούστου 2019 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της τράπεζας Eurobank, βάσει της οποίας η Εταιρεία αποκτούσε δικαίωμα να εκταμιεύσει ποσό ύψους μέχρι Ευρώ 42,5 εκ. με δεκαετή (10) διάρκεια. Το δάνειο αποτελείται από τρεις (3) σειρές, τη σειρά Α ποσού μέχρι Ευρώ 10.380.101 και με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,75% ετησίως, τη σειρά Β ποσού μέχρι Ευρώ 19.619.899 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 4,25% ετησίως και τη σειρά Γ ποσού μέχρι Ευρώ 12.500.000 με επιτόκιο EURIBOR (6 μηνών), συν margin 3,5% ετησίως.

Η σύμβαση τροποποιήθηκε στις 20 Μαίου 2021 και βάσει της τροποποίησης το ποσό της σειράς Γ ανέρχεται σε ποσό μέχρι Ευρώ 12.000.000 ενώ το συνολικό ποσό του δανείου ανέρχεται σε Σαράντα Δύο Εκατομμύρια Ευρώ (Ευρώ 42.000.000). Στις 02.12.2022 υπογράφηκε συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση κατά την οποία το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο αναθεωρήθηκε στα Τριάντα Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ (Ευρώ 32.500.000). Τέλος, στις 27 Δεκεμβρίου 2024 υπογράφηκε νέα συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου κατά την οποία αναθεωρήθηκε ο χρόνος αποπληρωμών και υποχρεωτικών προπληρωμών δόσεων με μετάθεση κατά ένα έτος και συμφωνήθηκε νέο μειωμένο περιθώριο επιτοκίου (margin) για όλες τις σειρές των ομολογιών σε 2.5%, με δυνατότητα περεταίρω μείωσης σε 1.75% εφόσον πληρούνται συγκεκριμένοι όροι. Επίσης, στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 3.019.899 που αφορά σε προπληρωμή ομολογιών της σειράς Β με λήξη στις 30 Ιουνίου 2023, που μετατέθηκε για τις 30 Ιουνίου 2024 βάση τροποποίησης της σύμβασης του κοινού ομολογιακού δανείου με ημερομηνία 27 Δεκεμβρίου 2024. Επιπλέον, βάση της τροποποίησης της σύμβασης της 27 Δεκεμβρίου 2024, η αποπληρωμή της πρώτης εξαμηνιαίας δόσης (συνολικά 11) των ομολογιών της σειράς Α’ μετατέθηκε για τις 30 Δεκεμβρίου 2024.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία έχει υπογράψει σύμβαση με την τράπεζα Eurobank για δάνειο επιχορήγησης ύψους μέχρι Ευρώ 4.904.975. Η σύμβαση υπογράφηκε στις 9 Αυγούστου 2019 και στις 18 Ιουλίου 2022 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους Ευρώ 4.904.975 το οποίο θα αποπληρωθεί μόλις η Εταιρεία εισπράξει τη σχετική επιχορήγηση από το ελληνικό δημόσιο, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή των ομολογιών της σειράς Γ ύψους Ευρώ 2.340.000 σε δύο (2) δόσεις και συγκεκριμένα στις 4 Ιανουαρίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.022.470 και στις 15 Μαρτίου 2023 κατέβαλε το ποσό των Ευρώ 1.317.530. Δεν εκταμιεύθηκε νέο τραπεζικό δάνειο εντός της χρήσης 2023. Βάσει της τροποποίησης της σύμβασης της 27 Δεκεμβρίου 2024 εκταμιεύθηκε ποσό από τη σειρά Γ’ Ευρώ 4.000.000 στις 30 Δεκεμβρίου 2024. Επιπλέον η Εταιρεία προέβη σε πληρωμή της προβλεπόμενης προπληρωμής ομολογιών της σειράς Β, σύμφωνα με τα παραπάνω, ύψους Ευρώ 3.019.899 στις 28 Ιουνίου 2024 καθώς και της πρώτης εξαμηνιαίας δόσης της σειράς Α’ ύψους 363.304 στις 30 Δεκεμβρίου 2024.

12. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	31.12.2023		31.12.2022	
	Απαιτήσεις	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	416.712	-	745.347	-
	416.712	**-**	**745.347**	-
Μη κυκλοφορούν	416.712	-	745.347	-
Κυκλοφορούν	-	-	-	-
Σύνολο	**416.712**	**-**	**745.347**	**-**

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2023 και 31.12.2022 είναι Ευρώ 7.785.076 με λήξη τον Ιούνιο 2029. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 6 μηνών.

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

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022, η Εταιρεία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας αλλά εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων ύψους (328.636) Ευρώ (2022: θετική προσαρμογή Ευρώ 745.347).

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	11.961.313	7.785.822
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	18.899.924	10.215.924
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	232.996	276.723
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	80.925	30.767
Πιστωτές διάφοροι	22.809	7.415
Προκαταβολές πελατών	33.407.185	10.784.720
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	69.265	20.765
Σύνολο	**64.674.418**	**29.122.136**

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

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις περιλαμβάνουν Ευρώ 11.773.525 (2022: Ευρώ 4.846.525) που αφορά καταθέσεις μετόχων για ενίσχυση ρευστότητας οι οποίες είναι προοριζόμενες για μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 20.

14. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	59.900	32.000
Σύνολο	**59.900**	**32.000**

15. Ανάλυση Εξόδων

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

	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές προσωπικού	2.443.053	407.897
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.382.881	1.110.004
Παροχές τρίτων	367.420	35.141
Φόροι - τέλη	154.904	73.508
Έξοδα ενοικίων	717.670	52.647
Αποσβέσεις	66.305	35.738
Έξοδα ταξιδίων	100.196	54.828
Λοιπά έξοδα	690.588	303.791
Σύνολο	**6.923.017**	**2.073.555**

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Κόστος πωληθέντων	2.443.053	407.897
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4.479.964	1.665.658
Σύνολο	**6.923.017**	**2.073.555**

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων περιλαμβάνουν ποσό Ευρώ 803.00 που αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες και ενημέρωση της Διοίκησης από την SPV 14 Ltd για τη διεθνή αρχιτεκτονική και σχεδιαστική αγορά πολυτελών τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και για τον προσδιορισμό και την επιλογή των αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών για την ανάπτυξη του έργου της Εταιρείας.

Επισημαίνεται ότι το κόστος πωληθέντων αφορά σε αμοιβές προσωπικού της ξενοδοχειακής μονάδας που προσλήφθηκε κυρίως εντός της χρήσης 2023 για σκοπούς προετοιμασίας, εκπαίδευσης δοκιμών λειτουργίας και απαιτούμενων προσαρμογών στις εγκαταστάσεις καθώς και λειτουργικής διαχείρισης των υποδομών και υπηρεσιών, ωστόσο η έναρξη της λειτουργίας του ξενοδοχείου μετατέθηκε για τον Ιούνιο 2024.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη/(Ζημιές) από επιμέτρηση ακινήτων σε εύλογη αξία	4.854.305	4.160.000
Σύνολο	**4.854.305**	**4.160.000**

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

17. Λοιπά έσοδα/ έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Ασφαλιστική αποζημίωση	-	6.245
Έσοδα από αποαναγνώριση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	362	1.796
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	61.678	-
Σύνολο	**62.040**	**8.041**

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	7.465	21.100
Σύνολο	**7.465**	**21.100**

18. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022

Τόκοι ομολογιακών δανείων συνδεδεμένων	79.490	91.720
Ζημίες από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	328.636	-
Τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων	2.558.596	951.521
Χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων	13.588	1.020
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	81.550	202.508
Σύνολο	**3.061.860**	**1.246.769**

Τα χρηματοοικονομικά και συναφή έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	745.347
Σύνολο	**-**	**745.347**

19. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το νόμο 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων που ισχύει στην Ελλάδα ανέρχεται σε 22%.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνεία από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36 νόμου 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Με βάση τα ανωτέρω, οι χρήσεις μέχρι και το 2017 θεωρούνται, επί της αρχής και με βάση το γενικό κανόνα, ότι έχουν παραγραφεί. Επίσης, μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία υπογραφής τους έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής και η χρήση 2018.Η Εταιρεία είχε λάβει από τις φορολογικές αρχές εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2019 έως 2020 για τα φορολογικά αντικείμενα. Ό έλεγχος ολοκληρώθηκε το 2024 και δεν προέκυψαν διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2021 έως 2023. Η Εταιρεία, τώρα ,έχει λάβει από τις φορολογικές αρχές εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021 έως 2022, ο έλεγχος είναι σε εξέλιξη ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της. Επιπλέον, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά ως καθολικός διάδοχος για την απορροφηθείσα στις 30 Ιουνίου 2020 εταιρεία «THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη καθώς η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της.

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

πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο

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

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενος φόρος	108.691	(348.568)
Σύνολο	**108.691**	**(348.568)**

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογίας αναλύεται παρακάτω:

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

	01/01/2023	Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	Λοιπά συνολικά έσοδα	31/12/2023
Επιμέτρηση ακινήτων σε εύλογη αξία			(4.380.970)	(4.380.970)
Επενδύσεις σε ακίνητα/Ακίνητα για εμπορία	(6.521.820)			(6.521.820)
Μεταβολές εύλογης αξίας αντιστάθμισης ροών	(163.976)	72.300		(91.677)
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	101	1.258		1.359
Δάνεια	(232.261)	35.133		(197.128)
Λοιπά	10.070			10.070
Συνολικές φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)	**(6.907.887)**	**108.691**	**(4.380.970)**	**(11.180.165)**

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία μεταξύ του φόρου εισοδήματος και του λογιστικού κέρδους πολλαπλασιασμένο με τον φορολογικό συντελεστή για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	**(5.016.096)**	**1.603.966**
Φόρος εισοδήματος με τον τρέχοντα φορολογικό συντελεστή (22%)	1.103.541	(352.873)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή		-
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες και λοιπές μόνιμες διαφορές	125.576	(20.040)
Ζημιές τρέχοντος έτους για τις οποίες δεν	(2.177.919)	(890.855)

αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		
Μόνιμες διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας	1.057.492	915.200
Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων	**108.691**	**(348.568)**
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	**2,17%**	**21,73%**

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία συνολικού ύψους Ευρώ 3.375.056 (2022: Ευρώ 1.197.137) σε μεταφερόμενες ζημιές ύψους Ευρώ 15.341.162 (2022: Ευρώ 5.441.533) διότι δεν είναι ακόμη σε θέση για την εκτίμηση της μελλοντικής κερδοφορίας αφού αναμένει πρώτα να εκκινήσουν οι εργασίες του ξενοδοχείου και σταθεροποιηθούν οι ροές του. Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται αντίστοιχα και στη σημείωση 21.1. κατωτέρω.

20. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

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

2023	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	Έξοδα από τόκους	Έξοδα μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης	Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd. -ομολογιακό και τόκοι ομολογιακού δανείου		79.490				3.306.544
SINGLE PURPOSE VEHICLE FORTEEN Ltd.				803.000		18.899.924
		79.490		**803.000**		**22.206.468**

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

Το υπόλοιπο με την μητρική εταιρεία «Single Purpose Vehicle Fourteen Ltd.» αφορά υποχρέωση που απορρέει από ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία, συνολικού ύψους πλέον τόκων Ευρώ 3.306.544 (2022: Ευρω 3.347.054) και ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Ευρώ 11.773.525 (2022: Ευρώ 4.846.525), καθώς και λήψη υπηρεσιών.

Η Kerzner International Management FZE εξέδωσε προς την Εταιρεία τιμολόγια ύψους Ευρώ 1.405.200 (2022: Ευρώ 797.160),μέσα στη χρήση, που αφορούν αμοιβή της επί των πωλήσεων ιδιωτικών κατοικιών One&Only Kéa Island («OOKI PHs») και θα καταστούν δεδουλευμένες με την ολοκλήρωση της συναλλαγής (πώλησης).

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

Οι αμοιβές διοίκησης για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 224.514 (2022 Ευρώ 203.574).

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται με όρους αγοράς.

21. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

21.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά ωστόσο οι χρήσεις 2010 έως 2017 θεωρούνται ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής. Η Εταιρεία είχε ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2019 έως 2020 για τα φορολογικά αντικείμενα ο έλεγχος ολοκληρώθηκε το 2024 και δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές. Η Εταιρεία έχει λάβει από τις φορολογικές αρχές εντολή μερικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021 έως 2022, ο έλεγχος είναι σε εξέλιξη ωστόσο η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις διαφορές που να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση της και ως εκ τούτου δεν έχει γίνει σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. Η Εταιρεία έχει απορροφήσει την εταιρεία THERISSOS HILLS (ΘΕΡΙΣΣΟΣ ΧΙΛΛΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και παραμένει ως καθολικός διάδοχος αυτής, υπόχρεη για τυχόν πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που ενδέχεται να προκύψουν από μελλοντικό έλεγχο των χρήσεων που δεν έχουν ακόμα υπαχθεί σε παραγραφή, ήτοι 2018 έως 30 Ιουνίου 2020, οπότε πραγματοποιήθηκε η απορρόφηση. Η Διοίκηση δεν έχει προβεί σε εκτίμηση τυχόν πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικό έλεγχο των φορολογικών αρχών επί των φορολογικών υποχρεώσεων των εν λόγω χρήσεων καθώς εκτιμά ότι οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις από τα αποτελέσματα ενός ελέγχου δε θα ήταν σημαντικές. Επίσης, μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία υπογραφής τους έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί πενταετούς παραγραφής και η χρήση 2018.

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

21.2 Εγγυήσεις

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

- Εγγραφή υποθήκης ακινήτου ύψους Ευρώ 62,4 εκ.
- Υποθήκευση λογαριασμών που διατηρούνται στην τράπεζα Eurobank (Λογαριασμοί εισπράξεων, Λογαριασμοί κεφαλαίων, Λογαριασμοί οικονομικών δεικτών, Λογαριασμοί πωλήσεων, Λογαριασμοί εισπράξεων, Λογαριασμοί ασφαλιστικών εισπράξεων, Λογαριασμοί διανομής, Λογαριασμοί επενδύσεων, λειτουργικών εξόδων και χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης κινδύνου)
- Ενεχυρίαση της συμφωνίας μεριδίου εκδότη
- Ενεχυρίαση της συμφωνίας κατασκευής
- Ενεχυρίαση της συμβάσης σχεδιασμού και μηχανολογικής μελέτης
- Ενεχυρίαση της σύμβασης επί ιδίων κεφαλαίων
- Ενεχυρίαση της εγγυητικής επιστολής κατασκευής
- Ενεχυρίαση του μετοχικού δανείου
- Ενεχυρίαση των μετοχών της εταιρίας Scorpio Bay
- Εγγραφή υποθήκης στο ακίνητο που κατέχει η Scorpio Bay ύψους (Ευρώ 7,020,000)

- Ενεχυρίαση του λογαριασμού κεφαλαίου της μητρικής εταιρίας

21.3 Ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

Η Εταιρεία υπέβαλε το Αίτημα Ελέγχου για το 65% του ενισχυόμενου κόστους, ήτοι για εγκεκριμένες δαπάνες ύψους τουλάχιστον Ευρώ 21.255.000 τον Ιούνιο του 2024 .

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Στις 26/01/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση επτακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων τριακοσίων πενήντα τριών (762.353) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ επτά εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι τριών χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα (Ευρώ 7.623.530). Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από σχετικούς λογαριασμούς της εταιρείας.

Στις 03/06/2024 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση ενός εκατομμυρίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (1.075.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00). Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ δέκα εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα χιλιάδων (Ευρώ 10.750.000). Το σύνολο του ως άνω ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προήλθε από κεφαλαιοποίηση ποσών προοριζόμενων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, από τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας και κατάθεση σε μετρητά.

Μετά την παραπάνω αυξήσεις, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ τριάντα οχτώ εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα χιλιάδων σαράντα (Ευρώ 38.960.040), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια οχτακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες τέσσερις (3.896.004) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ δέκα (Ευρώ 10,00).

Ολοκλήρωση – έναρξη λειτουργίας τουριστικού καταλύματος

Μέσα στη χρήση 2024 ολοκληρώθηκε το ξενοδοχείο και τον Ιούνιο 2024 ξεκίνησε επίσημα τη λειτουργία του.

Μέχρι και σήμερα έχουν ολοκληρωθεί και παραδοθεί στους πελάτες 4 κατοικίες.

Τροποποίηση σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Όπως παρατίθεται περεταίρω στη σημείωση 11, στις 27 Δεκεμβρίου 2024 υπογράφηκε νέα συμπληρωματική και τροποποιητική σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με κύρια σημεία την αναθεώρηση του χρόνου αποπληρωμών και υποχρεωτικών προπληρωμών δόσεων με μετάθεση αυτών κατά ένα έτος καθώς και τη θέσπιση νέου μειωμένου περιθωρίου επιτοκίου (margin) για όλες τις σειρές των ομολογιών καθώς και την άντληση ποσού Ευρώ 4.000.000 από τη σειρά Γ' που πραγματοποιήθηκε στις 30 Δεκεμβρίου 2024.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα 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, 10 Φεβρουαρίου 2025

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε»

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Το Μέλος του Δ.Σ.**	**Ο Λογιστής**
Σπυρίδων Βερναρδάκης	**Νικόλαος Παπαπολίτης**	**Κώστας Παπαιωάννου**
		Α.Δ.Τ.: ΑΟ1138924
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ:
ΑΡ.ΔΙΑΒΑΤΗΡΙΟΥ: ΑΥ3882838	Α.Δ.Τ.: ΑΙ597921	086157

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή