Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.09.30 11:11:49 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αθήνα,30/09/2025
Αριθ. Πρωτ.:3798699

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **30/09/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5568088 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5568089 η από 10/09/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2025 έως 31/12/2025:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία**», Α.Φ.Μ. 801079752-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 148599601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΑΣΣΟΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ του ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1362.

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

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Διαχείρισης	1 – 11
Ισολογισμός	12
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	13
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	14
Κατάσταση ταμειακών ροών	15
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	16 – 54

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024.

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

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

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2024έως 31 Δεκεμβρίου 2024, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

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

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

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

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

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

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

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

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

τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων αντίστοιχα.

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

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

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

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

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023	Μεταβολή 2024-2023	% Μεταβολή 2024-2023
Πωλήσεις	7	33.731.898	41.806.629	(8.074.731)	-19,31%
Κόστος πωληθέντων	8	(28.036.186)	(32.230.754)	(4.194.568)	-13,01%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**5.695.712**	**10.970.580**	**(5.274.868)**	**-48,08%**
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	10	1.311.230	1.226.550	84.680	6,90%
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	670.562	1.394.705	(724.143)	-51,92%
Έξοδα διοίκησης	11	(2.191.282)	(2.679.986)	(488.704)	-18,24%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	12	(405.297)	(908.533)	(503.236)	-55,39%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**5.080.925**	**8.608.611**	**(3.527.686)**	**-40,98%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	17.895	-	17.895	#DIV/0!
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	(3.695.360)	(3.837.054)	(141.694)	-3,69%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**1.403.460**	**4.771.557**	**(3.368.097)**	**-70,59%**
Φόρος Εισοδήματος	14	(505.840)	(644.599)	(138.759)	-21,53%
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**897.620**	**4.126.958**	**(3.229.338)**	**-78,25%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)					
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	9	6.353.165	24.196.472	(17.843.307)	-73,74%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**7.250.785**	**28.323.430**	**(21.072.645)**	**-74,40%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2024 ανήλθαν σε Ευρώ 33.731.898 έναντι Ευρώ 41.806.629 στη χρήση 2023, με το κόστος πωληθέντων να ανέρχεται σε Ευρώ 28.306.186 έναντι Ευρώ 32.230.754 για τη χρήση 2023. Η μείωση των πωλήσεων οφείλεται στο γεγονός ότι στην μείωση των πωλήσεων από την ενοικίαση των βιλών.

Τα κέρδη από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 670.562 για τη χρήση 2024 έναντι ζημιών που ανήλθαν σε Ευρώ 1.394.705 για το 2023.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε Ευρώ 1.311.230 στο 2024 έναντι Ευρώ 1.226.550 το 2023.

Τα έξοδα διοίκησης μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 2.191.282 στη χρήση 2024 έναντι Ευρώ 2.679.986 στη χρήση 2023.

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ 405.279 στη χρήση 2024 έναντι Ευρώ 908.533 στη χρήση 2023.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ μηδέν έναντι Ευρώ 3.695.360 στη χρήση 2024, ενώ κατά την χρήση 2023 ανέρχονται σε Ευρώ 3.837.054.

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα μειώθηκαν σε Ευρώ 6.353.165 τη χρήση του 2023 έναντι Ευρώ 24.196.472 στην προηγούμενη.

Συνεπεία των παραπάνω, τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδος Ευρώ 7.250.785, έναντι Ευρώ 28.323.430 για το 2023.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	2024	2023	Μεταβολή 2024-2023
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	**15**	214.149.412	203.941.754	10.207.658
Επενδύσεις σε ακίνητα	**16**	12.123.364	7.602.506	4.520.858
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		82.848	144.304	(61.456)
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**226.355.624**	**211.688.564**	**14.667.060**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Αποθέματα	**17**	16.879.820	12.023.480	4.856.340
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**18**	6.310.080	5.189.302	1.120.778
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**19**	12.478.761	23.592.992	(11.114.231)
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**35.668.661**	**40.805.774**	**(5.137.113)**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**262.024.285**	**252.494.338**	**9.529.947**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	**20**	33.519.030	34.965.730	(1.446.700)
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		7.439	7.439	-
Τακτικό αποθεματικό		123.179	-	
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		118.945.601	112.592.436	6.353.165
Αποτελέσματα εις νέον		6.104.043	4.091.437	2.012.606
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**158.699.292**	**151.657.042**	**7.042.250**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	47.573.154	46.643.226	929.928
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**22**	1.865.067	1.875.834	(10.767)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**24**	37.990.388	35.588.965	2.401.423
Κρατικές επιχορηγήσεις	**26**	5.065.342	5.318.609	(253.267)
Προβλέψεις		19.514	19.514	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**92.513.465**	**89.446.148**	**3.067.317**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	1.759.993	3.373.156	(1.613.163)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**25**	9.051.536	8.017.992	1.033.544
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**10.811.529**	**11.391.148**	**(579.619)**
Σύνολο υποχρεώσεων		**103.324.994**	**100.837.296**	**2.487.698**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**262.024.286**	**252.494.338**	**9.529.948**

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Τα αποθέματα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 16.879.820 στη χρήση του 2024 έναντι Ευρώ 12.023.480 στην προηγούμενη χρήση.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 6.310.080 το 2024 έναντι Ευρώ 5.189.302 το 2023.

Τα ταμειακά διαθέσιμα ανήλθαν σε Ευρώ 12.478.761 για τη χρήση 2024 έναντι Ευρώ 23.592.992 για τη χρήση 2023.

Οι προβλέψεις ανήλθαν σε Ευρώ 19.514 στη χρήση του 2024 έναντι ποσού Ευρώ 19.514 κατά την προηγούμενη χρήση.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 9.051.536 το 2024 έναντι Ευρώ 8.017.992 για τη χρήση 2023.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

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

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

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Δεν έχουν προκύψει περιβαλλοντικά ζητήματα από τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εργασιακά θέματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε κατά μέσο όρο 263 (2023 : 255) υπαλλήλους. Δεν υπάρχουν σημαντικά εργασιακά θέματα. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

Απορρόφηση Εταιρειών

Στις 25 Σεπτεμβρίου 2024, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας η συγχώνευση μέσω απορρόφησης των εταιρειών «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», και με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σύμφωνα με την από 17 Σεπτεμβρίου 2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της μετόχου της.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

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

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	2024			2023		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	35.668.661	=	13,61%	40.805.774	=	16,16%
Σύνολο ενεργητικού	262.024.285			252.494.338		

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	2024			2023		
Ίδια κεφάλαια	158.699.292	=	153,59%	151.657.042	=	150,40%
Σύνολο υποχρεώσεων	103.324.994			100.837.296		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	2024			2023		
Ίδια κεφάλαια	158.699.292	=	70,09%	151.657.042	=	71,64%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	226.355.624			211.688.564		

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

	2024			2023		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	35.668.661	=	329,91%	40.805.774	=	358,22%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.811.529			11.391.148		

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

Δείκτης μόχλευσης	2024			2023		
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις	49.333.147	=	23,71%	50.016.382	=	24,80%
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις και ίδια κεφάλαια	208.032.439			201.673.425		

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

Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	2024	2023

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης προ φόρων	1.403.460	= 0,88%		4.771.557	= 3,15%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	158.699.292			151.657.042	

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2025 προβλέπεται η συνέχιση των εργασιών της Εταιρείας για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της καθώς και η υπογραφή οριστικών συμβολαίων αγοράς γης για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

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

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

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

Κίνδυνος αγοράς

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος τιμών

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

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

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη

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

Ίδιες μετοχές

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

Πρόεδρος ΔΣ

Γεώργιος Χρυσικός

Αντιπρόεδρος ΔΣ

Κρίστιαν Τόμας

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	2024	2023
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	**15**	214.149.412	203.941.754
Επενδύσεις σε ακίνητα	**16**	12.123.364	7.602.506
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		82.848	144.304
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**226.355.624**	**211.688.564**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	**17**	16.879.820	12.023.480
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**18**	6.310.080	5.189.302
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**19**	12.478.761	23.592.992
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**35.668.661**	**40.805.774**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**262.024.285**	**252.494.338**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**20**	33.519.030	34.965.730
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		7.439	7.439
Τακτικό αποθεματικό		123.179	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων		118.945.601	112.592.436
Αποτελέσματα εις νέον		6.104.043	4.091.437
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**158.699.292**	**151.657.042**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	47.573.154	46.643.226
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**22**	1.865.067	1.875.834
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**24**	37.990.388	35.588.965
Κρατικές επιχορηγήσεις	**26**	5.065.342	5.318.609
Προβλέψεις		19.514	19.514
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**92.513.465**	**89.446.148**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	1.759.993	3.373.156
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**25**	9.051.536	8.017.992
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**10.811.529**	**11.391.148**
Σύνολο υποχρεώσεων		**103.324.994**	**100.837.296**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**262.024.286**	**252.494.338**

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2024

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Πωλήσεις	7	33.731.898	41.806.629
Κόστος πωληθέντων	8	(28.036.186)	(32.230.754)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**5.695.712**	**10.970.580**
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	10	1.311.230	1.226.550
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	670.562	1.394.705
Έξοδα διοίκησης	11	(2.191.282)	(2.679.986)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	12	(405.297)	(908.533)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**5.080.925**	**8.608.611**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	17.895	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	(3.695.360)	(3.837.054)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**1.403.460**	**4.771.557**
Φόρος Εισοδήματος	14	(505.840)	(644.599)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**897.620**	**4.126.958**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	9	6.353.165	24.196.472
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**7.250.785**	**28.323.430**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 μέχρι 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2024

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2023	**28.781.010**	**57.689.590**	**88.395.964**	-	**7.439**	**(64.748.936)**	**110.125.067**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	31.021.118		-	-	31.021.118
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	(6.824.646)		-	-	(6.824.646)
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	**24.196.472**		-	-	**24.196.472**
Καθαρές (ζημίες) χρήσης	-	-	-		-	4.126.958	4.126.958
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	**24.196.472**		-	**4.126.958**	**28.323.430**
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου	**(7.046.053)**	**(57.689.590)**				**64.735.643**	-
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου						**(22.228)**	**(22.228)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13.230.773				-		13.230.773
Μεταβολή περιόδου	**6.184.720**	**(57.689.590)**	**24.196.472**		-	**68.840.373**	**41.531.975**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023	**34.965.730**	-	**112.592.436**		**7.439**	**4.091.437**	**151.657.042**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2024	**34.965.730**	-	**112.592.436**	-	**7.439**	**4.091.437**	**151.657.042**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	6.353.165		-	-	6.353.165
Επίδραση από απορρόφηση των εταιρειών AZOE LAND THREE SA & AZOE FREEHOLD VILLAS SA	3.553.300					1.277.096	4.830.395
Τακτικό αποθεματικό				123.179		(123.179)	-
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-			-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα	**3.553.300**	-	**6.353.165**	**123.179**	-	**1.153.916**	**11.183.560**
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-		-	897.620	897.620
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**3.553.300**	-	**6.353.165**	**123.179**	-	**2.051.536**	**12.081.180**
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου						-	-
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου						(38.930)	(38.930)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(5.000.000)						(5.000.000)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου					-		-
Μεταβολή περιόδου	**(1.446.700)**	-	**6.353.165**	**123.179**	-	**2.012.606**	**7.042.250**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024	**33.519.030**	-	**118.945.601**	**123.179**	**7.439**	**6.104.043**	**158.699.292**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 μέχρι 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
31 Δεκεμβρίου 2024 (ποσά σε Ευρώ)

	2024	2023
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		€
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	**1.403.460**	**4.771.557**
Αναπροσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	3.977.180	3.977.180
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	-253.267	-253.267
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	-670.562	-1.394.705
Πιστωτικούς τόκους		-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	2.940.307	3.026.177
	7.397.118	**10.126.942**
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:		
(Αύξηση)/μείωση στα αποθέματα	-4.856.340	-719.727
(Αύξηση)/μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	-1.335.455	-720
Αύξηση/(μείωση) στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.214.965	795.389
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	-3.763.654	-2.350.927
Πληρωθέντες φόροι	-660.000	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**-1.003.366**	**7.850.957**
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων	-5.653.883	-1.329.540
Είσπραξη τόκων		
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**-5.653.883**	**-1.329.540**
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Είσπραξη από έκδοση μετοχών		9.700.000
Αποπληρωμές δανείων	-2.802.784	-5.883.782
Εισπράξεις από νέα δάνεια	3.425.000	1.500.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-5.000.000	
Εισπράξεις/(πληρωμές) από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-79.198	-80.304
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**-4.456.982**	**5.235.914**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμ	**-11.114.231**	**11.757.331**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	23.592.992	11.835.661
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	**12.478.761**	**23.592.992**

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

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

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Azoe Holdings Ltd.» με έδρα στην Κύπρο, η οποία ανήκει κατά 100% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality AE». Η «AZOE Holdings Ltd» απέκτησε το 100% των μετοχών της Εταιρείας μέσω της συγχώνευσης και απορρόφησης της εταιρείας «AZOE Resort LTD». Η συγχώνευση αυτή ολοκληρώθηκε στις 9 Ιουλίου 2024 σύμφωνα με σχετικό διάταγμα το οποίο εκδόθηκε από τις δικαστικές αρχές της Λευκωσίας (έδρα της μητρικής εταιρείας) στις 12 Ιουλίου 2024.

Στις 25 Σεπτεμβρίου 2024 και κατόπιν απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση μέσω απορρόφησης (από την «AZOE RESORT SA») των εταιρειών με την επωνυμία «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

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

1. Γεώργιος Χρυσικός – Πρόεδρος ΔΣ
2. Κρίστιαν Τόμας – Μέλος ΔΣ
3. Αντώνιος Χατζηκώστας – Μέλος ΔΣ
4. Βασίλειος Αληγέωργας - Μέλος ΔΣ

Η θητεία τους είναι πενταετούς διάρκειας ξεκινώντας στις 16 Νοεμβρίου 2024 με λήξη στις 16 Νοεμβρίου 2029.

Κύριες δραστηριότητες

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

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται κυρίως από την εκμετάλλευση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Amanzoe» τα οποία και επηρεάζονται σε μικρότερο βαθμό από την γενική αύξηση των τιμών αφού απευθύνεται σε πελάτες με ιδιαίτερα υψηλά εισοδήματα (οι υπηρεσίες που παρέχονται χαρακτηρίζονται ως ανελαστικές).

Ο Όμιλος «GRIVALIA HOSPITALITY» παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς.

Περαιτέρω, οι αγορές επηρεάζονται σημαντικά από αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, η οποία δημιουργεί αλυσιδωτές προκλήσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και του κατασκευαστικού. Σημειώνεται ότι η Εταιρία και αναφορικά με τον κλάδο της ανάπτυξης των τουριστικών καταλυμάτων πριν την εκκίνηση των κατασκευαστικών εργασιών έχει συμφωνήσει το συμφωνηθέν τίμημα πώλησης συμβασιοποιώντας και το μεγαλύτερο μέρος του κόστους ανέγερσης του εκάστοτε τουριστικού καταλύματος. Το γεγονός αυτό παρέχει στην

Εταιρία τη δυνατότητα να μετακυλήσει στους αντισυμβαλλόμενους μέρος ή ολόκληρο από το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται προσφάτως στην αγορά, διατηρώντας παρόλα αυτά τις τιμές πώλησης σε ανταγωνιστικά επίπεδα βάσει των ευρύτερων συνθηκών αγοράς. Περαιτέρω επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, η Εταιρία έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα ακίνητα υπό κατασκευή. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τις γεωπολιτικές εξελίξεις αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

Απορρόφηση εταιρειών

Στις 25 Σεπτεμβρίου 2024, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας η συγχώνευση μέσω απορρόφησης των εταιρειών «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», και με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σύμφωνα με την από 17 Σεπτεμβρίου 2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της μετόχου της.

2. Βάση προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και ισχύουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία της γης και των κτιρίων.

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

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

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Από την 1 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες».

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς και ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού.

Επιπλέον, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης προκειμένου να αποσαφηνίσει την ταξινόμηση δανειακών υποχρεώσεων που έχουν χρηματοοικονομικές ρήτρες και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις υποκείμενες σε μελλοντικές ρήτρες δανείων.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση».

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα ως πωλητής-μισθωτής λογιστικοποιεί τις μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που προκύπτουν σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 (Τροποποίηση) «Κατάσταση ταμειακών ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις».

Τον Μάιο του 2023 το IASB προέβη σε έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7 αναφορικά με επιπλέον γνωστοποιήσεις που οι οντότητες θα πρέπει να παράσχουν για τις χρηματοοικονομικές διευθετήσεις των υπολοίπων των προμηθευτών τους.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027).

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

Τον Απρίλιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Πρωταρχικός σκοπός του Προτύπου είναι να παράσχει στους επενδυτές μια βελτιωμένη βάση ανάλυσης και σύγκρισης της χρηματοοικονομικής απόδοσης των επιχειρήσεων και να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης γνωστοποίησης σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων δεικτών απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη Διοίκηση της επιχείρησης (Management Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουάριου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 19 "Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις " (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027).

Τον Μάιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19, το οποίο επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρείας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση με βάση τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ αλλά δεν θα χρειάζεται να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα εκτός αν ορίζεται διαφορετικά.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουάριου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων (Τροποποιήσεις ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026).

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν ως επιλογή λογιστικής πολιτικής την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού. Επιπλέον διευκρινίσεις περιλαμβάνουν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που συνδέονται με ESG χαρακτηριστικά μέσω πρόσθετων οδηγιών σχετικά με την αξιολόγηση των ενδεχόμενων χαρακτηριστικών. Επιπλέον διευκρινίσεις παρέχονται σχετικά με τα δάνεια χωρίς αναγωγή και τα συμβατικά συνδεδεμένα μέσα. Οι τροποποιήσεις απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με κέρδη ή ζημίες που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα (FVOCI). Η Τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις ΔΠΧΑ Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026).

Στις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11» που εξέδωσε στις 18 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσιεύθηκαν τροποποιήσεις που περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές στα παρακάτω Πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή

- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
  - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση
  - Γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής
  - Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου

- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,

- Αποαναγνώριση υποχρεώσεων μίσθωσης
- Τιμή συναλλαγής

- ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις – Προσδιορισμός ενός «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου"

- ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών-Μέθοδος Κόστους

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

- τη διαφορά μεταξύ του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες σχετικά με την αρχική επιμέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων

- το ζήτημα σχετικά με το πώς ένας μισθωτής λογιστικοποιεί την αποαναγνώριση μιας υποχρέωσης μίσθωσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση σχετικά με την διαγραφή υποχρεώσεων μίσθωσης ισχύει μόνο για υποχρεώσεις μισθώσεων που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένετε να επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

4. ουσιώδης λογιστικές πολιτικές

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

Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Παροχές στο προσωπικό

Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

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

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

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

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

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

Κόστος δανεισμού

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

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις (qualifying asset), κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)
Μετατροπή ξένου νομίσματος

(1) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(2) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

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

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

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

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

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

Μερίσματα

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

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

Τα ακίνητα υπό κατασκευή που προορίζονται για την παραγωγή, την ενοικίαση ή για διοικητικούς σκοπούς ή για σκοπούς ακόμη μη καθορισμένους, παρουσιάζονται στο κόστος τους μειωμένα με κάθε αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης. Το κόστος περιλαμβάνει αμοιβές και άμεσες δαπάνες για την απόκτηση ακινήτων υπό κατασκευή εφόσον ικανοποιούν τα κριτήρια αναγνώρισης του Δ.Λ.Π 16 και σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας. Η απόσβεση των στοιχείων αυτών γίνεται στην ίδια βάση όπως και των άλλων ακινήτων και αρχίζει όταν τα περιουσιακά στοιχεία είναι έτοιμα για την προοριζόμενη χρήση τους.

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

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

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

Αναβαλλόμενο έσοδο

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

Αναβαλλόμενο εισόδημα από κρατικές επιχορηγήσεις

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

Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως «Επενδύσεις σε ακίνητα». Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της Εταιρείας. Επίσης, η Εταιρεία κατέχει στην κυριότητα της οικόπεδα για τα οποία επί της επιφάνειας αυτών πρόκειται να ανεγερθούν τουριστικά καταλύματα. Για τα οικόπεδα τα οποία δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, δεν έχει υπογραφεί συμφωνητικό πώλησης και δεν έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα (βλ. και σημείωση «Αποθέματα).

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

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

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

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

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στον ισολογισμό.

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

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

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

Δάνεια

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Αποθέματα

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

Αποθέματα από ανάπτυξη ακινήτων και ταξινομήσεις ακινήτων υπό ανέγερση

Το κόστος των αποθεμάτων από ανάπτυξη ακινήτων και των αποθεμάτων από ακίνητα προς πώληση αποτελείται από την λογιστική αξία των οικοπέδων και το κόστος ανέγερσης κτιρίων. Η λογιστική αξία της γης ισοδυναμεί είτε με το κόστος αγοράς της γης είτε με την εύλογη αξία της γης κατά την ημερομηνία κατάταξης των οικοπέδων, από τα επενδυτικά ακίνητα στα ακίνητα προς πώληση.

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

Οικόπεδα, για τα οποία δεν υφίσταται ενεργή πολεοδομική άδεια , δεν έχει υπογραφεί σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης (συμφωνητικό πώλησης) και δεν έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα με αποτίμηση σε εύλογη αξία.

Οικόπεδα και ακίνητα υπό κατασκευή για τα οποία υφίσταται πολεοδομική άδεια, έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής, δεν υφίσταται συμφωνητικό πώλησης και υπάρχει η πρόθεση της διοίκηση της εταιρείας να χρησιμοποιηθούν μέσω της ξενοδοχειακής λειτουργίας αναλαμβάνοντας τους κινδύνους και τα οφέλη από την χρήση τους ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και αποτιμώνται σε εύλογες αξίες.

Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας κάθε ακίνητου, όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά τόσο τις αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης ως μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμάται κατά πόσο μια πρόβλεψη απομείωσης πρέπει να σχηματιστεί εφόσον οι συνθήκες είναι τέτοιες ώστε το κόστος υπερβαίνει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

Μετοχικό κεφάλαιο

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

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)
Προβλέψεις

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

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.2 Κίνδυνος αγοράς

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

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

		Ενεργητικό
	2024	2023
	€	€
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**6.310.079**	5.189.302
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**12.478.761**	23.592.992
	18.788.840	28.782.294

		Παθητικό
	2024	2023
	€	€
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**1.865.067**	1.875.833
Δανειακές υποχρεώσεις	**49.333.147**	50.016.382
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**9.051.536**	8.017.992
	60.249.750	59.910.208

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις απαιτήσεις από πελάτες οι οποίοι δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες οι οποίες με βάση τις τελευταίες αξιολογήσεις από τον οίκο Moody's έχουν αναβαθμιστεί σε «Baa1» με σταθερό outlook.

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

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

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

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

31 Δεκεμβρίου 2024 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις	49.333.147	49.333.147	1.677.000	1.677.000	5.031.000	40.948.147
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.865.067	4.256.273	81.647	81.647	244.943	3.848.036
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.051.536	9.051.536	9.051.536	-	-	-
	60.249.750	**62.640.956**	**10.810.183**	**1.758.647**	**5.275.943**	**44.796.183**

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

5.5 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	**2024**	**2023**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	1.759.993	3.373.156
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	47.573.154	46.643.226
Σύνολο δανείων	**49.433.147**	**50.016.382**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(12.478.761)	(23.592.992)
Καθαρός δανεισμός	**36.854.386**	**26.423.388**
	-	-
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	158.669.092	151.657.042
Σύνολο κεφαλαίων	195.523.478	178.080.430
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	19%	15%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2024 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 19% (2023: 15%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Η αύξηση του δείκτη οφείλεται στην ταυτόχρονη μείωση των ταμιακών διαθεσίμων λόγω της μείωσης μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2024.

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

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

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

	2024	**2023**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο Euribor 6m πλέον του περιθωρίου και της εισφοράς του ν. 128/75	1.50%	2,10%
Ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο	-%	2,70%
Ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο	-%	2,70%

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς. Από τις 4/12/2024 και μέχρι την ημερομηνία λήξης της δανειακής σύμβασης (19/12/2031) το επιτόκιο ανέρχεται σε 1.50% πλέον Euribor 6m.

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό

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

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

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

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

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

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

- **Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

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

- **Υπολογισμός της πρόβλεψης ζημιάς**

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

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

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

- **Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις**

  Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες στις απαιτήσεις από πελάτες και τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος 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. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία για πιστωτικές ζημίες, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον

- **Προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα**

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

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

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

- **Φορολογία**

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

- **Εύλογη αξία ακινήτων**

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

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

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

- **Απομείωση μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

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

7. Κύκλος εργασιών

Το έσοδο της Εταιρείας προέρχεται κυρίως από τη διαμονή των επισκεπτών του Ξενοδοχείου "Amanzoe" σε πολυτελή δωμάτια (pavilions) και πολυτελή τουριστικά καταλύματα (βίλες), καθώς και από την παροχή υπηρεσιών εστίασης, λοιπών υπηρεσιών αναψυχής και από τη διαχείριση των βιλών του συγκροτήματος εκ μέρους των μισθωτών των βιλών αυτών. Στην χρήση 2024 δεν πραγματοποιήθηκε πώληση τουριστικού καταλύματος οπότε και τα έσοδα από πώληση ακινήτων είναι €0 (2023: €0).

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τα έτη 2024 και 2023, αναλύεται ως εξής:

Ανάλυση κύκλου εργασιών	**2024**	2023
	€	€
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	**16.113.565**	16.423.688
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	**4.335.013**	5.037.726
Έσοδα από διαχείριση βιλών	**9.211.448**	15.660.643
Έσοδα από πώληση ακινήτων	**-**	-
Λοιπά έσοδα ξενοδοχείου	**4.071.871**	4.684.573
	33.731.897	41.806.629

8. Κόστος πωληθέντων

	2024	2023
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**5.191.971**	6.007.557
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**8.570.810**	7.888.147
Παροχές τρίτων	**2.492.669**	2.833.030
Φόροι		38.663
Διάφορα έξοδα	**6.060.672**	9.310.868
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	**1.739.197**	2.175.308
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	**-**	-
Αποσβέσεις	**3.977.180**	3.977.180
	28.036.186	32.230.753

9. Λοιπά συνολικά εισοδήματα

	2024	2023
	€	€
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	**8.145.083**	31.021.118
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	**(1.791.918)**	(6.824.646)
	6.353.165	24.196.472

10. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

	2024	2023
	€	€
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	**253.267**	253.267
Λοιπά έσοδα	**1.057.963**	973.283
Αντιλογισμός πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους	**-**	
	1.311.230	1.226.550

11. Έξοδα διοίκησης

	2024	2023
	€	€
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**-**	86.846
Φόροι – τέλη	**109.139**	123.300
Διάφορα έξοδα	**27.810**	255.012
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**266.795**	594.611
Παροχές τρίτων	**1.787.538**	1.620.217
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	**-**	
	2.191.282	2.679.986

12. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

	2024	2023
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**10.153**	30.549
Συναλλαγματικές διαφορές	**1.633**	1.251
Λοιπά έξοδα	**393.511**	876.734
	405.297	908.534

13. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	2024	2023
	€	€
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	**17.895**	
	17.895	
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι – έξοδα		
Τόκοι ομολογιακού δανείου	**(2.816.613)**	(2.950.318)
Τόκοι επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις	**(68.431)**	(68,673)
Τόκοι ενδοομιλικών δανείων	**(19.714)**	(7.096)
Διάφορα χρηματοοικονομικά έξοδα		
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	**(737.157)**	(759.728)
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	**(53.444)**	(51.149)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	**-**	-
	(3.695.359)	(3.837.052)
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(3.695.359)**	(3.837,054)

14. Φόροι

	2024	2023
	€	€
Εταιρικός φόρος	**358.316**	660.000
Αναβαλλόμενος φόρος (έσοδο)/έξοδο - (Σημ. 14)	**147.524**	(15.401)
Χρέωση/(πίστωση) έτους	**505.840**	(644.599)

Ο φορολογικός συντελεστής για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024, όπως και την προηγούμενη χρήση, είναι 22%.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2023, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία θα λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την χρήση 2024 από την Εταιρεία KPMG Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, το οποίο δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί. Ωστόσο εκτιμάται από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν έχουν διενεργηθεί σχετικές προβλέψεις.

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

	2024	2023
	€	€
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**1.403.460**	4.771.557
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	**22,00%**	22,00%
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	**308.761**	1.049.743
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εσόδου που δεν υπόκεινται σε φορολογία		(6.289)
Φορολογική επίδραση μη εκπιπτώμενων δαπανών	**197.079**	
Φορολογική επίπτωση από χρήση εκπεστέων προσωρινών διαφορών οι οποίες δεν είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί		(398.855)
Σύνολο	**505.840**	644.599
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	**36%**	14%

15. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

(ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Έργα υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2023	**86.891.258**	**103.391.869**	**385.927**	**4.989.861**	**694.452**	**196.353.367**
Προσθήκες περιόδου		105.203	13.163	880.003	331.171	**1.329.540**
Αναπροσαρμογή αξίας	24.062.887	6.958.232				**31.021.118**
Μειώσεις περιόδου						-
Μεταφορές περιόδου				(50.914)	442.896	**391.982**
Μεταφορά σε αποθέματα						-
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2023	**110.954.145**	**110.455.304**	**399.090**	**5.818.950**	**1.468.519**	**229.096.007**
Αποσβέσεις την 01.01.2023	-	**16.112.106**	**334.800**	**4.730.167**	-	**21.177.073**
Προσθήκες περιόδου		3.551.844	32.875	392.461		**3.977.180**
Αναπροσαρμογή αξίας						-
Συναλλαγματικές διαφορές						-
Μειώσεις περιόδου						-
Μεταφορές περιόδου						-
Μεταφορά σε αποθέματα						-
Αποσβέσεις την 31.12.2023	-	**19.663.950**	**367.675**	**5.122.628**	-	**25.154.253**
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**110.954.145**	**90.791.354**	**31.415**	**696.322**	**1.468.519**	**203.941.754**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2024	**110.954.145**	**110.455.304**	**399.090**	**5.818.950**	**1.468.519**	**229.096.008**
Προσθήκες περιόδου				1.279.198	8.857.816	**10.137.014**
Αναπροσαρμογή αξίας	9.412.407	(1.267.324)				**8.145.083**
Μειώσεις περιόδου				(173.283)		**(173.283)**
Μεταφορές περιόδου			26.023		(6.161)	**19.862**
Μεταφορά σε αποθέματα					(3.943.839)	**(3.943.839)**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2024	**120.366.552**	**109.187.980**	**425.113**	**6.924.865**	**6.376.335**	**243.280.845**
Αποσβέσεις την 01.01.2024	-	**19.663.950**	**367.675**	**5.122.628**	-	**25.154.253**
Προσθήκες περιόδου		3.551.844	32.875	392.461		**3.977.180**
Αναπροσαρμογή αξίας						-
Συναλλαγματικές διαφορές						-
Μειώσεις περιόδου						-
Μεταφορές περιόδου						-
Μεταφορά σε αποθέματα						-
Αποσβέσεις την 31.12.2024	-	**23.215.794**	**400.550**	**5.515.089**	-	**29.131.433**
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**120.366.552**	**85.972.186**	**24.563**	**1.409.775**	**6.376.335**	**214.149.412**

15. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ-εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου 9,38% (2023: 9.57%). Η εκτίμηση της αξίας των γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills.

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 4.2. Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα.

Με βάση την δανειακή σύμβαση που έχει υπογραφεί με την «ΕΤΕ» , το ξενοδοχειακό συγκρότημα και το beach club (περιλαμβάνονται στα Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά στοιχεία) έχουν ενεχυριαστεί ως εξασφάλιση για την χορήγηση του δανείου. Επίσης, στα ενέχυρα περιλαμβάνονται και τα ακίνητα της εταιρείας «AZOE FREEHOLD VILLAS SA» η οποία και συγχωνεύθηκε από την Εταιρεία (βλ. σημείωση 27).

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής (πριν την επίδραση του αναβαλλόμενου φόρου) παρακολουθείται ξεχωριστά ανά κατηγορία και αναλύεται παρακάτω :

	31.12.2023	**31.12.2024**
Γη	70.365.979	79.778.386
Κτίρια	70.476.864	69.209.540
Σύνολο	**140.842.842**	**148.987.926**

16. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2024	2023
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**7.602.505**	6.627.618
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	**(54.913)**	(392.863)
Επενδυτικά ακίνητα που προέρχονται από απορρόφηση	**3.905.210**	
Μεταφορές σε αποθέματα	**-**	(26.954)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	**670.562**	1.394.705
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**12.123.364**	7.602.505

Στα επενδυτικά ακίνητα ταξινομούνται οικόπεδα τα οποία δεν διαθέτουν πολεοδομική άδεια, δεν υπάρχει συμφωνητικό πώλησης και δεν έχουν εκκινήσει οι κατασκευαστικές εργασίες ώστε να ταξινομηθούν ως αποθέματα.

Στα επενδυτικά ακίνητα αξίας 3.905.210 € περιλαμβάνεται η εύλογη αξία των οικοπέδων που προέρχονται από την συγχώνευση μέσω απορρόφησης των εταιρειών «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε στις 25 Σεπτεμβρίου 2024. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 τα ακίνητα αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας HVST.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς.

15. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)
Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά.

16. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills.

Στη χρήση 2024 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε κέρδος συνολικού ποσού €670.562 (2023: κέρδος €1.394.705) το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση τους σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς, που συμπίπτει με την ημερομηνία απόκτησης της σχετικής άδειας ανέγερσης οικοδομής και εφόσον υπάρχει οριστικό συμφωνητικό πώλησης (σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης) και έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής.

17. Αποθέματα

	2024	2023
	€	€
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	**807.498**	721.999
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	**16.072.323**	11.301.480
	16.879.821	12.023.480

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

	2023	2022
	€	€
Υπόλοιπο έναρξης	**12.023.480**	11.303.753
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	**-**	-
Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	**1.740.975**	2.702.990
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	**(1.889.731)**	(2.342.926)
Μεταφορά σε Ενσώματα πάγια	**-**	(442.896)
Ακίνητα υπό κατασκευή που προέρχονται από απορρόφηση	**667.662**	-
Λοιπές κινήσεις	**(164.137)**	(946.483)
Πραγματοποιηθείσες εργασίες	**4.501.572**	1.723.348
Σύνολο	**16.879.821**	12.023.480

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

Στην χρήση 2023, η μεταφορά ποσού €442.896 αφορά μεταφορά της αξία του τουριστικού καταλύματος 23 για το οποίο ο αγοραστής υπαναχώρησε τελικά από το αρχικό προσύμφωνο πώλησης και ως εκ τούτου η διοίκηση αποφάσισε με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών να συμπεριλάβει το τουριστικό κατάλυμα στην λειτουργία του ξενοδοχείου αποκομίζοντας τα μελλοντικά οφέλη από την χρήση του ακινήτου. Οπότε στην χρήση 2023, το τουριστικό κατάλυμα μεταφέρθηκε από τα αποθέματα στα ενσώματα πάγια και στις 31.12.2024 αποτιμήθηκε σε εύλογες αξίες.

Στα ακίνητα υπό κατασκευή αξίας 667.662 € περιλαμβάνεται η λογιστική αξία των ακινήτων που προέρχονται από την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε στις 25 Σεπτεμβρίου 2024.

18. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2024	2023
	€	€
Πελάτες	**2.039.399**	2.306.815
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26.3)	**76.200**	1.135.040
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α	**960.027**	319.879
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	**715.125**	15.184
Έξοδα επομένων χρήσεων	**144.572**	204.913
Λοιπές απαιτήσεις	**2.374.756**	1.206.841
	6.310.079	5.189.302

Οι λοιπές απαιτήσεις αφορούν κυρίως προκαταβολές σε προμηθευτές που ανέρχονται σε €1.248.953 και προκαταβολές σε προμηθευτές για αγορές οικοπέδων ποσού €692.547 που προέρχονται από την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας «AZOE LAND THREE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

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

19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2024	2023
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	**22.516**	13.889
Καταθέσεις όψεως	**12.456.245**	23.579.103
	12.478.761	23.592.992

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

20. Μετοχικό κεφάλαιο

	2024	**2024**	2023	2023
	Αριθμός μετοχών	**€**	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου (ονομαστική αξία €10 ανά μετοχή)	3.496.753	34.965.730	2.878.101	28.781.010
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου			(704.605)	(7.046.053)
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	(146.670)	(1.446.700)	1.323.077	13.230.773
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**3.351.903**	**33.519.030**	3.496.573	34.965.730

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

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

Με την από 17.09.2024 εγγραφή της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση της εταιρείας με απορρόφηση των συνδεδεμένων εταιρειών αυτής – ήτοι της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «AZOE LAND THREE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων τριακοσίων ευρώ (3.553.300,00€) το οποίο ισούται με τα μετοχικά κεφάλαια και τα αποθεματικά έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο των δύο απορροφώμενων εταιρειών, δια της εκδόσεως τριακοσίων πενήντα πέντε χιλιάδων τριακοσίων τριάντα (355.330) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) έκαστη, οι οποίες θα αναληφθούν από την κοινή μοναδική μέτοχο των συγχωνευόμενων εταιρειών.

Με την από 05.12.2024 έγγραφη απόφαση των μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των πέντε εκατομμυρίων ευρώ (5.000.000,00€) με σκοπό την ισόποση

Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

επιστροφή κεφαλαίου στη μοναδική μέτοχο της εταιρείας, με την ακύρωση πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€). Ακολούθως, το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τριάντα τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων δέκα εννέα χιλιάδων τριάντα ευρώ (33.519.030,00€), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια τριακόσιες πενήντα μία χιλιάδες εννιακόσιες τρεις (3.351.903) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€).

21. Δανειακές υποχρεώσεις

	2024	2023
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**49.836.448**	57.390.976
Προσθήκες	**50.175.786**	1.500.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου	**(49.553.570)**	(5.329.964)
Αποπληρωμή επιστρεπτέας προκαταβολής		(478.326)
Δουλευμένοι τόκοι και τόκοι υπερημερίας	**2.816.613**	2.975.081
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	**(3.763.654)**	(2.707.094)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	**-**	(2.290.438)
Λοιπές κινήσεις	**(178.675)**	18.394
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση τόκων	**-**	(1.240.332)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**49.333.147**	49.836.448

	2024	2024
	€	€
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	**1.759.993**	3.373.156
Ενδοομιλικά ομολογιακά δάνεια	**-**	-
Κρατικά δάνεια	**-**	-
	1.759.993	3.373.156
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	**47.573.154.**	46.463.492
Σύνολο	**49.333.147**	49.836.648

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

	2024	2023
	€	€
Μεταξύ ενός και δύο ετών	**3.354.000**	1.964.284
Μεταξύ τριών και πέντε ετών	**5.031.000**	5.892.854
Πέραν των πέντε ετών	**42.542.154**	38.876.088
	46.643.226	46.643.226

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2024	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	**Ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου**
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	50.250.786	19.12.2031	49.333.147

21. Δανειακές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2023	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	**Ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου**
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	55.000.000	21.07.2029	48.715.070

Στις 08/07/2020 εκταμιεύθηκε δάνειο αξίας €55.000.000 από την ΕΤΕ με επιτόκιο ίσο με το άθροισμα του περιθωρίου 2,88% πλέον του 6m Euribor επιτοκίου. Με βάση την δανειακή σύμβαση η χρονική διάρκεια έχει οριστεί σε 9 έτη με ημερομηνία λήξης 08/07/2029. Το ποσό των €55.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή προηγούμενου δανείου προς την τράπεζα Πειραιώς αξίας €27.800.000, για την αποπληρωμή του δανείου μετόχων (μέτοχος AZOE RESORT LTD) αξίας €21.100.000 και για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών αξίας €6.100.000. Στην χρήση 2023 και κατόπιν διαπραγμάτευσης με την τράπεζα το επιτόκιο μειώθηκε σε 2.10% με ισχύ από 08/07/2023. Στην χρήση 2024 και κατόπιν διαπραγμάτευσης με την τράπεζα το επιτόκιο μειώθηκε περαιτέρω από 2.10% σε 1.80% μέχρι και τις 04/12/2024.

Στις 04/12/2024 η Εταιρεία κατόπιν διαπραγμάτευσης με την ΕΤΕ προχώρησε σε ανά-χρηματοδότηση του ήδη υφισταμένου δανείου (ονομαστικής αξίας €55.000.000). Η ονομαστική αξία του Νέου εμπράγματου εξασφαλισμένου Ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €50.250.786 με ημερομηνία λήξης 19/12/2031. Με την νέα αυτή χρηματοδότηση αποπληρώθηκε το προηγούμενο δάνειο, το οποίο κατά την ημερομηνία ανά-χρηματοδότησης είχε υπόλοιπο €46.750.786 ενώ επιπλέον ποσό €3.500.000 χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη λειτουργικών δαπανών της εταιρείας. Από τις 4/12/2024 και μέχρι την ημερομηνία λήξης της δανειακής σύμβασης (19/12/2031) το επιτόκιο ανέρχεται σε 1.50% πλέον Euribor 6m. Για την κίνηση του δανείου βλ. σημείωση 21.

22. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

	2024	2023
	€	€
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**92.588**	90.896
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	**1.772.479**	1.783.245
Σύνολο	**1.865.067**	1.875.833

	2024	2023
	€	€
Ανάλυση ληκτότητας:		
Μέχρι 1 έτος	**78.995**	81.647
Από 2 έως και 5 έτη	**326.590**	326.590
Μετά από 5 έτη	**3.850.688**	3.929.683
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**4.256.273**	4.337.920
Μείον: Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(2.692.299)**	(2.462.086)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.865.067**	1.875.834

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

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

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

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

23. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας:

	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Δικαιώμα τα χρήσης ακινήτου**	**Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση**	**Χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπές διαφορές**	**Υπόλοιπο**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	30.710.635	6.327.829	3.309	(13.511.849)	5.249.796	28.779.720
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:						
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ. 14)	(4.145.587)	(5.054.361)	(3.309)	9.338.827	(150.972)	(15.401)
Συνολικά Εισοδήματα	6.824.646	-	-	-	-	6.824.646
Υπόλοιπο 31 Δεκ 2023	**33.389.694**	**1.273.468**	**-**	**(4.173.022)**	**5.098.825**	**35.588.965**
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:						
Κατάσταση αποτελεσμάτων		147.524				147.524
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από απορρόφηση		343.987			117.995	461.982
Συνολικά Εισοδήματα	1.791.918					1.791.918
Υπόλοιπο 31 Δεκ 2024	**35.181.612**	**1.764.979**	**-**	**(4.173.022)**	**4.659.196**	**37.990.388**

24. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2024	2023
	€	€
Προμηθευτές	**1.210.981**	2.471.385
Προκαταβολές πελατών	**6.119.207**	2.197.126
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	**46.831**	136.581
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	**888.958**	890.682
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	**781.749**	574.748
Λοιπές υποχρεώσεις	**3.808**	1.462.477
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 28.4)	**-**	284.993
	9.051.034	8.017.991

Το κονδύλι "Προκαταβολές πελατών" αφορά προκαταβολές από επισκέπτες για διαμονή στο ξενοδοχείο, καθώς και προκαταβολές για κατασκευή βιλών. Οι προκαταβολές που αφορούν μελλοντικές κρατήσεις δυνητικών πελατών του ξενοδοχείου αναγνωρίζονται στα έσοδα της εταιρείας με την ολοκλήρωση της υπηρεσίας ενώ οι προκαταβολές για την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων αναγνωρίζονται στα έσοδα της εταιρείας με την παράδοση του ακινήτου στον πελάτη ήτοι την μεταβίβαση των κινδύνων και του οφέλους ακινήτου σε αυτόν.

25. Κρατικές επιχορηγήσεις

	2024	2023
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**5.318.609**	5.647.368
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	**(253.267)**	(253.267)
Εξόφληση επιδότησης Covid-19		(75.492)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**5.065.342**	5.318.609
Μακροπρόθεσμες κρατικές επιχορηγήσεις	**(5.065.342)**	(5.318.609)

Περιλαμβάνει την κρατική ενίσχυση που είχε λάβει η εταιρεία τον Ιούνιο του 2011 με βάση τις διατάξεις του Ν. 3299/2004 ποσού € 7.843.108. Η κρατική επιχορήγηση έχει αναγνωριστεί με βάση το ΔΛΠ 20, και αποσβένεται με βάση την ωφέλιμη διάρκεια ζωής του ακινήτου.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Grivalia Hospitality SA ελέγχεται άμεσα από την Azoe Holdings Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

26.1 Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	2024	2023
	€	€
Azoe Resort Ltd - Τόκοι/Δάνειο	-	-
Zoe Yachts ΝΕΠΑ	**-**	-
	-	-

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

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

26.2 Έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	2024	2023
	€	€
Azoe Land One SA	**218.431**	162.071
Azoe Freehold Villas MAE	**-**	-
Azoe Resort Ltd - Τόκοι/Δάνειο	**-**	-
Azoe Holdings Ltd - Τόκοι/Δάνειο	**-**	7.096
Grivalia Hospitality S.A	**1.200**	1.200
	219.631	170.637

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

26.3 Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)

		2024	2023
Όνομα		**€**	€
Azoe Freehold Villas MAE		**-**	-
Azoe Land One SA	**75.200**		306.252
Zoe Yachts ΝΕΠΑ			70
Azoe Land Three SA		**-**	6.386
Azoe Land Two Μονοπρόσωπη Α.Ε.		**-**	-
Azoe Holdings Ltd			3,500
Azoe Resort Ltd	**-**		21.346
Eurolife FFH Α.Ε.Γ.Α		**75.200**	872.486
		75.200	1.210.040

Η Eurolife είναι μέτοχος της Grivalia Hospitality Α.Ε. η οποία ανήκει στον όμιλο Fairfax. Το υπόλοιπο κατά την 31.12.2023 αφορά απαίτηση της Εταιρείας από ασφαλιστική αποζημίωση η οποία και εισπράχθηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2024.

26.4 Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)

	2024	2023
Όνομα	**€**	€
Azoe Resort Ltd	**-**	-
Azoe Land One SA	**242.118**	242.118
Azoe Resort S.A.	**-**	
Azoe Freehold Villas MAE	**-**	-
GH Sea Services Μονοπρόσωπη ΙΚΕ		-
	242.118	581.525

26.5 Χρηματοδοτικές μισθώσεις με συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 23)

	2024	2023
	€	€
Azoe Land One SA	**1.772.479**	1.783.246
	1.772.479	1.783.246

27. Απορρόφηση εταιρειών υπό κοινό έλεγχο

Στις 25 Σεπτεμβρίου 2024 και κατόπιν απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση μέσω απορρόφησης (από την «AZOE RESORT SA») των εταιρειών με την επωνυμία «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**».**

Τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού των απορροφούμενων εταιρειών που ενοποιήθηκαν και ενσωματώθηκαν στα βιβλία της Εταιρείας στις 27 Δεκεμβρίου 2024 έχουν ως εξής

Εταιρεία	**AZOE FREEHOLD VILLAS SA**	**AZOE LAND THREE SA**
Επενδυτικά ακίνητα	1.088	2.569
Αποθέματα	668	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	16	736
Καταθέσεις όψεως	44	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(88)	(338)
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	(18)	(14)
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο	(1.684)	(1.870)
Αδιανέμητα αποτέλεσματα	26	1.083

28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υφίστανται ανοικτές δικαστικές υποθέσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ως εκ τούτου δεν έχουν αναγνωριστεί ενδεχόμενες υποχρεώσεις οι οποίες να απορρέουν από ανοικτές δικαστικές υποθέσεις

28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Με την από 09.04.2025 έγγραφη απόφαση των μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων ευρώ (4.000.000€) με νέα εισφορά σε χρήμα (καταβολή μετρητών), με την έκδοση τετρακοσίων χιλιάδων (400.000) κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€). Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τριάντα επτά εκατομμυρίων πεντακοσίων δέκα εννέα χιλιάδων τριάντα ευρώ (37.519.030€), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια επτακόσιες πενήντα μία χιλιάδες εννιακόσιες τρεις (3.751.903) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€).

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την ..... και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024

.....	.....	.....
Κρίστιαν Τόμας	Αντώνιος Χατζηκώστας	Ιωάννης Ξενόπουλος Αρ. Αδείας ΟΕΕ 52902 Α' Τάξης RSM Business Advisors ΕΠΕ
Αντιπρόεδρος Δ.Σ	Μέλος Δ.Σ.	Προϊστάμενος Λογιστηρίου

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2024, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής εξέδωσε την 31 Ιουλίου 2024 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ), όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας

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

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα΄, αβ΄ και β΄ του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

(α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2025

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311