

HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

(Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3556/2007)

HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E.

Βαθύ Κριτσάς, Αγ. Νικόλαος Λασιθίου Κρήτης

ΑΡ.ΓΕΜΗ: 122032341000

www.hellasholidayhotels.com

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2022.....	5
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
ΓΕΝΙΚΑ	21
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	21
2. Βάση ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων.....	21
3. Κύριες λογιστικές αρχές.....	21
3.1 Σημαντικές Λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές	21
3.2 Ενσώματα πάγια	22
3.3 Αποσβέσεις	23
3.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	23
3.5 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....	23
3.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	25
3.7 Αποθέματα	25
3.8 Εμπορικές απαιτήσεις	26
3.9 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	26
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	27
3.11 Τραπεζικός δανεισμός.....	27
3.12 Κόστος δανεισμού	27
3.13 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	27
3.14 Κρατικές επιχορηγήσεις.....	27
3.15 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενοι φόροι.....	28
3.16 Παροχές σε εργαζομένους.....	28
3.17 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα.....	29
3.18 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	29
3.19 Διανομή μερισμάτων	30
3.20 Μισθώσεις	30
3.21 Διαχείριση κινδύνων	31
3.22 Διαχείριση κεφαλαίου	32
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	34
1. Πληροφορίες λειτουργικών τομέων.....	34
2. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	34
3. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	36
4. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	36
5. Αποθέματα	36
6. Εμπορικές απαιτήσεις	37
7. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	37

8.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	38
9.	Μετοχικό κεφάλαιο	38
10.	Αποθεματικά / Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων.....	38
11.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις / Μακροπρόθεσμες προβλέψεις.....	38
12.	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	39
13.	Υπόλοιπα δανείων.....	39
14.	Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος φόρος.....	40
15.	Προβλέψεις παροχών αποχώρησης προσωπικού.....	41
16.	Έξοδα κατ' είδος και κατανομή τους στις λειτουργίες	42
17.	Άλλα έσοδα	43
18.	Χρηματοπιστωτικά αποτελέσματα (έσοδα / έξοδα)	43
19.	Λοιπά έξοδα	43
20.	Συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη (όπως αυτές ορίζονται από το ΔΛΠ 24).....	44
21.	Δεσμεύσεις κι ενδεχόμενες υποχρεώσεις	44
	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	44
	ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ.....	45
	ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ	46

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

- 1) Αστέριος Δάιος του Δημητρίου, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος.
- 2) Δημήτριος Δάιος του Αστέριου, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος.
- 3) Ζιώγας Βασίλειος του Θωμά, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

- A) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του 2022 της Εταιρείας, που καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Λογιστικά Πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης της.
- B) Η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2022 απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Άγιος Νικόλαος, 27 Απριλίου 2023

Οι βεβαιούντες

Αστέριος Δ. Δάιος

Δημήτριος Α. Δάιος

Ζιώγας Θ. Βασίλειος

Πρόεδρος Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ
& Διευθύνων Σύμβουλος.

Μέλος Δ.Σ.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά τη χρονική περίοδο από 1/1/2022 έως 31/12/2022. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις τόσο των άρθρων 150-154 του ν. 4548/2018 όσο και του Ν.3556/2007.

Στην παρούσα Έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, όμως με τρόπο ουσιαστικό, όλες οι σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες της Εταιρείας HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E., οι οποίες είναι απαραίτητες σύμφωνα με το άνω νομοθετικό πλαίσιο, ώστε να παρασχεθεί μία γενική, αλλά ουσιαστική ενημέρωση των Μετόχων για την Οικονομική Κατάσταση και τα αποτελέσματα, τη συνολική πορεία και τις μεταβολές που επήλθαν κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, τα σημαντικά γεγονότα τα οποία έλαβαν χώρα και την επίδραση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας περιόδου. Επίσης περιγράφονται οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει στην επόμενη χρήση και παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή προσώπων.

- **Αποτελέσματα και Χρηματοοικονομική Θέση**

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε το 2022 σε 27.587.634,48 ευρώ έναντι 20.388.050,34 ευρώ της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 35,31%. Η εξέλιξη των πωλήσεων στον ξενοδοχειακό κλάδο είναι σημαντική όμως δεν είναι πλήρως συγκρίσιμη με αυτή της προηγούμενης χρήσης, καθώς η Εταιρεία είχε αναστείλει τη λειτουργία του ξενοδοχείου λόγω της πανδημίας COVID – 19 για τη σεζόν 2021 επαναλειτουργώντας στις 14/05/2021 με συνολική διάρκεια 172 μέρες (από 14/05/2021 έως 01/11/2021), ενώ οι ημέρες λειτουργίας το 2022 ήταν 212 (από την 08/04/2022 έως και την 05/11/2022). Η μεγαλύτερη ημερολογιακά σεζόν, αλλά και οι αυξημένες πληρότητες σε σχέση με το 2021, συνετέλεσαν στην αύξηση του κύκλου εργασιών.

Συνέπεια των παραπάνω εξελίξεων:

- Το μικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 10.795.451,00 ευρώ έναντι 7.760.335,81 ευρώ, σημειώνοντας αύξηση κατά 39,11%.
- Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν σε 11.476.978,27 ευρώ έναντι 9.976.321,53 το 2021, αυξημένα κατά 15,04%.
- Τα λειτουργικά αποτελέσματα ανήλθαν σε κέρδη 8.391.594,26 ευρώ έναντι 6.974.424,12 ευρώ το 2021, υψηλότερα κατά 20,32%.

Τέλος, τα αποτελέσματα προ φόρων και μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη 7.043.914,10 ευρώ και 5.002.913,95 ευρώ αντίστοιχα, έναντι 5.270.706,13 ευρώ και 4.837.953,37 ευρώ της προηγούμενης χρήσης, βελτιωμένα κατά 33,64% και 3,41% αντίστοιχα.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΑΙ ΜΗ ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ			
ΔΕΙΚΤΕΣ	31/12/2022	31/12/2021	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	2,07%	2,35%	Παρουσιάζουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφορούν και πάγιο Ενεργητικό
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	97,93%	97,65%	
Μέση καθαρή απόδοση ιδίων κεφαλαίων	16,27%	22,98%	Προσδιορίζει την ετήσια απόδοση των κεφαλαίων των μετόχων, σε σχέση με τα παραχθέντα αποτελέσματα μετά από φόρους
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	43,25%	28,07%	Υπολογίζει την κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρείας
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	69,81%	78,08%	Εμφανίζουν τη δανειακή εξάρτηση και την κεφαλαιακή αυτάρκεια της Εταιρείας
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Παθητικού	30,19%	21,92%	
Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο ενεργητικό	30,83%	22,45%	Υπολογίζει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	19,61%	29,26%	Παρουσιάζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού

• **Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα στην κλειόμενη χρήση**

Α) Στις 30/6/2022 έλαβε χώρα η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η οποία συζήτησε τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και αποφάσισε μεταξύ άλλων:

1. Την υποβολή και έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για την εταιρική χρήση 2021, (1.1.2021 έως 31.12.2021) μετά των σχετικών εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.
2. Την έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου οι οποίες χορηγήθηκαν για τη χρήση 2021, προέγκριση αμοιβών και αποζημιώσεων των ως άνω προσώπων για τη χρήση 2022, καθώς και παροχή άδειας για προκαταβολή αμοιβών για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση το έτος 2023 (άρθρο 109 του ν.4548/2018 όπως ισχύει).
3. Τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ένα εκατομμύριο πεντακόσια ενενήντα δύο χιλιάδες πενήντα επτά ευρώ και εξήντα επτά λεπτά του ευρώ (€ 1.592.057,67), με επιστροφή μετρητών στους μετόχους και με μείωση της ονομαστικής αξίας των επτά εκατομμυρίων πεντακοσίων ογδόντα μία χιλιάδων διακοσίων είκοσι επτά (7.581.227) ονομαστικών μετοχών κατά είκοσι ένα λεπτών του ευρώ (€ 0,21) εκάστης, καθώς και την τροποποίηση του περί μετοχικού κεφαλαίου άρθρου του καταστατικού.

Β)Την 02/12/2022, πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όπου αποφασίστηκε μεταξύ άλλων:

1) Η υποβολή αίτησης υπαγωγής στον αναπτυξιακό Νόμο Ν. 4887/2022 - Καθεστώς Ενισχύσεων " Ενίσχυση Τουριστικών Επενδύσεων " με Κωδικό Φακέλου: ΠΡ/09/8/89591/01 και Κωδικό ενέργειας: 2812, που αφορά στον Εκσυγχρονισμό Ολοκληρωμένης Μορφής της ιδιόκτητης Ξενοδοχειακής μονάδας Daios Cove Luxury Resort & Villas, κατηγορίας 5 αστέρων, συνολικού ύψους 12.500.000,00€, η χρηματοδότηση της οποίας θα έχει ως εξής :

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	€	%
ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	-	
ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΤΡΙΤΟΥΣ ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ	12.500.000,00€	100,00%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	12.500.000,00€	100,00%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	12.500.000,00€	100,00%

Μετά την έγκριση της επένδυσης και την οριστικοποίηση του εγκεκριμένου κόστους του επενδυτικού σχεδίου θα οριστικοποιηθεί το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης με αντίστοιχες αποφάσεις Γ.Σ.

2) Η έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους 12.500.000,00€ για το επενδυτικό σχέδιο με υποβολή αίτησης υπαγωγής στον αναπτυξιακό νόμο 4887/2022 - Καθεστώς Ενισχύσεων "Ενίσχυση Τουριστικών Επενδύσεων" με Κωδικό Φακέλου: ΠΡ/09/8/89591/01 και Κωδικό ενέργειας: 2812, που αφορά στον Εκσυγχρονισμό Ολοκληρωμένης Μορφής της ιδιόκτητης Ξενοδοχειακής μονάδας Daios Cove Luxury Resort & Villas, κατηγορίας 5 αστέρων, συνολικού ύψους 12.500.000,00€. Για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου θα εκδοθεί ομολογιακό δάνειο 12.500.000,00€ (δώδεκα εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ).

Γ)Την 30/12/2022, πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όπου αποφασίστηκε μεταξύ άλλων:

Τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά τρία εκατομμύρια τετρακόσια έντεκα χιλιάδες πεντακόσια πενήντα δύο ευρώ και δεκαπέντε λεπτά του ευρώ (€ 3.411.552,15), με επιστροφή μετρητών στους μετόχους και με μείωση της ονομαστικής αξίας των επτά εκατομμυρίων πεντακοσίων ογδόντα μία χιλιάδων διακοσίων είκοσι επτά (7.581.227) ονομαστικών μετοχών κατά σαράντα πέντε λεπτών του ευρώ (€ 0,45) εκάστης, καθώς και την τροποποίηση του περί μετοχικού κεφαλαίου άρθρου του καταστατικού.

- **Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες**

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό τομέα. Κατέχει πολυτελή ξενοδοχειακή μονάδα πέντε αστέρων και δυναμικότητα 717 κλινών σε οικόπεδο 320 περίπου στρεμμάτων στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι προς τους οποίους μπορεί να εκτεθεί η Εταιρεία είναι ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια & τιμές χρεογράφων), πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Ειδικότερα:

Συναλλαγματικός κίνδυνος: Οι συναλλαγές της Εταιρείας, τόσο σε επίπεδο πωλήσεων όσο και σε επίπεδο εξόδων – αγορών, γίνονται σχεδόν αποκλειστικά σε ευρώ. Επιπλέον δεν υφίστανται δάνεια ή καταθέσεις σε νόμισμα άλλο εκτός του ευρώ. Έτσι ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι μη σημαντικός σε σχέση με τα μεγέθη της Εταιρείας.

Κίνδυνος τιμής: Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών χρεογράφων από τις επενδύσεις σε μετοχές εισηγμένης Εταιρείας που υλοποιήθηκαν σε παλαιότερες χρήσεις, αν και τα σχετικά ποσά είναι περιορισμένα ως προς το μέγεθος της Εταιρείας. Αντιθέτως, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικές διακυμάνσεις τιμών, καθώς απευθύνεται σε κατά τεκμήριο υψηλές εισοδηματικές κατηγορίες πελατών, για τις οποίες, όπως προκύπτει και από ιστορικά δεδομένα, η ελαστικότητα ζήτησης δεν σχετίζεται ουσιωδώς με το επίπεδο των τιμών.

Πιστωτικός κίνδυνος: Στην Εταιρεία υφίσταται ευρεία διασπορά του πελατολογίου της, ο δε χρόνος πληρωμής είναι σύντομος και συχνά προηγείται της διαμονής (προκαταβολές), καθώς και το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της εισπράττεται σε μετρητά ή πιστωτικές κάρτες, δεδομένα που περιορίζουν την έκθεσή της στον εν λόγω κίνδυνο. Κατά την 31/12/2022 δεν υφίστανται σημαντικά υπόλοιπα από πελάτες.

Για τη χρήση 2022 έχουν σχηματιστεί προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους 26.373,14 ευρώ. Το ύψος των απαιτήσεων που βρίσκονται σε καθυστέρηση κατά την 31/12/2022 ανέρχεται σε 51.073,01 ευρώ και, επομένως, ο δείκτης κάλυψης διαμορφώνεται στα υψηλά επίπεδα του 51,64%.

Κίνδυνος ρευστότητας: Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2022 δεν προέβη σε πρόσθετες χρηματοδοτήσεις, ενώ σχεδόν το 94.89% του συνολικού τραπεζικού δανεισμού είναι μακροπρόθεσμου χαρακτήρα, επομένως ο κίνδυνος ρευστότητας σε βραχυπρόθεσμη θεώρηση είναι ιδιαίτερα

περιορισμένος. Παράλληλα η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, με αποτέλεσμα να μπορεί να αντιμετωπίσει άμεσα και με επάρκεια τυχόν ανάγκες βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις οικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομημένες σε ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Στον εν λόγω πίνακα περιλαμβάνονται και οι οφειλόμενοι τόκοι των δανείων.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ				
(Ποσά εκφρασμένα σε €)				
31 Δεκεμβρίου 2022	Εντός 1 έτους	Μεταξύ 1 και 2 ετών	Μεταξύ 2 και 5 ετών	Πάνω από 5 έτη
Δανεισμός	4.800.126,01	4.795.607,71	13.634.923,13	37.799.866,89
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.779.303,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	15.579.429,01	4.795.607,71	13.634.923,13	37.799.866,89
31 Δεκεμβρίου 2021				
Δανεισμός	3.563.719,67	3.504.456,71	11.421.553,91	40.254.416,75
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.881.818,71	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	11.445.538,38	3.504.456,71	11.421.553,91	40.254.416,75

Κίνδυνος επιτοκίου: Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας προσδιορίζεται από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, οι οποίες συνδέονται με κυμαινόμενα επιτόκια. Για την αντιμετώπιση του κινδύνου η διοίκηση εξετάζει διάφορα σενάρια διαχείρισης του επιτοκιακού προφίλ, λαμβάνοντας υπόψη ότι δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών και δάνεια με σταθερό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει την μεταβολή στα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας (μέσω των επιπτώσεων που έχουν τα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος της χρήσης με κυμαινόμενο επιτόκιο στα κέρδη) σε πιθανές αλλαγές επιτοκίων, διατηρώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές.

Ανάλυση Ευαισθησίας των Δανείων της Εταιρείας σε Μεταβολές Επιτοκίων			
Τόκοι και έξοδα ληφθέντων Τραπεζικών Δανείων			
	Μεταβλητότητα Επιτοκίων	Επίδραση στα κέρδη προ φόρων	Επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια
Ποσά χρήσης 2022	1%	(489.194,25)	(381.571,52)
	-1%	489.194,25	381.571,52
Ποσά χρήσης 2021	1%	(526.694,25)	(410.821,52)
	-1%	526.694,25	410.821,52

- **Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στην Εταιρεία**

Τον Μάρτιο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) κήρυξε τη νόσο COVID-19 ως πανδημία, η ραγδαία εξάπλωση της οποίας έχει πλήξει την επιχειρηματική δραστηριότητα σε όλο τον κόσμο. Μεταξύ των κλάδων που δέχτηκαν το σημαντικότερο πλήγμα είναι ο Τουρισμός.

Επιπτώσεις στη Χρηματοοικονομική απόδοση

Η ξενοδοχειακή μονάδα ξεκίνησε τις εργασίες της για τη σεζόν του 2022 στις 8 Απριλίου, έναντι της 14/05/2021 για την περσινή σεζόν. Επομένως, η λειτουργία της δεν επηρεάστηκε από την πανδημία.

Λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας COVID – 19

Για την αντιμετώπιση της έκτακτης κατάστασης που δημιούργησε η πανδημία της νόσου COVID – 19, η Διοίκηση της εταιρείας έθεσε ήδη από το 2020 συγκεκριμένους στόχους. Στη συνέχεια γίνεται αναφορά σε αυτούς που ίσχυσαν και κατά το 2022:

1. Προστασία της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων, συνεργατών καθώς και των πελατών της

Για την Εταιρεία πρώτιστο μέλημα αποτελεί η υγεία των εργαζομένων, των συνεργατών και των πελατών της. Για το λόγο αυτό έχουν ληφθεί έγκαιρα σειρά προληπτικών μέτρων δίνοντας συγκεκριμένες οδηγίες για τις ενέργειες που πρέπει να προβεί ο κάθε εργαζόμενος σε περίπτωση εμφάνισης συμπτωμάτων ασθένειας.

Ακόμη δημιουργήθηκαν ή και επικαιροποιούνται υγειονομικά πρωτόκολλα βάσει των συνθηκών που επέφερε η πανδημία και τα οποία έχουν πιστοποιηθεί από τον οργανισμό επιθεώρησης TUV Hellas A.E..

Τέλος, τηρούνται όλα τα μέτρα ατομικής προστασίας των εργαζομένων, τα πρωτόκολλα που έχουν τεθεί από το ΕΟΔΥ σε περίπτωση κρούσματος COVID – 19.

2. Προσαρμογή των στόχων της Εταιρείας στο νέο περιβάλλον

Καθώς η πανδημία COVID – 19 βαίνει μειούμενη και οι επιπτώσεις της κατά το 2022 δεν ήταν ουσιώδεις για την Εταιρεία, η Διοίκηση προχώρησε στην επανεκκίνηση μέρους των αναπτυξιακών της σχεδίων. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση υπαγωγής στον αναπτυξιακό Νόμο Ν. 4887/2022 - Καθεστώς Ενισχύσεων «Ενίσχυση Τουριστικών Επενδύσεων», που αφορά στον Εκσυγχρονισμό Ολοκληρωμένης Μορφής της Ξενοδοχειακής μονάδας, συνολικού ύψους €12.500.000,00. Επιπλέον

πραγματοποίησε ανακαινίσεις με σκοπό την επέκταση των υπηρεσιών που προσφέρει το resort. Συγκεκριμένα, προχώρησε η ανακατασκευή του Keror, ενός πρωτοποριακού χώρου ευεξίας που συνδυάζει την ολιστική προσέγγιση της υγείας με την καινοτομία στην ιατρική τεχνολογία. Προσφέρει επίσης θεραπείες ευεξίας και εξατομικευμένα προγράμματα γυμναστικής.

- **Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

Η Εταιρεία έχει αποδείξει κατά τα τελευταία χρόνια ότι βελτιώνει συνεχώς τον κύκλο εργασιών της και, κατά την πανδημία, έχει επιτύχει να συγκρατήσει ή και να περιορίσει ελαφρά το λειτουργικό κόστος, κυρίως ως ποσοστό του κύκλου εργασιών, τάση που επιβεβαιώθηκε και κατά το 2022. Ωστόσο, οι Κεντρικές Τράπεζες ανά τον κόσμο, μεταξύ των οποίων και η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προβαίνουν σε συνεχείς αυξήσεις επιτοκίων προκειμένου να συγκρατήσουν την αυξητική τάση του πληθωρισμού, με αποτέλεσμα το κόστος δανεισμού του Ομίλου να εμφανίζει άνοδο κατά το τελευταίο τρίμηνο του έτους, αν και σε περιορισμένη κλίμακα.

Η Εταιρεία απευθύνεται κυρίως σε πελάτες εξωτερικού, ωστόσο, ο ξενοδοχειακός κλάδος επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από αλλαγές του εξωτερικού περιβάλλοντος και άρα η ελαστικότητα των αποτελεσμάτων του, είναι πολύ υψηλότερη. Οι εκτιμήσεις για τις πωλήσεις της Εταιρείας κατά το επόμενο έτος συναρτώνται από μια σειρά εξωτερικών παραγόντων που σχετίζονται κυρίως με τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τις επιβαρύνσεις λόγω αυξημένων επιτοκίων. Σε πιο βραχυπρόθεσμο επίπεδο, η ζήτηση για την παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών διατηρείται σε ικανοποιητικά επίπεδα, ενώ συνεχίζονται οι ενέργειες της Διοίκησης για μείωση του λειτουργικού κόστους ως ποσοστό επί των πωλήσεων.

Η Εταιρεία παρουσίασε κατά το 2022 σημαντικά αυξημένο κύκλο εργασιών σε ποσοστό 35,31%, δεδομένου ότι λειτούργησε για μεγαλύτερο διάστημα για τη σεζόν του 2022 έναντι αυτής του 2021, αλλά και με αυξημένες πληρότητες. Για το 2023, με βάση τα τρέχοντα δεδομένα τις υπάρχουσες προκρατήσεις, υπάρχει συγκρατημένη αισιοδοξία για βελτιωμένες επιδόσεις, τουλάχιστον σε επίπεδο κύκλου εργασιών.

Παρά το γεγονός ότι η πανδημία φαίνεται να υποχωρεί και άρα τυχόν αρνητική επίπτωση να βαίνει μειούμενη, η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να ανταποκριθεί σε όποιες προσωρινές μεταβολές τυχόν επέλθουν στη λειτουργία του τουριστικού κλάδου.

Αναφορικά με τις τρέχουσες εξελίξεις που προέκυψαν ως απόρροια των πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία από τον Φεβρουάριο του 2022, είναι προφανές ότι η αύξηση των τιμών ενέργειας έχουν απασχολήσει την παγκόσμια αγορά για το 2022, αλλά θα την απασχολήσουν και το 2023. Για την

Εταιρεία δεν υπήρξαν ουσιώδεις επιπτώσεις στο κύκλο εργασιών για το 2022 και δεν αναμένονται ούτε για το 2023, καθώς η προσέλευση επισκεπτών από τις εν λόγω χώρες είναι περιορισμένη.

- **Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

(τα ποσά εκφράζονται σε ευρώ)	31/12/2022
α) Έσοδα	3.215,22
β) Έξοδα	898,88
γ) Απαιτήσεις	0,00
δ) Υποχρεώσεις	0,00
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00
στ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00

- **Πολιτική Μερισμάτων**

Η Διοίκηση θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τη μη διάθεση μερίσματος για τη χρήση 2022.

- **Απόκτηση ιδίων μετοχών (παρ. 9 αρ. 16 Ν. 2190/1920)**

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές είτε η ίδια είτε με πρόσωπο που να ενεργεί στο όνομά του αλλά για λογαριασμό της.

- **Κατεχόμενα από την Εταιρεία χρεόγραφα**

Η Εταιρεία κατέχει μετοχές εισηγμένης Εταιρείας. Η αξία κτήσης της συμμετοχής και οι σχετικές προσαρμογές επιμέτρησης έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2022	31/12/2021
Επιμετρώμενα σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Αξία κτήσης)	199.999,80	199.999,80
Προσαρμογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία	(196.983,63)	(197.275,03)
ΣΥΝΟΛΟ	3.016,17	2.724,77

- **Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Δεν υπάρχει.

- **Γνωστοποιήσεις μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης**

Πληροφορίες για εργασιακά θέματα

Την 31/12/2022 η Εταιρεία απασχολούσε 36 εργαζόμενους έναντι 32 την 31/12/2021. Λόγω όμως της εποχικής λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας ο μέγιστος αριθμός εργαζομένων εντός της καλοκαιρινής περιόδου ξεπέρασε τους 300 με ετήσιο μέσο όρο τους 211 εργαζόμενους έναντι των 166 για το 2021.

Η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από δίκαιες και νόμιμες διαδικασίες διαχείρισης ανθρώπινου δυναμικού, χωρίς να υφίστανται διακρίσεις ανάλογα με την ηλικία, τη φυλή, το γένος, το χρώμα, την εθνική προέλευση, τη θρησκεία, την υγεία, τις ερωτικές προτιμήσεις, τις πολιτικές ή ιδεολογικές απόψεις ή άλλα χαρακτηριστικά των εργαζομένων που προστατεύονται από νόμους και κανονισμούς.

Η ανθρωποκεντρική φιλοσοφία της Εταιρείας αποτυπώνεται στα σεμινάρια που λαμβάνουν χώρα πριν αλλά και κατά τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου και στοχεύουν στην ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού. Σε αυτά λαμβάνει μέρος σχεδόν το σύνολο του προσωπικού και αφορούν τόσο στη βελτίωση και την ανάπτυξη συγκεκριμένων τομέων λειτουργίας της Εταιρείας όσο και σε κανόνες υγιεινής και ασφάλειας.

Πληροφορίες για περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης βάσει της σχετικής νομοθεσίας και των προτύπων δεοντολογίας. Στην κατεύθυνση αυτή η ξενοδοχειακή μονάδα κατέχει το Green Key, ένα διεθνές οικολογικό σήμα ποιότητας για επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τουριστικό τομέα και απονέμεται επιλεκτικά στις μονάδες που πληρούν ένα ευρύ σύνολο περιβαλλοντικών κριτηρίων και καταδεικνύει την υπευθυνότητα της επιχείρησης απέναντι στο περιβάλλον και το κοινωνικό σύνολο.

Γνωστοποίηση πληροφοριών του άρθρου 8 του Κανονισμού Ταξινόμιας 2020/852/ΕΕ (Taxonomy Regulation)

Ο Κανονισμός Ταξινόμιας της ΕΕ αποτελεί ένα από τα εργαλεία που θεσπίστηκαν στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, που θέτει ως στόχο την «κλιματική ουδετερότητα» των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μέχρι το 2050. Ο Κανονισμός θεσπίζει τα κριτήρια με τα οποία προσδιορίζεται εάν μια οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζεται περιβαλλοντικά βιώσιμη, προκειμένου να προσδιοριστεί ο βαθμός στον οποίο μία επένδυση είναι όντως περιβαλλοντικά βιώσιμη.

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Ταξινόμια, μία οικονομική δραστηριότητα μπορεί να θεωρηθεί περιβαλλοντικά βιώσιμη αν (4 βασικά κριτήρια):

- Συμβάλλει σημαντικά στην επίτευξη ενός ή περισσότερων από τους έξι παρακάτω περιβαλλοντικούς στόχους, ήτοι μετριασμό της κλιματικής αλλαγής, προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και θαλάσσιων πόρων, μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία, πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης και προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων
- Δεν επιβαρύνει σημαντικά (DNSH) κανέναν από τους άλλους πέντε περιβαλλοντικούς στόχους
- Πληροί τις ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις (σε σχέση με τις κατευθυντήριες γραμμές του ΟΟΣΑ για τις πολυεθνικές επιχειρήσεις και τις κατευθυντήριες αρχές των Ηνωμένων Εθνών για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των αρχών και των δικαιωμάτων

που καθορίζονται στις οχτώ θεμελιώδεις συμβάσεις που προσδιορίζονται στη διακήρυξη της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας για τις θεμελιώδεις αρχές και τα δικαιώματα εργασίας και στον Διεθνή Χάρτη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων).

- Συμμορφώνεται προς τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου του Κανονισμού Ταξινόμιας. Σύμφωνα με τον Κανονισμό 2021/2139/ΕΕ που εκδόθηκε στις 4 Ιουνίου 2021, θεσπίζονται τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των προϋποθέσεων κάτω από τις οποίες μια οικονομική δραστηριότητα θεωρείται ότι συμβάλλει σημαντικά στους δύο πρώτους περιβαλλοντικούς στόχους: μετριασμός της κλιματικής αλλαγής (climate change mitigation) και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή (climate change adaptation).

Η Εταιρεία δεν εμπίπτει στην υποχρέωση να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τη θέσπιση πλαισίου για τη διευκόλυνση των βιώσιμων επενδύσεων (Taxonomy Regulation).

Αγ. Νικόλαος, 27 Απριλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

ΑΣΤΕΡΙΟΣ Δ. ΔΑΪΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Α.ΔΑΪΟΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Θ. ΖΙΩΓΑΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E.

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E., (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση 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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Απριλίου 2023

Ευθύμιος Χρ. Αναγνώστου
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12781

OLYMPIA AUDITORS A.E.
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 170
Πατησίων 81 & Χέυδεν 8-10, 10434 Αθήνα

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημείωση	31/12/2022	31/12/2021
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια στοιχεία	2	122.948.967,47	104.485.328,76
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	3	179.383,18	302.720,03
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	4	39.171,39	39.199,74
Σύνολο μη Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων		123.167.522,04	104.827.248,53
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	5	235.512,28	313.481,88
Εμπορικές Απαιτήσεις	6	63.843,45	201.406,44
Λοιπά Κυκλοφορούντα Στοιχεία	7	1.369.172,27	1.093.020,93
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	8	936.164,25	910.793,31
Σύνολο Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων		2.604.692,25	2.518.702,56
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		125.772.214,29	107.345.951,09
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων Μητρικής			
Μετοχικό Κεφάλαιο	9	10.310.468,72	15.314.078,54
Αποθεματικά	10	36.441.657,28	21.998.002,25
Αποτελέσματα εις Νέον		(8.778.403,89)	(13.781.317,84)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		37.973.722,11	23.530.762,95
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	13	46.419.425,00	50.169.425,00
Αναβαλλόμενος Φόρος	14	14.823.314,00	9.607.755,58
Προβλέψεις Παροχών Αποχώρησης Προσωπικού	15	34.006,00	11.672,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11	13.112.574,38	13.514.647,05
Μακροπρόθεσμες Προβλέψεις	11	129.869,80	129.869,80
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		74.519.189,18	73.433.369,43
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος Μακροπρόθεσμων Δανείων	13	2.500.000,00	2.500.000,00
Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	12	10.779.303,00	7.881.818,71
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		13.279.303,00	10.381.818,71
Σύνολο υποχρεώσεων		87.798.492,18	83.815.188,14
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		125.772.214,29	107.345.951,09

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ			
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)			
	Σημείωση	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)		27.587.634,48	20.388.050,34
Κόστος Πωληθέντων	16	16.792.183,48	12.627.714,53
Μικτό Κέρδος		10.795.451,00	7.760.335,81
Άλλα Έσοδα	17	1.315.408,86	1.970.729,67
Έξοδα Διαθέσεως	16	2.209.558,77	1.673.433,68
Έξοδα Διοικήσεως	16	1.317.878,09	916.407,98
Λοιπά έξοδα	19	191.828,74	166.799,70
Κέρδη (ζημίες) προ φόρου, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		8.391.594,26	6.974.424,12
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	18	1.266,93	164,20
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	18	1.348.947,09	1.703.882,19
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων		7.043.914,10	5.270.706,13
Φόρος Εισοδήματος		899.293,15	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος	14	1.141.707,00	432.752,76
ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ		5.002.913,95	4.837.953,37
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		-	-
Αναπροσαρμογή Ενσώματων Παγίων		18.517.506,45	0,00
Φόρος Αναπροσαρμογής		(4.073.851,42)	67.869,97
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Περιόδου καθαρά από φόρο		14.443.655,03	67.869,97
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ		19.446.568,98	4.905.823,34
Τα Κέρδη/(ζημίες) αποδίδονται σε:			
Μετόχους Μητρικής		5.002.913,95	4.837.953,37
Συμμετοχές που δεν ασκούν έλεγχο			0,00
<u>Σύνολο</u>		<u>5.002.913,95</u>	<u>4.837.953,37</u>
Τα Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/ (Ζημίες) αποδίδονται σε:			
Μετόχους Μητρικής		19.446.568,98	4.905.823,34
<u>Σύνολο</u>		<u>19.446.568,98</u>	<u>4.905.823,34</u>
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή-βασικά		0,6599	0,6381
ΚΕΡΔΗ (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΡΟ ΦΟΡΟΥ, ΧΡΗΜ/ΚΩΝ, ΕΠΕΝΔ. ΑΠΟΤ/ΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ		11.476.978,27	9.976.321,53

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ					
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσ/γής ακινήτων	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 31.12.2020	15.314.078,54	16.218.400,00	5.711.732,28	(18.660.693,21)	18.583.517,61
- Αναπροσαρμογές βάσει ΔΛΠ 19				41.422,00	41.422,00
Υπόλοιπα 01.01.2021	15.314.078,54	16.218.400,00	5.711.732,28	(18.619.271,21)	18.624.939,61
- Ποσά για μείωση μετοχικού κεφαλαίου					-
- Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			67.869,97	4.837.953,37	4.905.823,34
Υπόλοιπα 31.12.2021	<u>15.314.078,54</u>	<u>16.218.400,00</u>	<u>5.779.602,25</u>	<u>(13.781.317,84)</u>	<u>23.530.762,95</u>
Υπόλοιπα 31.12.2021	15.314.078,54	16.218.400,00	5.779.602,25	(13.781.317,84)	23.530.762,95
- Αναπροσαρμογές βάσει ΔΛΠ 19					0,00
Υπόλοιπα 01.01.2022	<u>15.314.078,54</u>	<u>16.218.400,00</u>	<u>5.779.602,25</u>	<u>(13.781.317,84)</u>	<u>23.530.762,95</u>
- Ποσά για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(5.003.609,82)				(5.003.609,82)
- Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			14.443.655,03	5.002.913,95	19.446.568,98
Υπόλοιπα 31.12.2022	<u>10.310.468,72</u>	<u>16.218.400,00</u>	<u>20.223.257,28</u>	<u>(8.778.403,89)</u>	<u>37.973.722,11</u>

IV. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
	1/1/2022	1/1/2021
(Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ)	31/12/2022	31/12/2021
Λειτουργικές δραστηριότητες	-	
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	7.043.914,10	5.270.706,13
	7.043.914,10	5.270.706,13
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	3.085.384,01	3.001.897,41
Προβλέψεις	22.334,00	(177.666,37)
Συναλλαγματικές διαφορές	14.131,60	9.496,21
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	(3.204,89)	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(306,82)	40.443,93
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.347.986,98	1.663.274,06
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:	0,00	0,00
Μείωση / (Αύξηση) αποθεμάτων	77.969,60	12.452,65
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων	(138.588,35)	656.985,63
(Μείωση) / Αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	1.674.912,50	(597.807,85)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.340.727,75)	(1.702.453,03)
Καταβεβλημένοι φόροι	(1.662,78)	(1.082,37)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	11.782.142,20	8.176.246,40
Επενδυτικές δραστηριότητες	-	
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	(3.003.176,86)	(1.404.370,81)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0,00	5.355,76
Τόκοι εισπραχθέντες	15,42	164,20
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(3.003.161,44)	(1.398.850,85)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(5.003.609,82)	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(3.750.000,00)	(11.250.000,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(8.753.609,82)	(11.250.000,00)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	25.370,94	(4.472.604,45)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	910.793,31	5.383.397,76
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	936.164,25	910.793,31

ΓΕΝΙΚΑ

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Hellas Holiday Hotels A.E. έχει στην κατοχή της πολυτελή ξενοδοχειακή μονάδα στο Βαθύ Κριτσάς Αγίου Νικολάου Κρήτης, δυναμικότητας 717 κλινών της οποίας η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί σε ιδιόκτητο οικόπεδο περίπου 320 στρεμμάτων. Η λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας ξεκίνησε την 22/4/2010.

Η Εταιρεία από τις 4/9/2006 αποτελεί θυγατρική της ΔΑΪΟΣ ΠΛΑΣΤΙΚΑ Α.Β.Ε.Ε., καθώς την ανωτέρω ημερομηνία η Εταιρεία ΔΑΪΟΣ ΠΛΑΣΤΙΚΑ Α.Β.Ε.Ε. εξαγόρασε το 100% των μετοχών της Εταιρείας έναντι τιμήματος 4.353.000,00 ευρώ.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022, εγκρίθηκαν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 27.04.2023, ενώ τελούν υπό την τελική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

2. Βάση ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.) που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και με Διερμηνείες που εκδόθηκαν από την Μόνιμη Επιτροπή Διερμηνειών και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Δ.Λ.Π. 34).

Οι λογιστικές αρχές, οι εκτιμήσεις και οι μέθοδοι υπολογισμών που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31/12/2022 είναι ίδιες με αυτές των καταστάσεων της χρήσης 2021 και έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Το λειτουργικό νόμισμα της εταιρείας είναι το ευρώ. Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, οι οικονομικές καταστάσεις και οι σημειώσεις επ' αυτών είναι εκφρασμένες σε ευρώ.

3. Κύριες λογιστικές αρχές

3.1 Σημαντικές Λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί από τη διοίκηση τον σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και παραδοχών οι οποίες επηρεάζουν τα δημοσιευμένα στοιχεία του ενεργητικού και τις

υποχρεώσεις, όπως επίσης την γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα δημοσιευμένα ποσά εσόδων και εξόδων κατά την περίοδο αναφοράς.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις στις οποίες προβαίνει η Διοίκηση αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα με βάση συγκεκριμένες συνθήκες. Συγκεκριμένα ποσά τα οποία περιλαμβάνονται ή επηρεάζουν τις Οικονομικές καταστάσεις και οι σχετικές γνωστοποιήσεις πρέπει να εκτιμώνται, απαιτώντας τον σχηματισμό υποθέσεων σχετικά με αξίες ή συνθήκες που δεν είναι δυνατό να είναι γνωστές με βεβαιότητα κατά την περίοδο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Ως σημαντική λογιστική εκτίμηση, θεωρείται μία η οποία είναι σημαντική για την εικόνα της οικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και τα αποτελέσματα και απαιτεί τις πιο δύσκολες, υποκειμενικές ή περίπλοκες κρίσεις της διοίκησης, συχνά ως αποτέλεσμα της ανάγκης για σχηματισμό εκτιμήσεων σχετικά με την επίδραση υποθέσεων οι οποίες είναι αβέβαιες. Η Εταιρεία αξιολογεί τέτοιες εκτιμήσεις σε συνεχή βάση, βασιζόμενη στα αποτελέσματα του παρελθόντος και στην εμπειρία και άλλες μεθόδους οι οποίες θεωρούνται λογικές στις συγκεκριμένες συνθήκες.

3.2 Ενσώματα πάγια

Τα Γήπεδα-Οικόπεδα και τα Κτήρια αφορούν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.

Οι εγκαταστάσεις της ξενοδοχειακής μονάδας παρουσιάζονται στην αναπροσαρμοσμένη (εύλογη) αξία τους μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις τους. Η εκτίμηση της αξίας των παγίων πραγματοποιείται από ανεξάρτητους αναγνωρισμένους εκτιμητές.

Τα υπόλοιπα πάγια (έπιπλα, σκεύη και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στο ιστορικό κόστος, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις τους.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται ως αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων μόνο αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι επισκευές και συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης που αφορούν.

Όταν προκύπτουν αυξήσεις στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία, αυτές καταχωρούνται απ' ευθείας σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Μειώσεις στην λογιστική αξία καταχωρούνται σε μείωση του αποθεματικού εφόσον στο παρελθόν είχε σχηματισθεί τέτοιο αποθεματικό για

το ίδιο περιουσιακό στοιχείο. Μειώσεις της αξίας μεγαλύτερες του αποθεματικού ή μειώσεις για περιουσιακά στοιχεία για την οποία δεν έχει σχηματισθεί αποθεματικό, καταχωρούνται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση των ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος και της λογιστικής αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα. Όταν τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στις εύλογες αξίες τους, το αποθεματικό που υπάρχει στα ίδια κεφάλαια κατά την πώληση, μεταφέρεται στα κέρδη εις νέον.

3.3 Αποσβέσεις

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

ΚΤΗΡΙΑ	20-60 έτη
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	5-30 έτη
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ	5-20 έτη
ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1-20 έτη

3.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν συσσωρευμένες ζημίες λόγω απομείωσης.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λογισμικά προγράμματα και αποσβένονται βάσει της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους ή βάσει της χρονικής διάρκειας που ισχύουν, η οποία στην Εταιρεία είναι έως πέντε έτη.

3.5 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Τα περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία, κατά μέθοδο επιμέτρησης. Οι διαφορετικές κατηγορίες είναι οι ακόλουθες:

- Δημοσιευμένες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για περιουσιακά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές (επίπεδο1).
- Τεχνικές αποτίμησης βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία (επίπεδο2).

- Τεχνικές αποτίμησης που δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές σε ενεργούς χρηματαγορές (επίπεδο 3).

Η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές (π.χ. παράγωγα, μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια), προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς. «Ενεργός» χρηματαγορά υπάρχει όταν υπάρχουν άμεσα διαθέσιμες και αναθεωρούμενες σε τακτά διαστήματα τιμές, που δημοσιεύονται από χρηματιστήριο, χρηματιστή, κλάδο, οργανισμό αξιολόγησης ή οργανισμό εποπτείας. Αυτά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο **επίπεδο 1**.

Η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης, οι οποίες βασίζονται ως επί το πλείστον σε διαθέσιμες πληροφορίες για συναλλαγές που διενεργούνται σε ενεργές αγορές ενώ χρησιμοποιούν κατά το δυνατό λιγότερο εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας. Αυτά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο **επίπεδο 2**.

Εάν οι τεχνικές αποτίμησης δεν βασίζονται σε διαθέσιμες αγοραίες πληροφορίες τότε τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο **επίπεδο 3**.

Στα Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία (γήπεδα και κτίρια), όσο και στις επενδύσεις σε ακίνητα, ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας πραγματοποιείται από εγκεκριμένους εκτιμητές βάσει διεθνών κανόνων και οδηγιών, λαμβάνοντας υπόψη τις παρακάτω τεχνικές αποτίμησης :

- **Προσέγγιση της Αγοράς (Comparable Method of Valuation)**, η οποία διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων. Ακόμη βασίζεται στην προϋπόθεση ότι επικρατούν φυσιολογικές συνθήκες αγοράς, όπου ο πωλητής έχει πρόθεση για πώληση στο πραγματικό τίμημα και ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πλήρωνε για την απόκτηση του υπό εξέταση παγίου ή / και παγίων, περισσότερο τίμημα από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου παγίου ή / και παγίων με την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα. Στη συγκεκριμένη μέθοδο προσέγγισης της πραγματικής αξίας είναι απαραίτητο να πραγματοποιούνται επιτόπιες αυτοψίες και διαπιστώσεις των τεχνικών και άλλων χαρακτηριστικών των υπό εξέταση παγίων ή ιδιοκτησιών. Στη συνέχεια τα αποτελέσματα τους συγκρίνονται με παρόμοια περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε καθεστώς διάθεσης ή υπό διαπραγμάτευση στην αγορά.
- **Προσέγγιση του Κόστους (Cost of Construction Method of Valuation)**, με αυτήν προσδιορίζεται η αξία με βάση το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου. Στη συνέχεια η προσδιοριζόμενη αξία με την εφαρμογή κατάλληλων δεικτών και την εμπειρία του εκτιμητή,

απομειούται προκειμένου να αντικατοπτρίσει την απώλεια αξίας που έχει υποστεί το πάγιο, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης, εφόσον υπάρχει και μπορεί να μετρηθεί.

- **Προσέγγιση με την μέθοδο της εναπομένουσας αξίας (Residual Method of valuation)**, όπου εξετάζεται το υπό εκτίμηση ακίνητο με την βέλτιστη απόδοση (εφ' όσον ισχύσουν οι συνθήκες αναφοράς). Με βάση την μέθοδο εναπομένουσας αξίας υπολογίζονται τα προσδοκώμενα έσοδα από την ανάπτυξη του βέλτιστου σεναρίου του ακινήτου και στην συνέχεια την πώληση του ακινήτου. Στην συνέχεια αφού λαμβάνονται όλα τα έξοδα που απαιτούνται για την ανάπτυξη του ακινήτου (κόστος κατασκευής κτιριακών εγκαταστάσεων, χρηματοοικονομικές δαπάνες, κόστος διαμεσολάβησης και προώθησης, κλπ) καθώς και τα προσδοκώμενα καθαρά κέρδη της επένδυσης προκύπτει και η παραμένουσα (εκτιμώμενη αξία) του γηπέδου στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η επένδυση.

3.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μακροπρόθεσμων στοιχείων του ενεργητικού ελέγχονται για τυχόν απομείωσή τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Όταν η λογιστική αξία κάποιων περιουσιακών στοιχείων υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους, η αντίστοιχη ζημία απομείωσης καταχωρείται σε μείωση του αποθεματικού αναπροσαρμογής εφόσον υπάρχει και ως έξοδο κατά το μέρος που δεν υπάρχει τέτοιο αποθεματικό ή αυτό δεν επαρκεί.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Καθαρή τιμή πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να εισπραχθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στην οποία τα μέρη προχωρούν οικειοθελώς, αφού αφαιρεθεί κάθε άμεσο κόστος για την διάθεση του περιουσιακού στοιχείου, ενώ αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από την συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από το έσοδο που αναμένεται να προκύψει από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

3.7 Αποθέματα

Τα αποθέματα απεικονίζονται στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ του κόστους κτήσεως και της ρευστοποιήσιμης τους αξίας. Ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μειωμένη κατά το κόστος διάθεσης των αποθεμάτων. Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους και περιλαμβάνει τις δαπάνες απόκτησής τους. Τα αναλώσιμα υλικά συντήρησης των μηχανημάτων και τα ανταλλακτικά γενικής χρήσης εξοδοποιούνται κατά το χρόνο της αγοράς τους.

3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσης μείον τις ζημίες απομείωσης (προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις). Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού γίνεται εκτίμηση σε όλες τις καθυστερημένες ή επισφαλείς απαιτήσεις για την διαπίστωση της ύπαρξης αναγκαιότητας δημιουργίας πρόβλεψης.

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 κατά την 01/01/2018, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του προτύπου για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί την πρόβλεψη της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Για τον υπολογισμό της πρόβλεψης σύμφωνα με την παραπάνω μέθοδο, χρησιμοποιούνται προϋπολογιστικά ποσοστά, τα οποία βασίζονται σε ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά. Ο υπολογισμός αντανακλά ένα σταθμισμένο με πιθανότητες αποτέλεσμα καθώς και πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, για τις τρέχουσες συνθήκες, για προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες, συγκεκριμένες πληροφορίες για ορισμένες απαιτήσεις, το οικονομικό περιβάλλον και τυχόν ληφθείσες εξασφαλίσεις.

Ο κάτωθι πίνακας παρουσιάζει σταθερούς συντελεστές προβλέψεων, ανάλογα με τις ημέρες που είναι σε καθυστέρηση η εμπορική απαίτηση:

Ημέρες καθυστέρησης απαίτησης	Ποσοστό Αθέτησης
150 μέρες και πίσω	0,70%
120 έως 150 μέρες	0,50%
90 έως 120 μέρες	0,50%
60 έως 90 μέρες	0,30%
30 έως 60 μέρες	0,30%
0 έως 30 μέρες	0,20%
Μη Λήξαντα - Υπόλοιπο	0,20%

3.9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει η Εταιρεία αφορούν τίτλους μετοχών εταιριών που είναι εισηγμένες στο Χ.Α.. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 οι τίτλοι που αποκτώνται από την Εταιρεία με πρόθεση την πώλησή τους και ευχέρεια ρευστοποίησης, ταξινομούνται στην κατηγορία των τίτλων που αποτιμώνται στην «εύλογη» αξία τους με μεταβολές καταχωρούμενες στα αποτελέσματα και παρουσιάζονται στην «εύλογη» αξία τους.

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας βραχείας διάρκειας. Τα στοιχεία των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων έχουν μηδενικό κίνδυνο μεταβολής στην αξία.

3.11 Τραπεζικός δανεισμός

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στο κόστος το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία των εισπρακτέων ποσών, μειωμένη κατά τα άμεσα έξοδα σύναψης των δανείων. Μετά την αρχική καταχώρηση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.12 Κόστος δανεισμού

Κόστος δανεισμού είναι οι τόκοι και άλλες δαπάνες που πραγματοποιούνται από μία επιχείρηση σε σχέση με την ανάληψη δανείων. Το κόστος δανεισμού λογίζεται στα έξοδα χρήσεως στην οποία πραγματοποιείται εκτός εάν μεταφέρεται στα πάγια στοιχεία. Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή ενός επιλέξιμου περιουσιακού στοιχείου, πρέπει να μεταφέρεται στα πάγια ως τμήμα του κόστους των στοιχείων αυτών. Επιλέξιμο περιουσιακό στοιχείο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που κατά ανάγκη χρειάζεται μία σημαντική χρονική περίοδο προετοιμασίας για την χρήση για την οποία προορίζεται ή για την πώλησή του.

3.13 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν όλες τις υποχρεώσεις των οποίων η προθεσμία πληρωμής υπερβαίνει τους δώδεκα μήνες.

3.14 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους. Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν κόστη αναβάλλονται και καταχωρούνται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα σε μία περίοδο τέτοια ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση με τα κόστη που προορίζονται να αποζημιώσουν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδα επόμενων χρήσεων και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των επιχορηγούμενων ενσώματων παγίων στοιχείων.

3.15 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενοι φόροι

Η φορολογία του έτους υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Ο φόρος εισοδήματος της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των κερδών όπως αυτά αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις. Επίσης περιλαμβάνει πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από φορολογικούς ελέγχους των φορολογικών αρχών.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα επιβληθούν επιπλέον φόροι. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος της περιόδου.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με την χρήση της μεθόδου υποχρέωσης, γνωστή ως μέθοδος υπολογισμού με βάση τον Ισολογισμό, σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία Ισολογισμού. Προσωρινές διαφορές είναι οι διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης και της φορολογικής βάσης τους.

Η αναβαλλόμενη φορολογία καταχωρείται ως έσοδο ή έξοδο και συμπεριλαμβάνεται στο κέρδος ή ζημία της περιόδου, εκτός εάν η φορολογία πηγάζει από μία συναλλαγή ή ένα γεγονός το οποίο καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια.

3.16 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

(β) Παροχές που θα καταβληθούν μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Τα προγράμματα για παροχές στους εργαζομένους όσον αφορά την αποζημίωση κατά την έξοδο από την υπηρεσία εμπίπτουν στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές Εργαζομένων». Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η αναλογιστική παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή.

Ο προσδιορισμός της παρούσας αξίας της υποχρέωσης των καθορισμένων παροχών, του κανονικού κόστους της τρέχουσας απασχόλησης και, όπου αρμόζει, του κόστους προϋπηρεσίας διενεργήθηκε βάσει της Μεθόδου Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδας Υποχρέωσης -Projected Unit Credit (ΔΛΠ 19, παρ. 67).

Βάσει της μεθόδου της Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδας (Projected Unit Credit Method), το κόστος μιας συνταξιοδοτικής παροχής υπολογίζεται ως η αναλογιστική παρούσα αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης που θα λάβει ο εργαζόμενος βάσει της προβεβλημένης παροχής και των ετών υπηρεσίας στην εταιρεία μέχρι την ημερομηνία αυτή. Η παροχή υπολογίζεται με βάση τον προβεβλημένο συντάξιμο μισθό κατά την ηλικία συνταξιοδότησης.

Η αναλογιστική αποτίμηση των υποχρεώσεων πραγματοποιείται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως προκύπτει από τους Ν.2112/1920 και Ν.3026/1954 και όπως αυτοί τροποποιήθηκαν από τους Ν.4093/2012, Ν.4336/2015, Ν.4194/2013 και 4808/2021.

Η Εταιρεία δεν έχει ενεργοποιήσει κάποιο ειδικό πρόγραμμα παροχών προς τους εργαζόμενους πέραν αυτών που προκύπτουν από την παραπάνω νομοθεσία, το οποίο να δεσμεύεται για παροχές σε περιπτώσεις αποχωρήσεων για το σύνολο των εργαζομένων.

Με βάση απόφαση του 2021 της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC) σχετικά με το ΔΛΠ 19, η κατανομή της αναλογιστικής υποχρέωσης γίνεται κατά τα τελευταία 16 έτη υπηρεσίας προ της συνταξιοδότησης.

Η Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC) σχετικά με το ΔΛΠ 19, προβλέπει την αλλαγή λογιστικής πολιτικής ως προς την κατανομή της αναλογιστικής υποχρέωσης. Η αλλαγή λογιστικής πολιτικής εφαρμόστηκε κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2021, με αναπροσαρμογή των αναλογιστικών μεγεθών της προηγούμενης οικονομικής χρήσης.

3.17 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων και είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εισροή πόρων ώστε να τακτοποιηθεί η υποχρέωση και μπορεί να γίνει μία αξιόπιστη εκτίμηση του ποσού. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται στο τέλος κάθε χρήσης και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για την διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίες ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εφόσον εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.18 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- **Έσοδα από παροχή υπηρεσιών:** Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται κατά τον χρόνο που η Εταιρεία παρέχει την υπηρεσία στους πελάτες.
- **Πωλήσεις αγαθών:** Οι πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες ή τα διατηρεί προς φύλαξη με ευθύνη του πελάτη και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.
- **Έσοδα από ενοίκια:** Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας.
- **Έσοδα από τόκους:** Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.
- **Μερίσματα:** Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα όταν θεμελιώνεται δικαίωμα είσπραξής τους.
- **Έξοδα:** Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

3.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας καταχωρείται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.20 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016, εισήγαγε ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Ο εκμισθωτής κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

3.21 Διαχείριση κινδύνων

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι στους οποίους μπορεί να εκτεθεί η Εταιρεία είναι κίνδυνοι αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια και τιμές χρεογράφων), πιστωτικοί κίνδυνοι, κίνδυνοι ρευστότητας και κίνδυνοι ταμειακών ροών.

Ειδικότερα:

Συναλλαγματικός κίνδυνος: Οι συναλλαγές της Εταιρείας, τόσο σε επίπεδο πωλήσεων όσο και σε επίπεδο εξόδων – αγορών, γίνονται σχεδόν αποκλειστικά σε ευρώ. Επιπλέον δεν υφίστανται δάνεια σε νόμισμα άλλο εκτός του ευρώ. Έτσι ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι σχεδόν μηδενικός.

Κίνδυνος τιμής: Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών χρεογράφων από τις επενδύσεις σε μετοχές εισηγμένης Εταιρείας που υλοποιήθηκαν σε παλαιότερες χρήσεις, αν και τα σχετικά ποσά είναι περιορισμένα ως προς το μέγεθος της Εταιρείας. Αντιθέτως, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικές διακυμάνσεις τιμών, καθώς απευθύνεται σε κατά τεκμήριο υψηλές εισοδηματικές κατηγορίες πελατών, για τις οποίες, όπως προκύπτει και από ιστορικά δεδομένα, η ελαστικότητα ζήτησης δεν σχετίζεται ουσιωδώς με το επίπεδο των τιμών.

Πιστωτικός κίνδυνος: Στην Εταιρεία υφίσταται ευρεία διασπορά του πελατολογίου της, ο δε χρόνος πληρωμής είναι σύντομος και συχνά προηγείται της διαμονής (προκαταβολές), το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της εισπράττεται σε μετρητά ή πιστωτικές κάρτες, δεδομένα που περιορίζουν την έκθεσή της στον εν λόγω κίνδυνο. Κατά την 31/12/2022 δεν υφίστανται σημαντικά υπόλοιπα από πελάτες.

Για τη χρήση 2022 έχουν σχηματιστεί προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους 26.373,14 ευρώ. Το ύψος των απαιτήσεων που βρίσκονται σε καθυστέρηση κατά την 31/12/2022 ανέρχεται σε 51.073,01 ευρώ και επομένως, ο δείκτης κάλυψης διαμορφώνεται στα υψηλά επίπεδα του 51,64%.

Κίνδυνος ρευστότητας:

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2022 δεν προέβη σε πρόσθετες χρηματοδοτήσεις, ενώ σχεδόν το 94,89% του συνολικού τραπεζικού δανεισμού είναι μακροπρόθεσμου χαρακτήρα, επομένως ο κίνδυνος ρευστότητας σε βραχυπρόθεσμη θεώρηση είναι ιδιαίτερα περιορισμένος. Παράλληλα η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, με αποτέλεσμα να μπορεί να αντιμετωπίσει άμεσα και με επάρκεια τυχόν ανάγκες βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις οικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομημένες σε ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Στον εν λόγω πίνακα περιλαμβάνονται και οι οφειλόμενοι τόκοι των δανείων.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ				
(Ποσά εκφρασμένα σε €)				
31 Δεκεμβρίου 2022	Εντός 1 έτους	Μεταξύ 1 και 2 ετών	Μεταξύ 2 και 5 ετών	Πάνω από 5 έτη
Δανεισμός	4.800.126,01	4.795.607,71	13.634.923,13	37.799.866,89
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.779.303,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	15.579.429,01	4.795.607,71	13.634.923,13	37.799.866,89
31 Δεκεμβρίου 2021				
Δανεισμός	3.563.719,67	3.504.456,71	11.421.553,91	40.254.416,75
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.881.818,71	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	11.445.538,38	3.504.456,71	11.421.553,91	40.254.416,75

Κίνδυνος επιτοκίου: Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας προσδιορίζεται από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, οι οποίες συνδέονται με κυμαινόμενα επιτόκια. Για την αντιμετώπιση του κινδύνου η διοίκηση εξετάζει διάφορα σενάρια διαχείρισης του επιτοκιακού προφίλ, λαμβάνοντας υπόψη ότι δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών και δάνεια με σταθερό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει την μεταβολή στα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας (μέσω των επιπτώσεων που έχουν τα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος της χρήσης με κυμαινόμενο επιτόκιο στα κέρδη) σε πιθανές αλλαγές επιτοκίων, διατηρώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές.

Ανάλυση Ευαισθησίας των Δανείων της Εταιρείας σε Μεταβολές Επιτοκίων			
Τόκοι και έξοδα ληφθέντων Τραπεζικών Δανείων			
	Μεταβλητότητα Επιτοκίων	Επίδραση στα κέρδη προ φόρων	Επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια
Ποσά χρήσης 2022	1%	(489.194,25)	(371.787,63)
	-1%	489.194,25	371.787,63
Ποσά χρήσης 2021	1%	(526.694,25)	(410.821,52)
	-1%	526.694,25	410.821,52

3.22 Διαχείριση κεφαλαίου

Πρωταρχικός στόχος της διαχείρισης κεφαλαίου της Εταιρείας είναι η απρόσκοπτη λειτουργία των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, η επίτευξη των αναπτυξιακών σχεδίων καθώς και η διατήρηση της υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης.

Για το σκοπό διαχείρισης κεφαλαίων η Εταιρεία παρακολουθεί τον δείκτη «Καθαρός δανεισμός προς κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (Net Debt/ EBITDA)». Ως καθαρό

δανεισμό η Εταιρεία ορίζει το σύνολο των τοκοφόρων δανειακών υποχρεώσεων μείον το σύνολο των διαθεσίμων της.

(Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ)	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	46.419,43	50.169,42
Δόσεις μακροπρ. δανείων πληρ. στην επομ. χρήση	2.500,00	2.500,00
Σύνολο Δανεισμού	48.919,43	52.669,42
Μείον: Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	936,16	910,79
Καθαρός Δανεισμός	47.983,26	51.758,63
EBITDA	11.476,98	9.976,32
Καθαρός Δανεισμός / EBITDA	4,18	5,19

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Πληροφορίες λειτουργικών τομέων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό κλάδο και προσφέρει υπηρεσίες αποκλειστικά στην Ελλάδα.

2. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

1/1-31/12/2022							
	Γήπεδα / Οικόπεδα	Κτήρια	Μηχ/κος εξοπλ.	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλ.	Έργα υπό εκτέλεση	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος η εκτίμηση (1/1/2022)	13.030.000,00	79.920.214,58	28.309.327,65	366.915,29	18.099.148,69	517.485,25	140.243.091,46
Αναπροσαρμογές χρήσης	3.367.588,00	18.739.586,31	0,00	0,00	0,00	0,00	22.107.174,31
Προσθήκες χρήσης	0,00	1.329.807,89	49.870,88	18.835,52	604.259,13	1.292.150,06	3.294.923,48
Λοιπές Μεταβολές χρήσης	0,00	329.539,90	0,00	0,00	1.207.543,46	(1.540.428,44)	(3.345,08)
Σύνολο 31/12/2022	16.397.588,00	100.319.148,68	28.359.198,53	385.750,81	19.910.951,28	269.206,87	165.641.844,17
Αποσβέσεις 1/1/2022	0,00	14.195.385,61	10.712.228,10	99.301,97	10.750.847,02	0,00	35.757.762,70
Αναπροσαρμογές χρήσης	0,00	3.589.667,86	0,00	0,00	0,00	0,00	3.589.667,86
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	1.337.883,21	934.587,41	25.460,56	1.047.514,96	0,00	3.345.446,14
Σύνολο 31/12/2022	0,00	19.122.936,68	11.646.815,51	124.762,53	11.798.361,98	0,00	42.692.876,70
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022	16.397.588,00	81.196.212,00	16.712.383,02	260.988,28	8.112.589,30	269.206,87	122.948.967,47

1/1-31/12/2021							
	Γήπεδα / Οικόπεδα	Κτήρια	Μηχ/κος εξοπλ.	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλ.	Έργα υπό εκτέλεση	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος η εκτίμηση (1/1/2021)	13.030.000,00	79.599.404,16	28.245.568,52	364.043,22	17.589.988,31	110.000,00	138.939.004,21
Αναπροσαρμογές χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προσθήκες χρήσης	0,00	320.810,42	63.759,13	2.872,07	550.912,77	407.485,25	1.345.839,64
Πωλήσεις παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	(41.752,39)	0,00	(41.752,39)
Σύνολο 31/12/2021	13.030.000,00	79.920.214,58	28.309.327,65	366.915,29	18.099.148,69	517.485,25	140.243.091,46
Αποσβέσεις 1/1/2021	0,00	12.866.314,33	9.769.572,33	74.912,74	9.888.378,90	0,00	32.599.178,30
Αναπροσαρμογές χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	1.329.071,28	942.655,77	24.389,23	904.220,51	0,00	3.200.336,79
Αποσβέσεις Πωληθέντων	0,00	0,00	0,00	0,00	(41.752,39)	0,00	(41.752,39)
Σύνολο 31/12/2021	0,00	14.195.385,61	10.712.228,10	99.301,97	10.750.847,02	0,00	35.757.762,70
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2021	13.030.000,00	65.724.828,97	17.597.099,55	267.613,32	7.348.301,67	517.485,25	104.485.328,76

Η αποτίμηση των παγίων της Εταιρείας γίνεται στην αναπροσαρμοσμένη (εύλογη) αξία τους. Η εκτίμηση της αξίας των παγίων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2022 από ανεξάρτητους αναγνωρισμένους εκτιμητές. Οι

τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν αναλύονται ανωτέρω, στη σημείωση 3.5 Προσδιορισμός των Εύλογων Αξιών.

Το ποσό της αναπροσαρμογής της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων στην εύλογη, ύψους 18.517.506,45 ευρώ, καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια, στο αποθεματικό επανεκτίμησης παγίων. Η μεγάλη αύξηση στην εύλογη αξία οφείλεται στη σταδιακή έξοδο από την οικονομική ύφεση και την επανεκκίνηση της αγοράς ακινήτων, αλλά και τις θετικές προοπτικές του τουρισμού για το επόμενο διάστημα. Συγκεκριμένα, λόγω θέσης και υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης, υπάρχει σημαντικό αγοραστικό ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών των ακινήτων.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, κατά μέθοδο επιμέτρησης:

Στοιχεία Ενεργητικού	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	0,00	97.593.800,00	0,00	97.593.800,00
Χρηματοοικονομικά Στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	3.016,17	0,00	0,00	3.016,17

Επί των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας υφίστανται εμπράγματα βάρη ύψους 102.000.000,00 ευρώ.

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με τη λογιστική αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων που θα είχε αναγνωριστεί αν αυτά τηρούνταν λογιστικά βάσει της μεθόδου του κόστους:

1/1-31/12/2022							
	Γήπεδα / Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχ/κος εξοπλ.	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλ.	Έργα υπό εκτέλεση	ΣΥΝΟΛΟ
Ιστορικό Κόστος (1/1/2022)	6.692.044,80	79.865.287,44	28.309.327,65	366.915,29	18.099.148,69	517.485,25	133.850.209,12
Προσθήκες χρήσης	0,00	1.329.807,89	49.870,88	18.835,52	604.259,13	1.292.150,06	3.294.923,48
Λοιπές Μεταβολές χρήσης	0,00	329.539,90	0,00	0,00	1.207.543,46	(1.540.428,44)	(3.345,08)
Σύνολο 31/12/2022	6.692.044,80	81.524.635,23	28.359.198,53	385.750,81	19.910.951,28	269.206,87	137.141.787,52
Αποσβέσεις 1/1/2022	0,00	14.185.264,53	10.712.228,10	99.301,97	10.750.847,02	0,00	35.747.641,62
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	1.335.933,91	934.587,41	25.460,56	1.047.514,96	0,00	3.343.496,84
Σύνολο 31/12/2022	0,00	15.521.198,44	11.646.815,51	124.762,53	11.798.361,98	0,00	39.091.138,46
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022	6.692.044,80	66.003.436,79	16.712.383,02	260.988,28	8.112.589,30	269.206,87	98.050.649,06

1/1-31/12/2021							
	Γήπεδα / Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχ/κος εξοπλ.	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλ.	Έργα υπό εκτέλεση	ΣΥΝΟΛΟ
Ιστορικό Κόστος (1/1/2021)	6.692.044,80	79.544.477,02	28.245.568,52	364.043,22	17.589.988,31	110.000,00	132.546.121,87
Προσθήκες χρήσης	0,00	320.810,42	63.759,13	2.872,07	550.912,77	407.485,25	1.345.839,64
Πωλήσεις Παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	-41.752,39	0,00	(41.752,39)
Σύνολο 31/12/2021	6.692.044,80	79.865.287,44	28.309.327,65	366.915,29	18.099.148,69	517.485,25	133.850.209,12
Αποσβέσεις 1/1/2021	0,00	12.857.576,58	9.769.572,33	74.912,74	9.888.378,90	0,00	32.590.440,55
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	1.327.687,95	942.655,77	24.389,23	904.220,51	0,00	3.198.953,46
Αποσβέσεις Πωληθέντων	0,00	0,00	0,00	0,00	(41.752,39)	0,00	(41.752,39)
Σύνολο 31/12/2021	0,00	14.185.264,53	10.712.228,10	99.301,97	10.750.847,02	0,00	35.747.641,62
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2021	6.692.044,80	65.680.022,91	17.597.099,55	267.613,32	7.348.301,67	517.485,25	98.102.567,50

3. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

ΚΙΝΗΣΗ 1/1 – 31/12/2022			
	Λογισμικά Προγράμματα	Άυλα περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα για πώληση	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος η εκτίμηση (1/1/2022)	1.975.051,17	0,00	1.975.051,17
Προσθήκες περιόδου άυλων στοιχείων που αποκτήθηκαν ξεχωριστά	15.328,61	0,00	15.328,61
Λοιπές Μεταβολές χρήσης	3.345,08	0,00	3.345,08
<u>Σύνολο 31/12/2022</u>	<u>1.993.724,86</u>	<u>0,00</u>	<u>1.993.724,86</u>
Αποσβέσεις 1/1/2022	1.672.331,14	0,00	1.672.331,14
Αποσβέσεις χρήσης	142.010,54	0,00	142.010,54
<u>Σύνολο 31/12/2022</u>	<u>1.814.341,68</u>	<u>0,00</u>	<u>1.814.341,68</u>
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022	179.383,18	0,00	179.383,18

ΚΙΝΗΣΗ 1/1 – 31/12/2021			
	Λογισμικά Προγράμματα	Άυλα περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα για πώληση	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος η εκτίμηση (1/1/2021)	1.916.520,00	0,00	1.916.520,00
Προσθήκες περιόδου άυλων στοιχείων που αποκτήθηκαν ξεχωριστά	58.531,17	0,00	58.531,17
<u>Σύνολο 31/12/2021</u>	<u>1.975.051,17</u>	<u>0,00</u>	<u>1.975.051,17</u>
Αποσβέσεις 1/1/2021	1.449.639,63	0,00	1.449.639,63
Αποσβέσεις περιόδου	222.691,51	0,00	222.691,51
<u>Σύνολο 31/12/2021</u>	<u>1.672.331,14</u>	<u>0,00</u>	<u>1.672.331,14</u>
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2021	302.720,03	0,00	302.720,03

4. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2022	31/12/2021
Συμμετοχή σε λοιπές επιχειρήσεις	8.313,00	8.313,00
Δοσμένες εγγυήσεις	30.858,39	30.886,74
ΣΥΝΟΛΟ	39.171,39	39.199,74

5. Αποθέματα

	31/12/2022	31/12/2021
Εμπορεύματα	67.733,88	45.063,09
Α΄-Β΄ ύλες - υλ. συσκ/σις	60.955,82	55.282,40
Αναλώσιμα	106.822,58	213.136,39
ΣΥΝΟΛΟ	235.512,28	313.481,88

6. Εμπορικές απαιτήσεις

	31/12/2022	31/12/2021
Πελάτες	90.216,59	227.779,58
Μερικό ΣΥΝΟΛΟ	90.216,59	227.779,58
Μείον: Προβλέψεις	(26.373,14)	(26.373,14)
ΣΥΝΟΛΟ	63.843,45	201.406,44

Οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις ηλικιακά αναλύονται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
120+ ημέρες	51.073,01	52.564,10
ΣΥΝΟΛΟ	51.073,01	52.564,10

Ανάλυση προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις:

	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	26.373,14	0,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	26.373,14
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	26.373,14	0,00

7. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

	31/12/2022	31/12/2021
(α) Άλλες απαιτήσεις		
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	435.554,97	213.459,99
Λοιπές απαιτήσεις	930.601,13	876.836,17
ΣΥΝΟΛΟ ΑΛΛΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	1.366.156,10	1.090.296,16
β) Επιμετρώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
Επιμετρώμενα σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Αξία κτήσης)	199.999,80	199.999,80
Προσαρμογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία	(196.983,63)	(197.275,03)
ΣΥΝΟΛΟ	3.016,17	2.724,77
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	1.369.172,27	1.093.020,93

Τα Επιμετρώμενα σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων στοιχεία αφορούν τίτλους μετοχών εταιρειών που είναι εισηγμένες στο Χ.Α. (χρηματοοικονομικά στοιχεία). Η εύλογη αξία τους, προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς. (επίπεδο 1).

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2022	31/12/2021
Διαθέσιμα		
Ταμείο	10.428,79	11.338,85
Καταθέσεις όψεως σε €	925.735,46	899.454,46
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	936.164,25	910.793,31

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 10.310.468,72ευρώ, διαιρούμενο σε 7.581.227 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 1,36 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές έχουν εξοφληθεί πλήρως και συμμετέχουν στα κέρδη.

10. Αποθεματικά / Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων

	31/12/2022	31/12/2021
Καταβεβλημένες διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16.218.400,00	16.218.400,00
Αποθεματικό επανεκτίμησης παγίων	20.223.257,28	5.779.602,25
ΣΥΝΟΛΟ	36.441.657,28	21.998.002,25

Κατά την τρέχουσα χρήση διενεργήθηκε αναπροσαρμογή αξίας των πάγιων στα οικόπεδα και κτίρια στην «εύλογη» αξία τους την 31/12/2022 από ανεξάρτητους – αναγνωρισμένους εκτιμητές.

Το σύνολο της αναπροσαρμογής καθώς και η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που υπολογίζεται επι της αναπροσαρμογής μεταφέρθηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια στο Αποθεματικό επανεκτίμησης παγίων συνολικής αξίας € 14.443.655,03.

11. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις / Μακροπρόθεσμες προβλέψεις

	31/12/2022	31/12/2021
Πρόβλεψη για φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις	129.869,80	129.869,80
Επιχορηγήσεις παγίων	13.112.574,38	13.514.647,05
ΣΥΝΟΛΟ	13.242.444,18	13.644.516,85

Για τις κρατικές επιχορηγήσεις, λόγω υπαγωγής επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας στον αναπτυξιακό νόμο 3299/2004, η ακολουθούμενη λογιστική αρχή επιζητά αυτές να αντιμετωπίζονται ως «έσοδα επόμενων χρήσεων», καταχωρούμενες στον Ισολογισμό στις «μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις». Στη συνέχεια οι επιχορηγήσεις μεταφέρονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του

επιχορηγούμενου ενσώματου πάγιου στοιχείου. Το ποσό της απόσβεσης για τη χρήση 2022 διαμορφώθηκε σε ευρώ 402.072,67 και για τη χρήση 2021 σε ευρώ 402.412,30.

12. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2022	31/12/2021
(α) Οφειλές προς προμηθευτές		
Προμηθευτές (Πιστωτικά υπόλοιπα βραχυπρόθεσμου λήξεως)	2.125.481,19	1.022.339,89
Επιταγές πληρωτέες μεταχρονολογημένες	4.167.373,80	3.762.274,89
ΣΥΝΟΛΟ ΟΦΕΙΛΩΝ ΠΡΟΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ	6.292.854,99	4.784.614,78
(β) Οφειλές από φόρους και εισφορές		
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	1.061.230,88	89.170,35
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	155.781,90	139.676,32
ΣΥΝΟΛΟ ΟΦΕΙΛΩΝ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ & ΕΙΣΦΟΡΕΣ	1.217.012,78	228.846,67
(γ) Άλλες υποχρεώσεις		
Προκαταβολές πελατών	2.715.082,69	2.580.789,39
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	49.294,86	52.224,14
Δικαιούχοι αμοιβών	795,09	1.860,19
Τόκοι πληρωτέοι	62.238,28	65.137,94
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε €	442.024,31	168.345,60
ΣΥΝΟΛΟ ΑΛΛΩΝ ΤΡΕΧΟΥΣΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	3.269.435,23	2.868.357,26
ΣΥΝΟΛΟ	10.779.303,00	7.881.818,71

Η αύξηση των οφειλών προς τους προμηθευτές οφείλεται κυρίως στην πλήρη λειτουργία του ξενοδοχείου σε σχέση με την προηγούμενη χρήση του 2021 και στην εν γένει μεγέθυνση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

13. Υπόλοιπα δανείων

	31/12/2022	31/12/2021
Βραχυπρόθεσμα	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος Μακροπρόθεσμων δανείων	2.500.000,00	2.500.000,00
Μακροπρόθεσμα	46.419.425,00	50.169.425,00
ΣΥΝΟΛΟ	48.919.425,00	52.669.425,00

Η Εταιρεία αποπλήρωσε εντός του 2022 € 2.500.000,00 από το συνολικό δανεισμό, μείωση που χρηματοδοτήθηκε σε σημαντικό βαθμό από τη δημιουργία υψηλότερων λειτουργικών ταμειακών ροών.

Κατά την 31/12/2022 δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από τραπεζικό δανεισμό καθώς οι σχετικές υποχρεώσεις εξυπηρετούνται κανονικά.

Το χρονοδιάγραμμα εξόφλησης των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των τόκων έως τη λήξη των δανείων, διαμορφώνεται ως εξής:

	Εντός έτους από την ημερομηνία ισολογισμού	Εντός 2-3 ετών από την ημερομηνία ισολογισμού	Από το τέταρτο έτος και μετά
Κεφάλαιο πληρωτέο	2.500.000,00	5.000.000,00	41.419.425,00
Τόκοι πληρωτέοι	2.300.126,01	4.465.898,75	5.345.073,97
Σύνολο	4.800.126,01	9.465.898,75	46.764.498,97

Τα ανωτέρω δάνεια επιβαρύνονται με ετήσιο τόκο ύψους 2,91 % κατά μέσο όρο, έναντι 2 % του 2021.

Οι εύλογες αξίες των μακροπρόθεσμων δανείων είναι περίπου ίσες με τις λογιστικές τους αξίες, διότι η Εταιρεία δανείζεται με κυμαινόμενο επιτόκιο, το οποίο αναπροσαρμόζεται σε διάστημα που δεν υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες. Για το 2023 να αναμένεται αύξηση των χρεωστικών τόκων.

14. Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος φόρος

Η Εταιρεία τηρεί τα βιβλία της σύμφωνα με την Ελληνική Φορολογική Νομοθεσία. Προσδιορίζει τα φορολογητέα της κέρδη ή ζημίες και, εφαρμόζοντας τους ισχύοντες συντελεστές φορολογίας, προσδιορίζει το φόρο εισοδήματος που οφείλει. Ο συντελεστής φορολογίας για το 2022 παραμένει στο 22%.

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Κέρδη Ισολογισμού	6.231.455,93	4.575.074,60
Ζημίες Ισολογισμού	-	-
Δαπάνες μη εκπιπτώμενες	70.617,55	
Αφορολόγητα ποσά λόγω COVID	400.000,00	1.093.617,86
Κέρδη / Ζημίες που αναγνωρίζονται	5.902.073,48	3.481.456,74
Κέρδη / Ζημίες προηγ. Χρήσεων	(1.814.377,34)	(8.260.988,14)
Υπολ. Κερδών / Ζημιών εις νέον	4.087.696,14	(4.779.531,40)
Φορολογικός Συντελεστής	22%	22%
Φόρος Εισοδήματος	(899.293,15)	-

Αναβαλλόμενη Φορολογία

Οι προσωρινές διαφορές έχουν ως εξής:

Περιουσιακό στοιχείο / Υποχρέωση	31/12/2022	31/12/2021
Εδαφικές εκτάσεις	6.128.204,37	2.760.616,37
Κτίρια – Εγκ/σεις κτιρίων (περιλ. επενδυτικά ακίνητα)	40.896.868,81	24.198.438,28
Μηχανήματα – τεχν. Εκγ/σεις	16.379.022,23	17.194.857,31
Μεταφορικά μέσα	114.913,79	90.999,17
Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	4.118.908,81	4.443.793,15
Ασώματες Ακτινοποιήσεις	(1.855,24)	(2.236,43)
Προβλέψεις υποτίμησης χρεογράφων	(196.983,63)	(197.275,03)
Προβλέψεις Τόκων	(26.373,14)	(26.373,14)
Πρόβλεψη για Αποζημίωση προσωπικού	(34.006,00)	(11.672,00)
Φορολογικές Προσωρινές Διαφορές	67.637.918,01	48.688.704,28
Εκπεστές Φορολογικές Διαφορές	(259.218,01)	(237.556,60)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	31/12/2022	31/12/2021
Καταχωρήσεις έως 31/12/2021, 31/12/2020 μέσω Αποτελεσμάτων	10.711.514,94	11.590.739,76
Φορολογικές προσωρινές διαφορές 31/12/2022 x 22% , 31/12/2021 x 22%	14.880.341,96	10.711.514,94
Καταχωρήσεις έως 31/12/2022, 31/12/2021 μέσω Αποτελεσμάτων	94.975,60	(811.354,85)
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις καταχωρηθείσες απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων.	4.073.851,42	(67.869,97)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	31/12/2022	31/12/2021
Καταχωρήσεις έως 31/12/2021, 31/12/2020 μέσω Αποτελεσμάτων	1.103.759,36	2.347.866,97
Εκπεστές Φορολ. Διαφορές 31/12/2022 x 22%, 31/12/2021 x 22%	57.027,96	52.262,45
Υπολ. Ζημιών εις νέον 31/12/2022 x 22%, 31/12/2021 x 22%	0,00	1.051.496,91
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έως 31/12/2022, 31/12/2021 αντίστοιχα	57.027,96	1.103.759,36
Καταχωρήσεις έως 31/12/2022, 31/12/2021 μέσω Αποτελεσμάτων	(1.046.731,40)	(1.244.107,61)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογίας	1.141.707,00	432.752,76

Οι χρήσεις 2016 έως και 2020 έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ελεγκτή. Οι ανωτέρω χρήσεις, δεν θεωρούνται περαιωμένες και, επομένως, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα ελεγχθούν και οριστικοποιηθούν. Για το λόγο αυτό έχουν σχηματιστεί προβλέψεις ποσού 129.869,80 ευρώ, οι οποίες θεωρούνται επαρκείς.

15. Προβλέψεις παροχών αποχώρησης προσωπικού

Βάσει αναλογιστικής μελέτης που εκπονήθηκε από ανεξάρτητους αναλογιστές, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θέτει το αναθεωρημένο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 19, οι σχετικές υποχρεώσεις έχουν ως εξής:

Ισολογισμός την 31.12		
	31/12/2022	31/12/2021
Παρούσα αξία της υποχρέωσης την 31η Δεκεμβρίου	34.006	11.672
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό την 31η Δεκεμβρίου	34.006	11.672

Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
	31/12/2022	31/12/2021
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.059	2.863
Δαπάνη τόκου	70	55
Κόστος ειδικών περιπτώσεων (π.χ. Ενοποιήσεις, Διασπάσεις, Τερματισμοί,...)	1.701	13.295
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.830	16.213

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση την καταχωρημένη στον ισολογισμό		
	31/12/2022	31/12/2021
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό την 31η Δεκεμβρίου 2021	11.672	50.569
Αναπροσαρμογή Ποσού λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής	0,00	(41.422)
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό την 1η Ιανουαρίου	11.672	9.147
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.830	16.213
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους από Εργοδότη	(1.701)	(13.295)
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	19.205	(393)
Κόστος Μεταφοράς Προσωπικού	0,00	0,00
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό την 31η Δεκεμβρίου	34.006	11.672

Αναλογιστικές υποθέσεις – παραδοχές

- **Επιτόκιο προεξόφλησης:** 3,57%
- **Αύξηση μισθών:** 2,20%
- **Πληθωρισμός:** 2,20%
- **Πίνακας υπηρεσίας:** Θνησιμότητα: Ε V K 2000/ Ανικανότητα: 50%EVK 2000
- **Ποσοστό αποχωρήσεων (Turnover):**
Από 0 έως 1 έτος 3%
Από 1 έως 5 έτη 2%
Από 5 έως 10 έτη 0,5%
Από 10 έτη και άνω 0,5%
- **Προϋποθέσεις και όρια ηλικίας συνταξιοδότησης:** 62 έτη
- **Ημερομηνία αποτίμησης:** 31/12/2022

16. Έξοδα κατ' είδος και κατανομή τους στις λειτουργίες

	31/12/2022			31/12/2021		
	ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	5.001.490,18	309.777,12	311.868,44	3.667.869,78	390.952,85	373.808,49
Αμοιβές τρίτων	610.983,65	259.925,91	1.008.543,38	561.877,27	211.812,83	674.422,88
Παροχές τρίτων	2.881.996,59	225.406,74	14.068,51	1.952.953,35	196.511,94	6.258,03
Φόροι - τέλη	144.236,83	416.749,80	98.033,19	98.049,22	2.838,94	85.522,82
Διάφορα έξοδα	704.511,09	63.044,17	765.525,58	419.924,53	73.802,19	521.135,91
Αποσβέσεις	3.455.296,66	20.640,35	11.519,67	3.380.433,07	11.591,09	12.285,55
Αναλώσεις αποθεμάτων	4.223.740,36	0,00	0,00	2.707.966,64	0,00	0,00
Ιδιόχρηση ή καταστροφή αποθεμάτων	(230.071,88)	0,00	0,00	(161.359,33)	0,00	0,00
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	0,00	22.334,00	0,00	0,00	28.898,14	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	16.792.183,48	1.317.878,09	2.209.558,77	12.627.714,53	916.407,98	1.673.433,68

Σε όλες τις επί μέρους κατηγορίες εξόδων παρατηρείται σημαντική αύξηση σε σχέση με το 2021, σε ευθεία συνάρτηση με τη σημαντική άνοδο του κύκλου εργασιών και τη λειτουργία του ξενοδοχείου για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα εντός του 2022. Ειδικότερα, η αύξηση των «Παροχών Τρίτων» κατά 32,24% οφείλεται στην αύξηση του κόστους ενέργειας (ηλεκτρική και φυσικό αέριο), συνέπεια της ενεργειακής κρίσης.

17. Άλλα έσοδα

	31/12/2022	31/12/2021
Επιχορηγήσεις και διάφορα έσοδα πωλήσεων	461.131,49	1.137.579,27
Ενοίκια	47.639,67	40.045,52
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	10.295,38	3.040,47
Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	0,00	165.142,51
Κέρδη από εκποίηση παγίων	0,00	11,98
Αναλογούσες στη χρήση επιχορηγήσεις παγίων	402.072,67	402.412,30
Λοιπά έσοδα	394.269,65	222.497,62
ΣΥΝΟΛΟ	1.315.408,86	1.970.729,67

Κατά την χρήση 2022 η Εταιρεία εισέπραξε λόγω COVID – 19 Επιδότηση Κεφαλαίου Κίνησης Πληττόμενων από την Πανδημία Τουριστικών Επιχειρήσεων Φιλοξενίας – ΕΠΑΝΕΚΚΙΝΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (ΕΦΑΠΑΕ) ύψους 400.000,00 ευρώ σε σχέση με την προηγούμενη χρήση του 2021 που εισέπραξε επιδότηση παγίων δαπανών λόγω COVID – 19 (ΚΥΑ ΓΔΟΥ 808/2021) 1.093.617,86 ευρώ.

18. Χρηματοπιστωτικά αποτελέσματα (έσοδα / έξοδα)

	31/12/2022	31/12/2021
Τόκοι πιστωτικοί τραπεζών	15,42	164,20
Έσοδα συμμετοχών & χρεογράφων	1.251,51	0,00
Σύνολο Εσόδων	1.266,93	164,20
<u>Μείον:</u>		
Τόκοι & έξοδα τραπεζών	1.347.986,98	1.663.274,06
Ζημίες από επιμετρώμενα σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	960,11	40.608,13
Σύνολο Εξόδων	1.348.947,09	1.703.882,19
ΣΥΝΟΛΟ	(1.347.680,16)	(1.703.717,99)

Η μείωση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται κυρίως στην αποπληρωμή δανείων 3,75 εκ. ευρώ κατά μέσο όρο στη διάρκεια του έτους, παρόλη την αύξηση του μέσου επιτοκίου δανεισμού από 2% το 2021 σε περίπου 2,91% για το 2022.

19. Λοιπά έξοδα

	31/12/2022	31/12/2021
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	7.090,49	10.790,53
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	176.121,96	28.968,52
Ζημίες από εκποίηση παγίων	0,00	13.374,81
Ζημίες από ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις	0,00	109.242,52
Λοιπές Έκτακτες Ζημίες	8.616,29	4.423,32
Προβλέψεις για έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	191.828,74	166.799,70

20. Συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη (όπως αυτές ορίζονται από το ΔΛΠ 24)

(τα ποσά εκφράζονται σε ευρώ)	31/12/2022
α) Έσοδα	3.215,22
β) Έξοδα	898,88
γ) Απαιτήσεις	0,00
δ) Υποχρεώσεις	0,00
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00
στ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00

21. Δεσμεύσεις κι ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις.

Δεν υφίστανται υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά τη χρήση 2022.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα, τα οποία αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση , στην οποία περιλαμβάνονται:

- Οι Δηλώσεις Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου
- Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
- Η Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή της Εταιρείας
- Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
- Οι Σημειώσεις στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

είναι αναρτημένη στο διαδίκτυο στη διεύθυνση της Εταιρείας www.hellasholidayhotels.com καθώς και της μητρικής Εταιρείας «ΔΑΪΟΣ ΠΛΑΣΤΙΚΑ Α.Β.Ε.Ε» www.daiosplastics.com στην επιλογή Επενδυτές – Οικονομική Πληροφόρηση.

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Υπεύθυνοι για τη σύνταξη της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την ακρίβεια των στοιχείων που περιέχονται σε αυτήν είναι οι:

- ΑΣΤΕΡΙΟΣ Δ. ΔΑΪΟΣ, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος.
- ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Α. ΔΑΪΟΣ, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος
- ΜΑΡΙΑ Α. ΤΣΙΑΚΙΡΗ, Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Άγιος Νικόλαος, 27 Απριλίου 2023

Αστέριος Δ. Δάιος

Δημήτριος Α. Δάιος

Μαρία Α. Τσιακίρη

Πρόεδρος Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Προϊσταμένη Λογιστηρίου