

ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση
για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

FARSIN TRISTAN WALIZADEH

Α.Δ. U 4829309

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΑΤΖΗΩΣΗΦ

Α.Δ.Τ. ΑΚ 345147

ΣΟΦΙΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΟΥ
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α ΤΑΞΗΣ 0098838
Α.Δ.Τ. ΑΗ 059602

Γ.Ε.ΜΗ: 241601000

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 459/06/Β/86Β07

Έδρα: Ζεφύρου 60 & Λ. Συγγρού - Π. Φάληρο 175 64 Αθήνα Αττική, Ελλάδα

Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σελίδα

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	10
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.....	13
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023.....	14
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.....	15
Κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.....	16
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.....	17
1. Γενικές πληροφορίες.....	17
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	17
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	17
2.2. Βάση παρουσίασης.....	17
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις.....	18
2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	18
2.3.2. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.....	19
2.4. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων.....	19
2.5. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα.....	20
3. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.....	21
3.1. Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων.....	21
3.2. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων.....	21
3.3. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.....	22
3.4. Κρατικές επιχορηγήσεις.....	23
3.5. Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος.....	23
3.6. Μετατροπή ξένων νομισμάτων.....	23
3.6.1. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.....	23
3.6.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα.....	23
3.7. Διανομή μερισμάτων.....	23
3.8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	24
3.9. Μισθώσεις.....	24
3.10. Κόστος δανεισμού.....	25
3.11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	25
3.12. Χρηματοοικονομικά μέσα - αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση.....	25
3.13. Αποθέματα.....	29
3.14. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	29
3.15. Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις.....	29
3.16. Μετοχικό κεφάλαιο.....	29
3.17. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	29
3.18. Παροχές στο προσωπικό.....	29
3.19. Ανακατατάξεις κονδυλίων.....	30
4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.....	30
5. Διαχείριση κεφαλαίων.....	31
6. Πληροφορίες ομίλου στον οποίο ενοποιείται η Εταιρεία.....	31
7. Λειτουργικά έξοδα.....	31
8. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	32
9. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων.....	32
10. Λοιπά λειτουργικά έσοδα / έξοδα.....	32
11. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα.....	33
12. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενη φορολογία.....	33
13. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	35
14. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	36
15. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις.....	37
16. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	37
17. Αποθέματα.....	37
18. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	37
19. Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	38
20. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις.....	38
21. Μετοχικό κεφάλαιο.....	38
22. Αποθεματικά.....	39

23.	Μερίσματα	39
24.	Μακροπρόθεσμα δάνεια	40
25.	Βραχυπρόθεσμα δάνεια	42
26.	Κρατικές επιχορηγήσεις	42
27.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	42
28.	Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	42
29.	Εμπορικές υποχρεώσεις	43
30.	Μισθώσεις	44
31.	Οφειλές από φόρους και εισφορές.....	45
32.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα.....	45
33.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	45
34.	Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις - απαιτήσεις.....	46
35.	Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων	46
36.	Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	48
37.	Χρηματοοικονομικά μέσα.....	49
38.	Μερίσματα ανά μετοχή.....	49
39.	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	49

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας Ιονική Ξενοδοχειακή Επιχειρήσεις Α.Ε.
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023
Προς την
Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία») αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1.1.2023-31.12.2023).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 και περιλαμβάνει, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επίσης, εμπεριέχει κατά τρόπο σύντομο πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξασχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο της Εταιρείας.

Εταιρεία

Η Εταιρεία «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ιδρύθηκε στις 21.10.1957.

Κύριοι τομείς δραστηριότητας της Εταιρείας είναι:

Ο σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

Η ανέγερση και λειτουργία τουριστικών ξενοδοχείων πολυτελείας και κάθε άλλης ξενοδοχειακής επιχειρήσεως, είτε από την ίδια, είτε σε συνεργασία με άλλους ξενοδοχειακούς οργανισμούς ημεδαπούς ή αλλοδαπούς και η ενδεχόμενη παραχώρηση της εκμεταλλεύσεως ξενοδοχείων προς οποιοδήποτε τρίτο, η ενέργεια κάθε πιστωτικής εργασίας με κερδοσκοπικό σκοπό στο ξενοδοχειακό κλάδο.

Ο σχεδιασμός, η δημιουργία, ανάπτυξη, κατασκευή, οργάνωση, διοίκηση, διεύθυνση, διαχείριση, εκμίσθωση, μίσθωση και εκμετάλλευση ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας (condo hotels) και εγκαταστάσεων ειδικών τουριστικών υποδομών, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

Η ανέγερση, ανάπτυξη, κατασκευή, αξιοποίηση ή αγορά προς πώληση, μίσθωση, διάθεση και εν γένει εκμετάλλευση πάσης φύσεως κατοικιών, τουριστικών ή μη, επιπλωμένων ή μη, εντός ή εκτός των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας και η αγορά, πώληση ή εκμίσθωση οικοπέδων για τη δημιουργία και εγκατάσταση σε αυτά πάσης φύσεως κατοικιών ή άλλων εγκαταστάσεων τουριστικής εκμετάλλευσης.

Η μελέτη και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών, κατασκευαστικών, οικοδομικών και συναφών έργων σε ιδιότητα ακίνητα ή ακίνητα τρίτων, που προορίζονται για ίδια χρήση, για λογαριασμό τρίτων ή/και προς μεταπώληση.

Κάθε παράπλευρη και/ή παραπληρωματική δραστηριότητα αναγκαία ή χρήσιμη για την επωφελέστερη εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών μονάδων και των εν γένει ακινήτων της Εταιρείας.

Η συμμετοχή σε πάσης φύσεως νομικά πρόσωπα που αναπτύσσουν οποιεσδήποτε από τις ανωτέρω δραστηριότητες, καθώς και/ή τη δραστηριότητα της λειτουργίας καταστημάτων λιανικής πώλησης πάσης φύσεως εμπορευμάτων, εντός των ξενοδοχειακών μονάδων και των εν γένει ακινήτων της Εταιρείας.

Αρχές διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και για την τροποποίηση των διατάξεων του Καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις της εταιρικής νομοθεσίας. Συγκεκριμένα το άρθρο 10 του Καταστατικού ορίζει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση καθώς και ότι τα μέλη του μπορούν να ανακληθούν και αντικατασταθούν οποτεδήποτε από τη Γενική Συνέλευση. Ως προς την τροποποίηση των διατάξεών του, το Καταστατικό προβλέπει στο άρθρο 28 ότι αποτελεί αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως.

Η Εταιρεία τηρεί οργανωμένο σχήμα διοίκησης με συγκεκριμένο οργανόγραμμα το οποίο διακρίνεται σε επιμέρους τμήματα.

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μεταβλήθηκε σε συνέχεια της συγχώνευσης με απορρόφηση της Ανώνυμης Εταιρείας «Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών» από την Εταιρεία με την υπ. αριθμ. 10.521/23.4.2018 σύμβαση της Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνης Λάρδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2190/1920 και του Ν.1297/1972, όπως αυτή εγκρίθηκε με την αριθμό πρωτοκόλλου 4793/15.5.2018 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη Νοτίου Τομέα Αθηνών, σε Ευρώ 90.830.396 διαιρούμενο σε 45.415.198 μετοχές ονομαστικής αξίας 2 ευρώ εκάστη, με τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της 17 Απριλίου 2018.

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 16 Οκτωβρίου 2020 αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό του είκοσι ενός εκατομμυρίων επτακοσίων ενενήντα χιλιάδων διακοσίων ενενήντα πέντε Ευρώ και τεσσάρων Λεπτών (€21.799.295,04) μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας κατά €0,48 (από €2 σε €1,52) και του σχηματισμού ειδικού αποθεματικού σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ.2 του Ν.4548/2018.

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 6 Ιουνίου 2022 αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των Δέκα Εκατομμυρίων Ογδόντα Ευρώ (€10.000.080) σε μετρητά, με την έκδοση Έξι Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Εβδομήντα Εννέα Χιλιάδων (6.579.000) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας Ενόσ Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης.

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 3 Οκτωβρίου 2022 αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των Δέκα Εκατομμυρίων Ογδόντα Ευρώ (€10.000.080) σε μετρητά, με την έκδοση Έξι Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Εβδομήντα Εννέα Χιλιάδων (6.579.000) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας Ενόσ Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης.

Κατόπιν τούτων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ενενήντα Τέσσερα Εκατομμύρια Διακόσιες Είκοσι Επτά Χιλιάδες Εκατόν Σαράντα Εννέα Ευρώ και Ενενήντα Δύο Λεπτά (€94.227.149,92), διαιρούμενο σε (α) Πενήντα Οκτώ Εκατομμύρια Πεντακόσιες Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Εκατόν Ενενήντα Οκτώ (58.573.198) κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ενόσ Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης και (β) Τρία Εκατομμύρια Τετρακόσιες Δεκαοχτώ Χιλιάδες Τριακόσιες Σαράντα Οκτώ (3.418.348) δεσμευμένες προνομιούχες μετατρέψιμες ονομαστικές μετοχές, άνευ δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ενόσ Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης, συνολικά δηλαδή σε Εξήντα Ένα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Ενενήντα Μια Χιλιάδες Πεντακόσιες Σαράντα Έξι (61.991.546) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ενόσ Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52).

Η Εταιρεία, υπό την ιδιότητά της ως καθολικής διαδόχου της αρχικώς συμβληθείσας εταιρείας «Home Holdings A.E.», έχει υπεισέλθει στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της εταιρείας αυτής από την από 16.12.2016 σύμβαση παροχής δικαιωμάτων προαίρεσης (Options Agreement) μεταξύ της «Home Holdings A.E.», της εταιρείας «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.», της εταιρείας «Fivedunes Limited» και της «Alpha Τράπεζα Α.Ε.», όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα (η «Σύμβαση»).

Στο πλαίσιο της Σύμβασης, η «Alpha Τράπεζα Α.Ε.» γνωστοποίησε στην Εταιρεία «Ειδοποίηση Επανεπένδυσης Τύπου Α» και, ως εκ τούτου, η Εταιρεία υποχρεούται να αυξήσει το κεφάλαιό της και να εκδώσει προνομιούχες μετοχές υπέρ της «Alpha Τράπεζα Α.Ε.», σύμφωνα με τη Σύμβαση.

Την 30 Δεκεμβρίου 2020, η Alpha Τράπεζα Α.Ε. συμμετείχε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας καταβάλλοντας ποσό €5.195.889, με αποτέλεσμα την απόκτηση συμμετοχής με την έκδοση προνομιούχων μετοχών χωρίς δικαίωμα ψήφου, σε ποσοστό 7% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Μετοχική σύνθεση

Η σύνθεση του μετοχικού κεφαλαίου αναλύεται παρακάτω:

01.01.2023 - 31.12.2023	ΜΕΤΟΧΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΤΕΜΕΣ Α.Ε.	29.872.331	48,19%
FIVE DUNES S.A.	28.700.867	46,30%
ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. (Χωρίς δικαιώματα ψήφου)	3.418.348	5,51%
Σύνολο Μετοχών Ιονικής Ξενοδοχειακά Επικειρήσεις Α.Ε.	61.991.546	100,00%
Μετοχικό κεφάλαιο	94.227.149,92	

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 119 του Νόμου 4548/2018 όταν το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη λήξη της χρήσης, με θέμα τη λύση της Εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου. Την ίδια υποχρέωση έχουν οι ελεγκτές της εταιρείας, αν το διοικητικό συμβούλιο δεν προβαίνει στη σύγκληση εντός της παραπάνω προθεσμίας.

Με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2023 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ανερχόταν σε πιστωτικό υπόλοιπο ποσού €37.842.893 το οποίο είναι μικρότερο από το μισό (1/2) του κεφαλαίου το οποίο είναι €47.113.575 (94.227.150*50%).

Η Εταιρεία με το από 23 Αυγούστου 2024 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου συγκάλεσε Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 26 Αυγούστου 2024 για να ενημερώσει ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ανερχόταν σε πιστωτικό υπόλοιπο ύψους Ευρώ 37.842.893, το οποίο είναι μικρότερο από το ήμισυ (1/2) του κεφαλαίου της Εταιρείας (94.227.150 * 50% = 47.113.575). Μετά από τη σχετική εισήγηση του Δ.Σ. οι μέτοχοι αποφάσισαν τη μη λήψη οποιουδήποτε μέτρου σχετικά, καθώς η μείωση των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είναι ολωσδιόλου παροδική, οφειλόμενη αποκλειστικά και μόνο στην εν εξελίξει αναδιαμόρφωση του ακινήτου της Εταιρείας, όταν δε αυτή ολοκληρωθεί, η Εταιρεία αναμένεται να επαναλειουργήσει το ακίνητό της ως ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας και, ευρύτερα, ως νέο προορισμό για την πόλη και να καταστεί εκ νέου κερδοφόρα. Επιπλέον, και σε κάθε περίπτωση, οι μέτοχοι επιβεβαιώνουν ότι η Εταιρεία απολαύει της συνεχιζόμενης υποστήριξής τους, ενώ δεν υπάρχει οποιαδήποτε αβεβαιότητα αναφορικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της Εταιρείας και τη συνέχιση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

Στρατηγική και στόχοι

Η στρατηγική της Εταιρείας έχει διαμορφωθεί με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη εστιάζοντας στους παρακάτω βασικούς άξονες:

- τις αρχές της ασφαλούς και όσο το δυνατόν φιλικότερης προς το περιβάλλον λειτουργίας των μονάδων και προδιαγραφών των προϊόντων,
- προσήλωση στην ποιότητα των υπηρεσιών
- σεβασμός σε πελάτες, εργαζομένους και συνεργάτες
- την εταιρική κοινωνική ευθύνη και την καλή συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες, και
- την προσθήκη αξίας για τους μετόχους.

Στόχος των μετόχων είναι η περαιτέρω ανάπτυξη και επαναποθέτηση στην αγορά του ακινήτου της Εταιρείας ως ένα εμπορικά αναγνωρίσιμο προορισμό που θα περιλαμβάνει κορυφαίας ποιότητας ξενοδοχειακές υπηρεσίες, πολυτελείς κατοικίες εξυπηρετούμενες από το ξενοδοχείο, εμβληματικούς γαστρονομικούς προορισμούς και αναβαθμισμένους εμπορικούς χώρους. Ειδικότερα, προβλέπεται η ανάπτυξη του ακινήτου με την ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχείου και τη μερική αλλαγή της χρήσης με τη μετατροπή μέρους από την υπάρχουσα δομημένη επιφάνεια σε ιδιωτικές κατοικίες, εμπορικούς χώρους και εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής. Στον ανωτέρω σχεδιασμό, περιλαμβάνεται η νέα συνεργασία της Ιονικής Ξενοδοχειακής Α.Ε με την Hilton (NYSE: HLT) σύμφωνα με την ανακοίνωση της υπογραφής συμφωνίας για το νέο ξενοδοχείο και τις ιδιωτικές κατοικίες που θα δημιουργηθούν στο κέντρο της Αθήνας. Με τη συμφωνία αυτή, τα luxury brands της Hilton Conrad Hotels & Resorts, Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences θα αποκτήσουν παρουσία στην Ελλάδα και θα λειτουργήσουν εντός του νέου προορισμού που αναπτύσσει η Ιονική Ξενοδοχειακή. Το εμβληματικό κτίριο της Αθήνας πρόκειται να μετασχηματιστεί σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό που θα προσφέρει υψηλής ποιότητας φιλοξενία, κατοικίες και πολλαπλές εμπειρίες σε Έλληνες και ξένους επισκέπτες. Η διαδικασία των εργασιών για την ανάπτυξη του ακινήτου ξεκίνησαν το μήνα Φεβρουάριο του 2022 όταν και σταμάτησε η λειτουργία του ξενοδοχείου.

Οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2023

Η Εταιρεία προχώρησε σε διακοπή λειτουργίας του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της την 31 Ιανουαρίου 2022 προκειμένου να προχωρήσει σε εργασίες ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού του κτιρίου και τη μετατροπή του σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό που θα προσφέρει υψηλής ποιότητας φιλοξενία, κατοικίες και πολλαπλές εμπειρίες στους επισκέπτες.

Η Εταιρεία εξήγγειλε την 11 Ιανουαρίου 2022, πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου στο οποίο είχαν δικαίωμα να συμμετάσχουν όλοι οι εργαζόμενοι του ξενοδοχείου, με σύμβαση αορίστου χρόνου.

Το πρόγραμμα περιλάμβανε 120% της νόμιμης αποζημίωσης, παροχές βάσει κοινωνικών κριτηρίων που κάλυπταν ανήλικα τέκνα, τέκνα που σπούδαζαν, ΑΜΕΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, εργαζόμενους κοντά στη σύνταξη, κ.α. Συνολικά έλαβαν μέρος στο παραπάνω πρόγραμμα 305 άτομα με συνολικό κόστος €9.746.139,48, το οποίο ολοκληρώθηκε την 31 Μαρτίου 2023.

Στις 3 Νοεμβρίου 2022 η Εταιρεία υπέγραψε με τη δανειστρια τράπεζα νέο ομολογιακό δάνειο συνολικού ποσού €280.000.000 (Κεφάλαιο €248.750.000 κεφαλαιοποιημένοι τόκοι €31.250.000) το οποίο αποτελείται από τις Σειρές Α, Β και Γ, με ημερομηνία λήξεως 3 Νοεμβρίου 2036 και προήλθε από την ανά χρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου σειρά Α και Β ποσού €100.750.000, του ομολογιακού δανείου ποσού €3.700.000 (Νέα σειρά Α) και του τραπεζικού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου (αλληλόχρεος λογαριασμός) (Νέα σειρά Γ) ποσού €19.000.000 (Σημείωση 25).

Η εξέλιξη των εργασιών για τη χρήση 2023 καθώς και τα συνοπτικά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

Πωλήσεις: Τα έσοδα από πωλήσεις ανήλθαν σε €71.746 έναντι €448.995 της προηγούμενης χρήσης.

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωλήσεων ανήλθε σε €957.008 έναντι €12.533.088 της προηγούμενης χρήσης.

Μικτά αποτελέσματα: Τα μικτά αποτελέσματα της Εταιρείας ανήλθαν κατά τη χρήση 2023 σε ζημίες €885.262 έναντι ζημιών €12.084.093 της προηγούμενης χρήσης.

Έξοδα διάθεσης: Τα έξοδα διάθεσης της Εταιρείας ανήλθαν σε €48.625 έναντι €370.862 της προηγούμενης χρήσης.

Έξοδα διοίκησης: Τα έξοδα διοίκησης της εταιρείας ανήλθαν σε €3.344.484, έναντι €3.885.806 της προηγούμενης χρήσης.

Αποτελέσματα προ φόρων: Οι ζημίες προ φόρων για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε €14.639.352 έναντι ζημιών προ φόρων €60.096.899 της προηγούμενης χρήσης.

Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους: Η Εταιρεία εμφάνισε ζημίες μετά φόρων στο 2023 ύψους €11.975.047 έναντι ζημιών ύψους €47.281.594 στην προηγούμενη χρήση.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση αναφέρεται στην περίοδο 01.01.2022 ως 31.01.2022 καθώς τότε έληξε και η διαχειριστική σύμβαση με την Hilton και το Ξενοδοχείο έκλεισε για εργασίες ανακαίνισης.

Με βάση τα προαναφερθέντα στοιχεία, οι ζημίες προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε €(4.651.034) έναντι €(16.356.123) το 2022. Η αύξηση του EBITDA κατά την τρέχουσα χρήση οφείλεται στο ότι κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης 2022 πραγματοποιήθηκε διαγραφική κτιριακών εγκαταστάσεων, μηχανολογικού εξοπλισμού, επίπλων και λοιπού εξοπλισμού ποσού €43εκ. περίπου, η οποία αφορούσε την ανακατασκευή του ξενοδοχείου.

Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά μεγέθη ιστορικής χρηματοοικονομικής απόδοσης, χρηματοοικονομικής θέσης ή ταμειακών ροών, τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Δ.Π.Χ.Α. («Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» / «IFRS»). Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης της Εταιρείας, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των Δ.Π.Χ.Α.

EBITDA

Το EBITDA ορίζεται ως τα κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων όπως εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και υπολογίζονται επαναπροσθέτοντας τις αποσβέσεις στα λειτουργικά κέρδη (ζημίες).

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες για τις χρήσεις 2023 και 2022 που εμφανίζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας σε στατική μορφή είναι οι παρακάτω:

	2023	2022
i. Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	9,52%	9,81%
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο υποχρεώσεων	11,55%	13,41%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	21,32%	36,73%
Ίδια κεφάλαια/Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	19,42%	29,78%
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	240,83%	359,14%
ii. Αριθμοδείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας		
EBITDA/Πωλήσεις	(6.482,64)%	(3.642,83)%
Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις	(1.233,88)%	(2.691,36)%
Πωλήσεις/Ίδια κεφάλαια	0,19%	0,90%

Υπολογισμός EBITDA. EBITDA MARGIN (%)

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022 - 31/12/2022
Ζημίες μετά από φόρους	(11.975.047)	(47.281.594)
Προσαρμογές:		
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/ (έσοδα)	9.899.677	343.059
Φόρος εισοδήματος	(2.664.305)	(12.815.305)
Αποσβέσεις	80.207	433.879
Καθαρή ζημιά από διαγραφές - πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 10)	8.434	42.963.838
EBITDA	(4.651.034)	(16.356.123)

Μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Εργασιακά θέματα και σεβασμός ανθρωπίνων δικαιωμάτων

Στο πλαίσιο της προσέγγισής μας στην εταιρική ευθύνη, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα θέματα που σχετίζονται με την εργασία και τα ανθρώπινα δικαιώματα και συνδέονται με τις δραστηριότητες μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.

Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα σημαντικά θέματα που σχετίζονται με τα εργασιακά και τα ανθρώπινα δικαιώματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από τη μη ορθή διαχείρισή τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους προς τα ενδιαφερόμενά μας μέρη.

Από συστάσέως της, η Εταιρεία διακρίνεται για την επαγγελματική ηθική και τις διαχρονικές αξίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν κάθε έκφανση της δραστηριότητάς της, οπουδήποτε και αν αυτή πραγματώνεται και δίνει το στίγμα της Εταιρείας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.

Ποιότητα, Υγιεινή και Ασφάλεια

Η Εταιρεία εργάζεται συνεχώς προκειμένου να βελτιώνει την επίδοσή της σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας εξαλείφοντας απειλές, μειώνοντας κινδύνους, επιβλέποντας συνεχώς και εκπαιδύοντας το προσωπικό της και ελέγχοντας τις εσωτερικές της διαδικασίες και πολιτικές. Στόχος της Εταιρείας είναι να προωθεί μία κουλτούρα στην οποία η υγιεινή και η ασφάλεια στην εργασία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα οποιουδήποτε τομέα της επιχείρησής της.

Απασχολούμενο προσωπικό

Το απασχολούμενο προσωπικό την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε 35 εργαζόμενους έναντι 33 τη διαχειριστική χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η Εταιρεία, μεριμνά για την εξασφάλιση καλών εργασιακών σχέσεων με τους εργαζόμενους, ενώ φροντίζει να ακολουθούνται και να τηρούνται όλες οι εργατικές διατάξεις. Η Εταιρεία προσλαμβάνει και απασχολεί προσωπικό χωρίς διακρίσεις και τα δικαιώματα των εργαζομένων γίνονται σεβαστά.

Εκπαιδευτικά προγράμματα

Η Εταιρεία υλοποίησε συνολικά 22 εκπαιδευτικά προγράμματα σε θέματα κυρίως ασφάλειας, κατά τη διάρκεια της τρέχουσας διαχειριστικής χρήσης 2023.

Υγιεινή και ασφάλεια

Η Εταιρεία απασχολεί ιατρό εργασίας και τεχνικούς ασφαλείας ενώ παράλληλα εφαρμόζει όλες τις απαιτούμενες προδιαγραφές σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας των εργαζομένων.

Προαγωγές

Το προσωπικό αξιολογείται συνεχώς από τους αρμόδιους διευθυντές και όλες οι αναφορές αξιολογούνται από τη Διοίκηση.

Εφοδιαστική αλυσίδα

Η Εταιρεία επικυρώνει γραπτώς τις συμφωνίες συνεργασίας και δεν εμφανίζει εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές. Οι κανόνες συνεργασίας με τους προμηθευτές εξασφαλίζουν στην Εταιρεία ανταγωνιστικές τιμές, εναλλακτικές επιλογές, ευελιξία και ποιότητα αγαθών.

Περιβάλλον

Η Εταιρεία πιστεύει στην αρμονική συνύπαρξη της επιχειρησιακής δραστηριότητας με τον άνθρωπο και το φυσικό περιβάλλον. Κατανοούμε πλήρως τις ευθύνες μας για την προστασία του περιβάλλοντος και της τοπικής κοινωνίας στην οποία λειτουργούμε. Κατά συνέπεια προτεραιότητά μας αποτελεί η πρόληψη και αποφυγή της ρύπανσης του περιβάλλοντος και όπου αυτό δεν είναι εφικτό, η μείωση στο ελάχιστο των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των δραστηριοτήτων μας και η διαρκής βελτίωση των περιβαλλοντικών μας επιδόσεων.

Ηθική και διαφάνεια - Κώδικας δεοντολογίας

Ο Κώδικας Δεοντολογίας συνοψίζει τις αρχές που διέπουν την εσωτερική λειτουργία της Εταιρείας, οι οποίες καθορίζουν τον τρόπο λειτουργίας της για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων. Έτσι υπηρετούνται με τον καλύτερο τρόπο τα συμφέροντα των ενδιαφερομένων μερών, ελαχιστοποιώντας επιπλέον κινδύνους αναφορικά με συμμόρφωση αλλά και της καλής φήμης της Εταιρείας. Στον κώδικα συνοψίζονται οι αρχές, σύμφωνα με τις οποίες κάθε άτομο, είτε εργαζόμενος που συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία της Εταιρείας και όλων των συλλογικών οργάνων, είτε τρίτος που συνεργάζεται με την Εταιρεία, πρέπει να ενεργεί και να πράττει εντός του πλαισίου των καθηκόντων του, αποτελώντας οδηγό για όλους. Η διαδικασία αποδοχής και επαναβεβαίωσης της δέσμευσης γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα από τη Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού & Διοικητικών Υπηρεσιών της Εταιρείας και ο κώδικας είναι μεταφρασμένος στα αγγλικά.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για την επόμενη χρήση

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και αβεβαιότητες, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο κίνδυνος επενδύσεων, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι πολιτικές διαχείρισης των σχετικών κινδύνων της Εταιρείας έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στη χρηματοοικονομική θέση και απόδοση της.

Γεωπολιτικός κίνδυνος

Πολεμική σύρραξη στην περιοχή της Ουκρανίας και της Μέσης Ανατολής Οι συνεχιζόμενες και με αυξανόμενη ένταση εχθροπραξίες μεταξύ της Ουκρανίας και της Ρωσίας και η λήψη περιοριστικών μέτρων από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Η.Π.Α. και αντίμετρων από τη Ρωσία είχε ως αποτέλεσμα η παραγόμενη ηλεκτρική ενέργεια να είναι πολύ ακριβή για τον τελικό καταναλωτή, τροφοδοτώντας τον υπάρχοντα πληθωρισμό στον οποίο η τιμή της ενέργειας είναι από τους βασικούς συντελεστές του κόστους παραγωγής των προϊόντων. Παράλληλα οι εχθροπραξίες στη Μέση Ανατολή μεταξύ του παλαιστινιακού ισλαμιστικού κινήματος της Χαμάς και του Ισραήλ, έχουν δημιουργήσει προβλήματα στη ναυσιπλοΐα και κατ' επέκταση στη διακίνηση των εμπορευμάτων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή. Οι προοπτικές της Εταιρείας, παραμένουν θετικές και μη εξαρτώμενες άμεσα από τις εχθροπραξίες στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή. Ωστόσο λόγω της δυναμικής των εχθροπραξιών, ενδεχομένως να ανακύψουν νέοι κίνδυνοι. Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη αβεβαιότητα στο ευρύτερο οικονομικό κλίμα προσπαθεί να αξιολογήσει έγκαιρα τις οποιαδήποτε έμμεσες συνέπειες στην Εταιρεία, για να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για την ελαχιστοποίηση των συνεπειών.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες παρουσιάζουν μεγάλη διασπορά και συνεπώς περιορίζεται στο ελάχιστο ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επενδύσεις

Η Εταιρεία περιορίζει την έκθεση της σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και σε άμεσα ρευστοποιήσιμες προθεσμιακές καταθέσεις. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει φαινόμενο αθέτησης πληρωμών για τις επενδύσεις αυτές.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, προθεσμιακές καταθέσεις, στις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών, να επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχει την έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στο εσωτερικό της χώρας και οι τιμολογήσεις της γίνονται σχεδόν αποκλειστικά σε Ευρώ. Υπάρχουν περιορισμένες, σε σχέση με τις συνολικές, εισαγωγές αποθεμάτων από τρίτες χώρες, ενώ η αγοραπωλησία συναλλάγματος για τις ταμειακές ανάγκες των πελατών γίνεται σε καθημερινή βάση και δεν αφορούν μεγάλα ποσά.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και στις υποχρεώσεις το Ομολογιακό δάνειο. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για να μειώσει τον κίνδυνο από τις διακυμάνσεις του επιτοκίου του ομολογιακού δανείου το οποίο είναι κυμαινόμενο.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρεί την εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στην Εταιρεία και να επιτρέπει τη μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, την οποία ορίζει η Εταιρεία ως τα καθαρά αποτελέσματα διαιρεμένα με το σύνολο της καθαρής θέσης. Δεν συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και της σταδιακής αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων της. Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Στις 16 Απριλίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην τρίτη εκταμίευση του ομολογιακού δανείου, ποσού 24,5 εκατομμυρίων ευρώ.

Το Σεπτέμβριο του 2024 η δανείστρια, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ενέκρινε αίτημα της Εταιρείας για μείωση του περιθωρίου επιτοκίου από 2,0% σε 1,50% κατά την κατασκευαστική περίοδο και σε 1,20% από 1,80%, με την έναρξη της λειτουργίας του ξενοδοχείου, με εφαρμογή από την τρέχουσα εκτοκιστική περίοδο καθώς και την τροποποίηση του ορισμού του επενδυτικού κόστους προκειμένου να περιλαμβάνονται λειτουργικά και λοιπά έξοδα που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου. Επίσης εγκρίθηκε η παράταση, κατά 6 μήνες της ημερομηνίας λήξης του ομολογιακού δανείου, δηλαδή από 03/11/2036 σε 03/05/2037.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 2024

Ο Πρόεδρος
Farsin Tristan Walizadeh

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 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 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 χρηματοοικονομικών 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 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 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Στη σημείωση 2.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρεται ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί μικρότερο του ημίσεος του μετοχικού κεφαλαίου, με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 4 του άρθρου 119 του 4548/2018 και περιγράφονται οι ενέργειες της Εταιρείας προς επίλυση του θέματος αυτού.

Αθήνα, 11 Οκτωβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Χρήστος Πελεντρίδης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17831

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, 151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2023	Χρήση που έληξε την 31/12/2022
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	4	71.746	448.995
Κόστος πωλήσεων	7	(957.008)	(12.533.088)
Μικτό αποτέλεσμα		(885.262)	(12.084.093)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	10	754.414	103.460
Έξοδα διάθεσης	7	(48.625)	(370.862)
Έξοδα διοίκησης	7	(3.344.484)	(3.885.806)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	31	(1.126.421)	(350.332)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	10	(80.863)	(202.369)
Λειτουργικές ζημιές		(4.731.241)	(16.790.002)
Καθαρές ζημιές από διαγραφή παγίων περιουσιακών στοιχείων	10	(8.434)	(42.963.838)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11	742.669	2.931.220
Χρηματοοικονομικά έξοδα	11	(10.642.346)	(3.274.279)
Ζημιές χρήσεως προ φόρων		(14.639.352)	(60.096.899)
Φόρος εισοδήματος	12	2.664.305	12.815.305
Ζημιές χρήσεως μετά από φόρους		(11.975.047)	(47.281.594)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) προγράμματος καθορισμένων παροχών	28	(6.621)	31.931
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	12	1.457	(7.025)
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/(ζημιές) που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους		(5.164)	24.906
Καθαρά λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) για την περίοδο		(5.164)	24.906
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) χρήσης		(11.980.211)	(47.256.688)

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2023	2022
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13	163.192.338	139.066.931
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	14	37.323	29.306
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	30	118.462	77.981
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	16	3.937.997	1.520.810
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	35	-	1.705.445
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	27.554.108	24.888.346
		194.840.228	167.288.819
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	17	491	491
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	18	67.113	80.578
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	19	4.289.174	1.044.431
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	35	575.063	317.498
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	20	15.566.936	16.746.180
		20.498.777	18.189.178
		215.339.006	185.477.997
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων			
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	94.227.150	94.227.150
Υπέρ το άρτιο	21	4.111	4.111
Αποθεματικά	22	23.299.295	23.299.295
Αποτελέσματα εις νέο		(79.579.837)	(67.604.790)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες)		(107.826)	(102.662)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		37.842.893	49.823.104
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	24	154.402.322	129.219.059
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	35	3.096.961	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	30	87.191	46.107
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	27	11.248.325	1.172.578
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	28	149.513	152.471
		168.984.312	130.590.215
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	29	4.598.185	3.055.417
Υποχρεώσεις μίσθωσης	30	26.699	33.574
Οφειλές από φόρους και εισφορές	31	1.694.367	468.976
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	32	2.192.550	1.506.711
		8.511.801	5.064.678
		177.496.113	135.654.893
Σύνολο υποχρεώσεων		177.496.113	135.654.893
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		215.339.006	185.477.997

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ.21)	Υπέρ το άρτιο (Σημ.21)	Αποθεματικό άρθρου 31 του Ν.4548/2018 (Σημ.22)	Αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών (Σημ.22)	Ζημίες εις νέο	Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	74.226.990	4.111	21.799.295	1.500.000	(20.203.195)	(127.568)	77.199.633
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	-	-	(47.281.594)	-	(47.281.594)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	24.906	24.906
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών)	-	-	-	-	(47.281.594)	24.906	(47.256.688)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	20.000.160	-	-	-	-	-	20.000.160
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	(120.001)	-	(120.001)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	94.227.150	4.111	21.799.295	1.500.000	(67.604.790)	(102.662)	49.823.104
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	-	-	(11.975.047)	-	(11.975.047)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(5.164)	(5.164)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/ (ζημιών)	-	-	-	-	(11.975.047)	(5.164)	(11.980.211)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	94.227.150	4.111	21.799.295	1.500.000	(79.579.837)	(107.826)	37.842.893

Οι συνοδευτικές σημειώσεις στις σελίδες από 17 έως 49 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	Χρήση που έληξε την 31/12/2023	Χρήση που έληξε την 31/12/2022
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσεως προ φόρων		(14.639.352)	(60.096.899)
Προσαρμογές συμφωνίας κερδών/(ζημιών) προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές			
Μη χρηματικά στοιχεία:			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9	80.207	433.879
Ζημίες από πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10	11.451	43.277.691
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10	(3.017)	(313.853)
Κέρδη από τερματισμό μισθώσεων		(2.178)	-
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων καθαρές	10	-	(13.655)
Πρόβλεψη για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	8,28	67.780	8.489.173
Χρηματοοικονομικά έξοδα	11	6.097.505	3.268.846
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11	(742.430)	(21.829)
Ζημίες/(κέρδη) από αποτίμηση παραγώγων	11	4.544.841	(2.909.391)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων		-	269.749
(Αύξηση)/μείωση εμπορικών απαιτήσεων		13.465	510.451
(Αύξηση)/μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		(2.403.243)	(771.449)
(Αύξηση)/μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων		(2.417.187)	(1.512.035)
Αύξηση/(μείωση) εμπορικών υποχρεώσεων		1.542.768	1.674.296
Αύξηση/(μείωση) δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.159.028	(943.788)
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		10.075.747	1.172.578
Τόκοι καταβληθέντες		(993.310)	(3.395.963)
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	28	(82.802)	(9.663.338)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) λειτουργικές δραστηριότητες		2.309.272	(20.545.537)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	(22.930.100)	(10.846.366)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	(24.126)	(5.160)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων		5.882	435.895
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		599.750	1.388
Καθαρές ταμειακές ροές προς επενδυτικές δραστηριότητες		(22.348.594)	(10.414.243)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου, καθαρή από έξοδα και εισφορές	21	-	19.880.159
Πληρωμή του κύριου τμήματος των υποχρεώσεων μισθώσεων	30	(43.422)	(29.481)
Μακροπρόθεσμα δάνεια αναληφθέντα	36	20.000.000	24.500.000
Έξοδα σύναξης ομολογιακού δανείου	36	(1.096.500)	(425.500)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		18.860.078	43.925.178
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.179.244)	12.965.398
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου		16.746.180	3.780.782
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	20	15.566.936	16.746.180
Ζημίες από την πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων περιλαμβάνουν:			
		Χρήση που έληξε την 31/12/2023	Χρήση που έληξε την 31/12/2022
Αναπόσβεστη αξία		14.316	43.399.733
Ζημίες από πωλήσεις και διαγραφές ενσώματων παγίων στοιχείων		(8.434)	(42.963.838)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων		5.882	435.895

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία Ιονική Ξενοδοχειακά Επιδιωρήσεις Ανώνυμη Εταιρεία (εφεξής «Εταιρεία» ή «ΙΟΝΙΚΗ») ιδρύθηκε στην Ελλάδα σύμφωνα με τους νόμους της Ελληνικής Δημοκρατίας, στις 21.10.1957. Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμετάλλευση της ιδιόκτητης ξενοδοχειακής μονάδας στην Αθήνα.

Στην Εταιρεία συμμετέχει με 48,19% η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.

Η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (μητρική εταιρεία ή Τ.Ε.ΜΕΣ.) κατέχει το 51% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Ζεφύρου 60 & Λ. Συγγρού - Π. Φάληρο 175 64 Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) καθώς και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμούς 459/06/Β/86/07 και 241601000, αντίστοιχα. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της, ανέρχεται σε εκατόν είκοσι (120) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της, με δυνατότητα επέκτασης της διάρκειας μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της. Η παράταση της διάρκειας της Εταιρείας κατά πενήντα (50) έτη από την ημερομηνία λήξης της αρχικής διάρκειας, αποφασίστηκε με την από 26 Οκτωβρίου 2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 10 Οκτωβρίου 2024 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων κατά την ετήσια Γενική Συνέλευση.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίωσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («Ε.Ε.») και παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Στόχος των μετόχων είναι η περαιτέρω ανάπτυξη και επανοποθέτηση στην αγορά του ακινήτου της Εταιρείας ως ένα εμπορικά αναγνωρίσιμο προορισμό που θα περιλαμβάνει κορυφαίας ποιότητας ξενοδοχειακές υπηρεσίες, πολυτελείς κατοικίες εξυπηρετούμενες από το ξενοδοχείο, εμβληματικούς γαστρονομικούς προορισμούς και αναβαθμισμένους εμπορικούς χώρους. Ειδικότερα, προβλέπεται η ανάπτυξη του ακινήτου με την ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχείου και τη μερική αλλαγή της χρήσης με τη μετατροπή μέρους από την υπάρχουσα δομημένη επιφάνεια σε ιδιωτικές κατοικίες, εμπορικούς χώρους και εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής.

Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία προχώρησε σε διακοπή λειτουργίας του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της (Ιανουάριος 2022) προκειμένου να προχωρήσει σε εργασίες ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού του κτιρίου και τη μετατροπή του σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό που θα προσφέρει υψηλής ποιότητας φιλοξενία, κατοικίες και πολλαπλές εμπειρίες στους επισκέπτες. Ειδικότερα, προβλέπεται η ανάπτυξη του ακινήτου με την ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχείου και τη μερική αλλαγή της χρήσης με τη μετατροπή μέρους από την υπάρχουσα δομημένη επιφάνεια σε ιδιωτικές κατοικίες, εμπορικούς χώρους και εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής. Η επένδυση αυτή υπολογίζεται άνω των €130 εκ. Στον ανωτέρω σχεδιασμό, περιλαμβάνεται η νέα συνεργασία της Ιονικής Ξενοδοχειακής Α.Ε. με την Hilton (NYSE: HLT) σύμφωνα με την ανακοίνωση της υπογραφής συμφωνίας για το νέο ξενοδοχείο και τις ιδιωτικές κατοικίες που θα δημιουργηθούν στο κέντρο της Αθήνας. Με τη συμφωνία αυτή, τα luxury brands της Hilton, Conrad Hotels & Resorts, Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences θα αποκτήσουν παρουσία στην Ελλάδα και θα λειτουργήσουν εντός του νέου προορισμού που αναπτύσσει η Ιονική Ξενοδοχειακή. Η διαδικασία των εργασιών για την ανάπτυξη του ακινήτου ξεκίνησαν το μήνα Φεβρουάριο του 2022 όταν και σταμάτησε η λειτουργία του ξενοδοχείου. Το νέο ξενοδοχείο Conrad, το οποίο αναμένεται να υποδεχθεί τους πρώτους επισκέπτες του το 2025, θα περιλαμβάνει περίπου 280 δωμάτια και σουίτες, καθώς και περίπου 50 ιδιωτικές κατοικίες Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences.

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 119 του Νόμου 4548/2018 όταν το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη λήξη της χρήσης, με θέμα τη λύση της Εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου. Την ίδια υποχρέωση έχουν οι ελεγκτές της εταιρείας, αν το διοικητικό συμβούλιο δεν προβαίνει στη σύγκληση εντός της παραπάνω προθεσμίας.

Με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2023 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ανερχόταν σε πιστωτικό υπόλοιπο ποσού €37.842.893 το οποίο είναι μικρότερο από το μισό (1/2) του κεφαλαίου το οποίο είναι €47.113.575 (94.227.150*50%).

Η Εταιρεία με το από 23 Αυγούστου 2024 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου συγκάλεσε Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 26 Αυγούστου 2024 για να ενημερώσει ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ανερχόταν σε πιστωτικό υπόλοιπο ύψους Ευρώ 37.842.893, το οποίο είναι μικρότερο από το ήμισυ (1/2) του κεφαλαίου της Εταιρείας (94.227.150 * 50% = 47.113.575). Μετά από τη σχετική εισήγηση του Δ.Σ. οι μέτοχοι αποφάσισαν τη μη λήψη οποιουδήποτε μέτρου σχετικά, καθώς η μείωση των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είναι ολωσδιόλου παροδική, οφειλόμενη αποκλειστικά και μόνο στην εν εξελίξει αναδιαμόρφωση του ακινήτου της Εταιρείας, όταν δε αυτή ολοκληρωθεί, η Εταιρεία αναμένεται να επαναλειτουργήσει το ακίνητό της ως ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας και, ευρύτερα, ως νέο προορισμό για την πόλη και να καταστεί εκ νέου κερδοφόρα. Επιπλέον, και σε κάθε περίπτωση, οι μέτοχοι επιβεβαιώνουν ότι η Εταιρεία απολαύει της συνεχιζόμενης υποστήριξής τους, ενώ δεν υπάρχει οποιαδήποτε αβεβαιότητα αναφορικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της Εταιρείας και τη συνέχιση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός των κατωτέρω:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

2.2. Βάση παρουσίωσης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το νόμισμα στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Η Εταιρεία προβαίνει σε λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις προκειμένου να εφαρμόσει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο / όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

(α) Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις τοπικές φορολογικές αρχές. Η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Σε περίπτωση που φορολογικά θέματα δεν έχουν διευθετηθεί με τις τοπικές αρχές, η διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη την εμπειρία του παρελθόντος και τη συμβουλή ειδικών σε φορολογικά και νομικά θέματα προκειμένου να αναλύσει τα συγκεκριμένα γεγονότα και συνθήκες, να ερμηνεύσει τη σχετική φορολογική νομοθεσία, να εκτιμήσει τη θέση των φορολογικών αρχών σε αντίστοιχες υποθέσεις και να αποφασίσει εάν χρειάζεται να αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις ή να γνωστοποιήσει ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει το φόρο εισοδήματος και την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / υποχρέωση κατά την περίοδο οριστικοποίησης του αποτελέσματος.

(β) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά που αφορούν φορολογικές ζημιές προηγούμενων ετών. Στις περισσότερες περιπτώσεις, ανάλογα της αιτίας λόγω της οποίας προκύπτουν, τέτοιες φορολογικές ζημιές είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό για περιορισμένο χρονικό διάστημα από τη χρονική στιγμή κατά την οποία πραγματοποιούνται. Η Εταιρεία κάνει παραδοχές σχετικά με το εάν αυτές οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις δύνανται να ανακτηθούν, χρησιμοποιώντας το εκτιμώμενο μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα σύμφωνα με το εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και τον προϋπολογισμό της Εταιρείας.

(γ) Εύλογη αξία παραγώγων και άλλων χρηματοοικονομικών μέσων / Λογιστική αντιστάθμιση

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση των κινδύνων που σχετίζονται με μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων. Η Εταιρεία τεκμηριώνει κατά την έναρξη της συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς και τους στόχους διαχείρισης κινδύνων και τη στρατηγική για την πραγματοποίηση των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Η Εταιρεία τεκμηριώνει επίσης την εκτίμησή της τόσο κατά την αρχή της αντιστάθμισης όσο και σε συνεχή βάση σχετικά με το κατά πόσο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε συναλλαγές αντιστάθμισης κινδύνου είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά για την αντιστάθμιση των μεταβολών των ταμειακών ροών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων. Όταν ένα μέσο αντιστάθμισης δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου, το μέσο αντιστάθμισης αποκαρκτηρίζεται. Η εύλογη αξία των παραγώγων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μοντέλα αποτίμησης από ανεξάρτητες βάσεις δεδομένων που ενσωματώνουν παραδοχές βασισμένες στις συνθήκες της αγοράς και επιβεβαιώνονται από ανεξάρτητες πηγές.

(δ) Πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εμπορικών απαιτήσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει κατ' έτος την ανακτησιμότητα των κονδυλίων που περιλαμβάνονται στους εισπρακτέους λογαριασμούς, σε συνδυασμό και με εξωτερική πληροφόρηση, (βάσεις δεδομένων αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας πελατών, νομικοί) προκειμένου να αποφασίσει για την ανακτησιμότητα των κονδυλίων που περιλαμβάνονται στους εισπρακτέους λογαριασμούς.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία, εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολογίζει τις αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων.

Η Εταιρεία υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων της. Η Εταιρεία βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος η οποία προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος. Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, επικαιροποιούνται τα ιστορικά ποσοστά που χρησιμοποιούνται και αναλύονται οι εκτιμήσεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης.

Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις αλλαγές των συνθηκών και των προβλέψεων της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Επιπλέον η εμπειρία του παρελθόντος αλλά και οι προβλέψεις που γίνονται για το μέλλον ενδέχεται να μην οδηγήσουν σε συμπεράσματα ενδεικτικά του πραγματικού ύψους αθέτησης υποχρεώσεων πελατών στο μέλλον.

(ε) Προγράμματα συγκεκριμένων παροχών

Η παρούσα αξία των συνταξιοδοτικών παροχών των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών προσωπικού της Εταιρείας, βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται με τη χρήση αναλογιστικών μεθόδων και παραδοχών. Μία τέτοια αναλογιστική παραδοχή είναι και το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους της παροχής. Οι τυχόν αλλαγές στις παραδοχές αυτές θα επηρεάσουν το υπόλοιπο των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Η Εταιρεία καθορίζει το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης στο τέλος κάθε χρήσης. Αυτό ορίζεται ως το επιτόκιο το οποίο θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ώστε να προσδιοριστεί η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να απαιτηθούν για την κάλυψη των υποχρεώσεων των συνταξιοδοτικών προγραμμάτων. Για τον καθορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το επιτόκιο των χαμηλού ρίσκου εταιρικών ομολογιών, τα οποία μετατρέπονται στο νόμισμα στο οποίο η υποχρέωση θα πληρωθεί, και των οποίων η ημερομηνία λήξης πλησιάζει εκείνη της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Άλλες σημαντικές παραδοχές των υποχρεώσεων συνταξιοδοτικών παροχών βασίζονται μερικώς στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς. Περαιτέρω πληροφόρηση παρατίθεται στη [σημείωση 28](#).

(στ) Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

Η Εταιρεία έχει εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί την κρίση της καθώς και τις διαθέσιμες πληροφορίες από τη νομική υπηρεσία της Εταιρείας προκειμένου να εκτιμήσει το πιθανό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων και να αξιολογήσει το πιθανό χρηματοοικονομικό άνοιγμα.

Εάν υπάρχει πιθανότητα αρνητικής έκβασης, και αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τότε η Εταιρεία προβαίνει στο σχηματισμό των απαραίτητων προβλέψεων. Οι προβλέψεις, όπου απαιτούνται, υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της Διοίκησης για τη δαπάνη που θα χρειαστεί για τη διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(ζ) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να εκτιμηθεί κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι ωφέλιμες ζωές των παγίων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

(η) Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά όφελος είναι ελάχιστη. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα που είναι διαθέσιμα, για να προσδιορίσει κατά πόσον χρειάζεται να αναγνωριστεί κάποια πρόβλεψη για ταμειακή εκροή. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη [σημείωση 34](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(θ) Συνέχιση δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση της Εταιρείας πραγματοποιεί την αξιολόγησή της αναφορικά με την ικανότητά της να συνεχίσει να εφαρμόζει ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την αρχή της «Συνεχιζόμενης Δραστηριότητας», σύμφωνα με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας που καλύπτουν μια περίοδο δύο ετών. Οι εκτιμήσεις και οι συναφείς παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση τέτοιων επιχειρηματικών σχεδίων, βασίζονται στην εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται λογικοί υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες, και επανεξετάζονται σε συνεχή βάση λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και τις αναμενόμενες μελλοντικές συνθήκες της αγοράς. Η προετοιμασία των επιχειρηματικών σχεδίων συνεπάγεται επίσης μακροπρόθεσμες υποθέσεις για σημαντικούς οικονομικούς παράγοντες και προϋποθέτει επίσης τη χρήση υψηλού βαθμού εύλογης κρίσης για τον καθορισμό αυτών των παραδοχών. Εάν αυτές οι κρίσεις αποδειχθούν με την πάροδο του χρόνου να είναι εσφαλμένες η εκτίμηση της Διοίκησης για τη χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μπορεί να επηρεαστεί.

2.3.2. Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

(α) Καθορισμός της διάρκειας μίσθωσης των συμβάσεων με δικαιώματα ανανέωσης και καταγγελίας - Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία καθορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως μη ακυρώσιμη διάρκεια της μίσθωσης, μαζί με τυχόν περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, εάν είναι ευλόγως βέβαιο ότι θα ασκηθεί, ή οποιεσδήποτε περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα τερματισμού της μίσθωσης, εάν είναι ευλόγως βέβαιο ότι δεν θα ασκηθεί.

(β) Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, η Εταιρεία εκτιμάει την ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων της. Για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις αλλά και για να καθοριστούν οι μονάδες παραγωγής ταμειακών ροών απαιτείται η άσκηση κρίσης. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με την απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη [σημείωση 3.14](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(γ) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία καθορίζει εάν ένα ακίνητο ταξινομείται ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο ή επένδυση σε ακίνητα ως εξής:

- (i) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία: Τα οικόπεδα και τα κτίρια που χρησιμοποιούνται κυρίως από ή για τις δραστηριότητες της Εταιρείας, ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

(δ) Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Εάν υπάρξουν ενδείξεις, η Διοίκηση εκτιμά τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές από τα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία ή τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών και επιλέγει ένα κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο για να υπολογίσει την παρούσα αξία αυτών των ταμειακών ροών. [Σημείωση 13](#).

2.4. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να

Βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις είχαν επίδραση στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας, αλλά όχι στην επιμέτρηση, την αναγνώριση ή την παρουσίαση οποιωνδήποτε στοιχείων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης ή υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινή φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Η διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με την έκδοσή τους, αλλά ορισμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης εφαρμόζονται αργότερα. Ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) δημοσίευσε τους πρότυπους κανόνες του Πυλώνα II, το Δεκέμβριο του 2021, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Στις 23 Μαΐου 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 - Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση στη λογιστική αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα II και πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τις επηρεαζόμενες οικονομικές οντότητες. Οι τροποποιήσεις απαιτούν, για περιόδους κατά τις οποίες έχει θεσπιστεί (ουσιαστικά) η νομοθεσία του Πυλώνα II, αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, τη γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμώμενων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας στους κανόνες του Πυλώνα II. Για να συμμορφωθεί με αυτές τις απαιτήσεις μια οικονομική οντότητα, απαιτείται να γνωστοποιεί ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες στο τέλος της περιόδου αναφοράς, σχετικά με την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II. Η γνωστοποίηση του τρέχοντος φόρου που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για ενδιάμεσες περιόδους που λήγουν την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η διοίκηση αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων και δεν επηρέασαν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

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

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξόσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν τη βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει τη λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζεται κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίασής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

3. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

3.1. Διαχωρισμός κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, ως ξεχωριστές κατατάξεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης με τη χρήση της κατάταξης κυκλοφορούντων / μη κυκλοφορούντων στοιχείων. Ένα περιουσιακό στοιχείο κατατάσσεται ως κυκλοφορούν όταν:

- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο ή σκοπεύει να το πωλήσει ή να το αναλώσει κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσής της,
- κατέχει το περιουσιακό στοιχείο κυρίως για εμπορικούς σκοπούς
- αναμένει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς ή
- το περιουσιακό στοιχείο αποτελείται από μετρητά ή ταμειακά ισοδύναμα, εκτός αν υπάρχει περιορισμός ανταλλαγής ή χρήσης του για το διακανονισμό υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Η Εταιρεία κατατάσσει όλα τα λοιπά στοιχεία ως μη κυκλοφορούντα.

Η Εταιρεία κατατάσσει μια υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη όταν:

- αναμένει να διακανονίσει την υποχρέωση κατά την κανονική πορεία του κύκλου εκμετάλλευσής της,
- κατέχει την υποχρέωση κυρίως για εμπορικούς σκοπούς,
- η υποχρέωση αναμένεται να διακανονιστεί εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς ή
- η οικονομική οντότητα δεν κατέχει ανεπιφύλακτο δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Η Εταιρεία κατατάσσει όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μακροπρόθεσμες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατατάσσονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

3.2. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η

επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην παραδοχή ότι η συναλλαγή πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου ή μεταβίβαση μια υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

- στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση
- ελλείψει κύριας αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύρια ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στην Εταιρεία.

Η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράται χρησιμοποιώντας τις παραδοχές που θα χρησιμοποιούσαν οι συμμετέχοντες στην αγορά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης, υποθέτοντας ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν προς το βέλτιστο οικονομικό συμφέρον τους.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός συμμετέχοντα στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου σε υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή δεδομένα διαθέσιμα για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων δεδομένων και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων στοιχείων.

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για τα οποία η εύλογη αξία επιμετράται, γνωστοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιείται εντός της ιεραρχίας εύλογης αξίας. Αυτό περιγράφεται, με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της, ως εξής:

- Επίπεδο 1 - Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές αγοράς σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - Τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμο.
- Επίπεδο 3 - Τεχνικές αποτίμησης, για τα οποία το κατώτερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμο.

Για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σε επαναλαμβανόμενη βάση, η Εταιρεία προσδιορίζει κατά πόσον έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με την επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησης (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ως σύνολο) στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, η Εταιρεία προσδιορίζει τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

3.3. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρους Προστιθέμενης Αξίας, τέλη, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα έσοδα από πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος των αγαθών ή των υπηρεσιών που παρέχονται έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Η μεταφορά του ελέγχου στον πελάτη γίνεται κατά το χρόνο παράδοσης των αγαθών ή παροχής των υπηρεσιών αντίστοιχα. Το ύψος του εσόδου που αναγνωρίζεται, είναι το ποσό που η Εταιρεία αναμένει πως θα λάβει ως αντάλλαγμα για την παροχή αυτών των αγαθών ή υπηρεσιών. Οι όροι πληρωμής συνήθως διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος της πώλησης και εξαρτώνται κατά κύριο λόγο από τη φύση των προϊόντων ή των υπηρεσιών, τα κανάλια διανομής αλλά και τα χαρακτηριστικά κάθε πελάτη. Η Εταιρεία εκτιμάει επιπλέον εάν έχει ρόλο εντολέα ή εκπροσώπου σε κάθε σχετική συμφωνία. Η εκτίμηση της Εταιρείας είναι πως στο σύνολο των συναλλαγών πώλησης στις οποίες προβαίνει έχει ρόλο εντολέα.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται πιο συγκεκριμένα ως εξής:

Πώληση αγαθών και παροχή υπηρεσιών: Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν εκπληρώνει μια συμβατική υποχρέωση προς τον εκάστοτε πελάτη με την παράδοση αγαθού (που ταυτίζεται με το χρόνο που ο έλεγχος επί του αγαθού περνάει στον πελάτη). Εάν μία σύμβαση περιλαμβάνει περισσότερες από μια συμβατικές υποχρεώσεις η συνολική αξία της σύμβασης επιμερίζεται στις επιμέρους υποχρεώσεις με βάση τις επιμέρους αξίες πώλησης. Το ποσό του εσόδου που αναγνωρίζεται είναι το ποσό που έχει επιμεριστεί στην αντίστοιχη συμβατική υποχρέωση που εκπληρώθηκε, με βάση το αντίτιμο που αναμένει να λάβει η Εταιρεία σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία: Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Συμβατικές υποχρεώσεις: Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο όπου η έκπτωση κατανέμεται σαν έσοδο από τόκους.

Μερίσματα: Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσης εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων αναγνωρίζονται όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.

3.4. Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες σχετίζονται με την επιδότηση των ενσώματων παγίων στοιχείων αναγνωρίζονται όταν υπάρχει εύλογη εξασφάλιση ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ότι η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με τους όρους και τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί για την καταβολή τους. Όταν οι κρατικές επιχορηγήσεις σχετίζονται με ένα περιουσιακό στοιχείο, η εύλογη αξία πιστώνεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σαν αναβαλλόμενα έσοδα και μεταφέρεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων με ισόποσες ετήσιες δόσεις με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Όταν η επιχορήγηση σχετίζεται με δαπάνη, αναγνωρίζεται σαν έσοδο στη διάρκεια της χρήσεως που απαιτείται για την αντιστοίχιση της επιχορήγησης σε συστηματική βάση στις δαπάνες για τις οποίες προορίζεται να αποζημιώσει. Οι αποσβέσεις επιχορηγήσεων εμφανίζονται στα «Λοιπά λειτουργικά έσοδα» στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.5. Φόροι εισοδήματος τρέχων και αναβαλλόμενος

Οι φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τους φόρους εισοδήματος της τρέχουσας χρήσεως της Εταιρείας, όπως προσαρμόζονται στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, πρόσθετους φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τους φορολογικούς ελέγχους των φορολογικών αρχών και τους αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος βάσει των θεσμοθετημένων φορολογικών συντελεστών.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, και τις λογιστικές τους αξίες για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης.

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

- Εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την απόσβεση της υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία και
- Αναφορικά με τις προσωρινές φορολογικές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς εταιρείες και συμμετοχές σε κοινοπραξίες εκτός όπου ο χρόνος αντιστροφής των προσωρινών διαφορών μπορεί να ελεγχθεί και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

- Εκτός της περίπτωσης όπου η απαίτηση για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία ι
- Αναφορικά με τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναγνωρίζεται απαίτηση από αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στο βαθμό που είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον και θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των προσωρινών διαφορών.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί ή ουσιαστικά θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια και όχι στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.6. Μετατροπή ξένων νομισμάτων

3.6.1. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

3.6.2. Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μετατρέπονται με τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημέρας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια.

3.7. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως υποχρέωση κατά τη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του μερίσματος από τη ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα, κτίρια, μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και έπιπλα. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, που κατέχονται με σκοπό τη λειτουργική χρήση τους ή για διοικητικούς σκοπούς, απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην αξία κτήσεως τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες, καταχωρούνται ως επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων ή ως ξεχωριστό πάγιο, όπου θεωρείται πιθανόν ότι οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου στοιχείου. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση είναι πάγια που βρίσκονται υπό κατασκευή και αναγράφονται στο κόστος. Το κόστος περιλαμβάνει το κόστος κατασκευής, επαγγελματικές αμοιβές και άλλες άμεσες δαπάνες. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται, καθώς το πάγιο που αφορούν δεν είναι διαθέσιμο για χρήση.

Τα οικόπεδα δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Οι αποσβέσεις των άλλων ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

Κτίρια και τεχνικά έργα	50 έτη
Μηχανήματα - τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα επιβατικά	7 έως 10 έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων	15 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης και αναπροσαρμόζονται ανάλογα εάν κριθεί απαραίτητο.

Εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό του, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κέρδη ή ζημιές από την πώληση ενσωμάτων παγίων, καθορίζονται από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος και της λογιστικής τους καθαρής αξίας. Τα κέρδη ή οι ζημιές αυτές αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.9. Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής: Μέχρι το 2018, η Εταιρεία αναγνώριζε όλες τις μισθώσεις (κτιρίων, αυτοκινήτων κτλ.) ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που λαμβάνει ο μισθωτής) αναγνωρίζονταν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Από την 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιεί τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών που δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς, καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Για τις παραπάνω μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τέλος, η Εταιρεία, επέλεξε να μη διαχωρίσει τα μη μισθωτικά από τα μισθωτικά στοιχεία και, αντίθετως, να αντιμετωπίσει λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο για όλες τις κατηγορίες παγίων, στις οποίες αναφέρονται τα δικαιώματα χρήσης.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την

παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αρχικά επιμετρούνται στο κόστος τους, και στη συνέχεια μειώνονται κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν ζημιών απομείωσης. Τέλος, τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων προσαρμόζονται σε συγκεκριμένες επαναμετρήσεις της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής: Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής ταξινομούνται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του στο μισθωτή, η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

3.10. Κόστος δανεισμού

Κόστος δανεισμού είναι το σύνολο των τόκων και άλλων δαπανών που πραγματοποιεί μια οικονομική οντότητα σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων. Κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου ενεργητικού κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και μέχρι τα πάγια να καταστούν έτοιμα προς χρήση.

Έξοδα δανεισμού κεφαλαιοποιούνται αν τα κεφάλαια που αντλήθηκαν χρησιμοποιήθηκαν ειδικά για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων. Αν τα κεφάλαια αντλήθηκαν γενικά και χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση παγίων περιουσιακών στοιχείων, το μέρος των εξόδων δανεισμού που κεφαλαιοποιείται καθορίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης επί του κόστους απόκτησης του παγίου. Τα υπόλοιπα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε άδειες και δικαιώματα λογισμικών προγραμμάτων ηλεκτρονικών υπολογιστών καθώς και σε κόστος αγοράς λογισμικού συμπεριλαμβανομένης κάθε δαπάνης που έχει πραγματοποιηθεί κατά την ανάπτυξη λογισμικού προκειμένου αυτό να τεθεί σε λειτουργική κατάσταση. Οι δαπάνες αυτές αποσβένονται βάσει της σταθερής μεθόδου κατά τη διάρκεια των εκτιμώμενων ωφέλιμων ζωών οι οποίες κυμαίνονται μεταξύ 5 με 10 έτη.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε ετήσια βάση τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για να διαπιστώσουν εάν υπάρχουν πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Όταν προσδιορίζεται ότι η ανακτήσιμη αξία τους είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία τους, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης.

Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους ως έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.12. Χρηματοοικονομικά μέσα - αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

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

ι) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατατάσσονται κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Με εξαίρεση τις εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την πρακτική λύση, η Εταιρεία αρχικά επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του πλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Οι εμπορικές απαιτήσεις οι οποίες δεν περιέχουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης ή για τις οποίες η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την πρακτική λύση, επιμετρούνται στην τιμή συναλλαγής όπως προσδιορίζεται από το ΔΠΧΑ 15. Αναφέρεται στις λογιστικές πολιτικές περίπτωση 3.3 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο να καταταχθεί και να επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων πρέπει οι συμβατικοί όροι που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, να δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή η οποία αναφέρεται σαν δοκιμή «αποκλειστικών πληρωμών κεφαλαίου και τόκων» εκτελείται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να δημιουργήσει ταμειακές ροές. Το επιχειρηματικό μοντέλο καθορίζει εάν οι ταμειακές ροές θα προκύψουν από την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο.

Οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση περιουσιακών στοιχείων εντός χρονικού πλαισίου που καθορίζεται με κανονισμό ή σύμβαση στην αγορά (συνήθεις συναλλαγές) αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πουλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Για σκοπούς επιμέτρησης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται στις ακόλουθες τέσσερις κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων με ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών (χρεωστικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων χωρίς ανακατάταξη των σωρευτικών κερδών και ζημιών κατά την παύση αναγνώρισης (συμμετοχικοί τίτλοι)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος (χρεωστικοί τίτλοι)

Αυτή η κατηγορία είναι η πιο συνηθισμένη στην Εταιρεία. Η Εταιρεία επιμετρά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και
- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη και ζημιές αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις εμπορικές απαιτήσεις.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι)

Η Εταιρεία επιμετρά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (χρεωστικοί τίτλοι), τα έσοδα από τόκους, η αναπροσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών και οι ζημιές ή η αντιστροφή ζημιών απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και είναι ίδια με τα ποσά που θα είχαν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα εάν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είχαν επιμετρηθεί στο αποσβεσμένο κόστος. Οι υπόλοιπες μεταβολές της εύλογης αξίας αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν γίνει παύση αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, το σωρευτικό κέρδος ή ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα ανακατατάσσεται από την καθαρή θέση στα λοιπά συνολικά έσοδα ως προσαρμογή από ανακατάταξη.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι)

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο όταν πληροί τον ορισμό του συμμετοχικού τίτλου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ο οποίος δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση. Η ταξινόμηση προσδιορίζεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Κέρδη και ζημιές στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) ποτέ δεν ανακατατάσσονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος (αποτελέσματα). Τα μέρισμα αναγνωρίζονται στα λοιπά λειτουργικά έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν έχει εδραιωθεί το δικαίωμα της Εταιρείας να εισπράξει το μέρισμα εκτός εάν το μέρισμα αντιπροσωπεύει σαφώς ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης. Σε αυτή την περίπτωση το μέρισμα αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (συμμετοχικοί τίτλοι) δεν υπόκεινται σε απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποχρεωτικά πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση εάν αποκτώνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά τους στο εγγύς μέλλον. Τα παράγωγα, περιλαμβανομένων των διαχωρισμένων ενσωματωμένων παραγώγων, ταξινομούνται επίσης ως κατεχόμενα προς εμπορική εκμετάλλευση, εκτός εάν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά για τα οποία δεν δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου ταξινομούνται και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο.

Ανεξάρτητα από τα κριτήρια για την ταξινόμηση των χρεωστικών τίτλων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία τους μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, όπως περιγράφεται ανωτέρω, μπορεί, κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιοριστεί αμετάκλητα ένα

χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν με τον τρόπο αυτό απαλείφει ή μειώνει αισθητά μια ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση (ορισμένες φορές αναφερόμενη ως «λογιστική αναντιστοιχία») που διαφορετικά θα απέρρευε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή από την αναγνώριση των κερδών και ζημιών επί αυτών σε διαφορετικές βάσεις.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στην εύλογη αξία με τις καθαρές μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Αν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που δεν συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και αντιμετωπίζεται λογιστικά ως παράγωγο εάν, και μόνον εάν: τα οικονομικά χαρακτηριστικά και οι κίνδυνοι του ενσωματωμένου παραγώγου δεν είναι στενά συνδεδεμένα με τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του κύριου συμβολαίου, ένα χωριστό χρηματοοικονομικό μέσο με τους ίδιους όρους όπως το ενσωματωμένο παράγωγο θα πληρούσε τον ορισμό ενός παραγώγου και το υβριδικό συμβόλαιο δεν επιμετράται στην εύλογη αξία με αναγνώριση των μεταβολών της εύλογης αξίας στα αποτελέσματα (ήτοι ένα παράγωγο που ενσωματώνεται σε χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων δεν διαχωρίζεται). Τα ενσωματωμένα παράγωγα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Μεταγενέστερη επανεκτίμηση, γίνεται εάν υπάρχει αλλαγή στους όρους του συμβολαίου η οποία μεταβάλλει σημαντικά τις ταμειακές ροές που διαφορετικά θα απαιτούνταν βάσει του συμβολαίου ή μια ανακατάταξη ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου από την κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων.

Εάν ένα υβριδικό συμβόλαιο περιλαμβάνει ένα κύριο συμβόλαιο που συνιστά περιουσιακό στοιχείο το ενσωματωμένο παράγωγο δεν διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο. Το υβριδικό συμβόλαιο αντιμετωπίζεται λογιστικά σαν χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή

- μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

Η Εταιρεία μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

- μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή

- διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, βάσει συμφωνίας.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάσει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Στην περίπτωση αυτή:

- αν η Εταιρεία μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις κάθε δικαίωμα και δέσμευση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε κατά τη μεταβίβαση.
- αν η Εταιρεία διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία συνεχίζει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.
- αν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία προσδιορίζει αν έχει διατηρήσει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Στην περίπτωση αυτή:
 - (i) αν η Εταιρεία δεν έχει διατηρήσει τον έλεγχο, παύει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει διακεκριμένα ως περιουσιακά στοιχεία ή δεσμεύσεις όλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν ή διατηρήθηκαν στο πλαίσιο της μεταβίβασης.
 - (ii) αν η Εταιρεία έχει διατηρήσει τον έλεγχο, συνεχίζει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξή του στο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Απομείωση της αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημίας έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν κατέχονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ως πιστωτική ζημία νοείται η παρούσα αξία της διαφοράς μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται στην Εταιρεία με βάση τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που η οικονομική οντότητα αναμένει να εισπράξει. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές που λαμβάνονται υπόψη περιλαμβάνουν ταμειακές ροές από την πώληση διακρατούμενων εξασφαλίσεων ή άλλων πιστωτικών ενισχύσεων που εμπεριέχονται στους συμβατικούς όρους.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο φάσεις. Εάν κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν παρακολουθεί τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ζημιά απομείωσης η οποία βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου ή τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Για τους χρεωστικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων η Εταιρεία εφαρμόζει απλοποιημένη προσέγγιση του πιστωτικού κινδύνου. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία αξιολογεί εάν ο χρεωστικός τίτλος θεωρείται ότι έχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο χρησιμοποιώντας όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες, οι οποίες είναι διαθέσιμες χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια. Κατά την αξιολόγηση αυτή, η Εταιρεία επανεκτιμά την εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση του χρεωστικού τίτλου. Επιπλέον, η Εταιρεία θεωρεί ότι υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι άνω των 30 ημερών λόγω καθυστέρησης.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση. Η Εταιρεία έχει ένα μαχητό τεκμήριο και θεωρεί ότι υφίσταται αθέτηση το αργότερο 90 ημέρες αφού ένα χρηματοοικονομικό μέσο εμφανίσει καθυστέρηση, εκτός αν η Εταιρεία έχει λογικές και βάσιμες πληροφορίες από τις οποίες προκύπτει ότι ένα κριτήριο αθέτησης που καθορίζει μεγαλύτερη καθυστέρηση είναι καταλληλότερο. Ο ορισμός της αθέτησης που χρησιμοποιείται για αυτούς τους σκοπούς εφαρμόζεται με συνέπεια από την Εταιρεία για όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός εάν προκύψουν πληροφορίες που καταδεικνύουν ότι ένας διαφορετικός ορισμός της αθέτησης είναι καταλληλότερος για ένα συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό μέσο. Η Εταιρεία διαγράφει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν δεν έχει εύλογες προσδοκίες ανάκτησης των συμβατικών ταμειακών ροών επί του συνόλου ή μέρους χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

ii) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, σαν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και σε περίπτωση δανείων μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς και δάνεια συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων εξαρτάται από την ταξινόμησή τους, όπως περιγράφεται παρακάτω:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες είναι διακρατούμενες για διαπραγμάτευση και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται είτε κατά την αρχική αναγνώριση είτε μεταγενέστερα στην εύλογη αξία ως επιμετρούμενη μέσω των αποτελεσμάτων.

Κέρδος ή ζημία επί χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που επιμετρώνται στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων προσδιορίζονται κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και μόνο εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9. Η Εταιρεία δεν έχει ορίσει καμία χρηματοοικονομική υποχρέωση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δάνεια

Τα δάνεια μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδος ή ζημία χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δανείου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν η χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται και μέσω της διαδικασίας της απόσβεσης.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αποσβένεται κάθε αμοιβή, καταβληθείσα ή ληφθείσα μονάδα, κόστος συναλλαγών και άλλα υπέρ ή υπό το άρτιο ποσά που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση του πραγματικού επιτοκίου περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Αυτή η κατηγορία ισχύει γενικά για τα τοκοφόρα δάνεια. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός αν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναφέρονται στη [σημείωση 29](#).

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

Η Εταιρεία διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της όταν και μόνο όταν, εξοφλείται, δηλαδή, όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή, αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από-αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή ενός τμήματος μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα άλλο μέρος και της ανταλλαγής που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων και των μεταβιβαζόμενων εκτός μετρητών περιουσιακών στοιχείων και των αναληφθέντων υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

iii) Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.13. Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν εμπορεύματα, πρώτες και βοηθητικές ύλες, αναλώσιμα υλικά, ανταλλακτικά και είδη συσκευασίας. Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος απόκτησης τους. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα ή βραδέως κινούμενα, η Εταιρεία προβαίνει σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου.

3.14. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Με εξαίρεση την υπεραξία και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, τα οποία ελέγχονται για απομείωση σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή μεταβολές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Η εύλογη αξία μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας κανονικής συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι ζημιές απομείωσης που καταχωρήθηκαν σε προηγούμενα έτη, εκτός από αυτές που σχετίζονται με υπεραξία, αναστρέφονται μόνο όταν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι οι υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού έχουν μεταβληθεί. Υπό αυτές τις συνθήκες, η σχετική αναστροφή αναγνωρίζεται ως έσοδο. Η λογιστική αξία ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωρισθεί.

3.15. Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα χρηματικά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου επενδύσεις, με αρχική ληκτότητα έως και 3 μήνες.

3.16. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια. Άμεσες δαπάνες (καθαρές από αναβαλλόμενο φόρο) που διενεργούνται σε σχέση με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων καταχωρούνται στην καθαρή θέση αφαιρετικά του υπολοίπου των κερδών εις νέο.

3.17. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανή μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη και το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία. Όταν η Εταιρεία αναμένει μια πρόβλεψη να καλυφθεί με αποζημίωση, π.χ. από ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, και υπάρχει απόλυτη βεβαιότητα για την είσπραξη της τότε η συγκεκριμένη αποζημίωση καταχωρείται ως ξεχωριστή απαίτηση.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.18. Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές αποχώρησης προς το προσωπικό), σε χρήμα και σε είδος, αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό, καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, το υπερβάλλον ποσό αναγνωρίζεται ως στοιχείο του ενεργητικού (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προκαταβολή αυτή είναι ανακτήσιμη.

Προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων παροχών

Η Εταιρεία συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι καταβολές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Η Εταιρεία έχει προγράμματα καθορισμένων παροχών και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρεία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο.

(α) Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι και οι εργάτες δικαιούνται αποζημίωση λόγω αποχώρησης σε περίπτωση συνταξιοδότησης, με το ποσό της πληρωμής να ποικίλλει ανάλογα με την αποζημίωση και το χρόνο υπηρεσίας του εργαζομένου ή του εργάτη. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

(β) Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο κρατικό ασφαλιστικό φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από την Εταιρεία. Κατά τη συνταξιοδότηση το ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Οι εν λόγω εισφορές αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες και τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση. Οι εισφορές στα συνταξιοδοτικά ταμεία για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, σε €282.785 και €476.405, αντίστοιχα (Σημείωση 8).

Παροχές για την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται από την Εταιρεία όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως ή όταν ο εργαζόμενος αποχωρήσει οικειοθελώς με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές νωρίτερα από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και (β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης.

3.19. Ανακατατάξεις κονδυλίων

Ορισμένα κονδύλια της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης της προηγούμενης χρήσης 2022 αναταξινομήθηκαν σε σχέση με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για σκοπούς παρουσίασης, προκειμένου να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης που αναταξινομήθηκαν για λόγους καλύτερης παρουσίασης και συγκρισιμότητας έχουν ως εξής:

Ποσό €1.506.040 που αφορούσε μακροπρόθεσμες προκαταβολές προμηθευτών αναταξινομήθηκαν από τις «Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις» στις «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022.

Ποσό €1.650.732 που αφορούσε επιταγές εισπρακτέες από προμηθευτές για εγγύηση καλής εκτέλεσης και ποσό €604.803 που αφορούσε γραμμάτια εισπρακτέα από προμηθευτές για εγγύηση καλής εκτέλεσης αναταξινομήθηκαν από τις «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στις «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022 και συμψηφίστηκαν με τις προκαταβολές πελατών.

Ποσό €850.398 που αφορούσε μακροπρόθεσμες προκαταβολές πελατών αναταξινομήθηκε από τις «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» στις «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022.

Ποσό €322.180 που αφορούσε μακροπρόθεσμες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από προμηθευτές αναταξινομήθηκε από τις «Εμπορικές υποχρεώσεις» στις «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022.

Ποσό €317.498 που αφορούσε βραχυπρόθεσμο μέρος παράγωγο χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αναταξινομήθηκε από τα «μακροπρόθεσμα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία» στα «βραχυπρόθεσμα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022.

4. Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Τα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Υπηρεσίες φιλοξενίας	-	190.519
Τρόφιμα	-	51.951
Ποτά	-	27.259
Λοιπά έσοδα παροχής υπηρεσιών	70.017	166.346
Εμπορεύματα	-	105
Υπηρεσίες	70.017	436.180
Λοιπά έσοδα	1.729	12.815
Σύνολο	71.746	448.995

Όπως αναφέρεται στη [σημείωση 2.1](#) η Εταιρεία προχώρησε σε διακοπή λειτουργίας του ξενοδοχείου τον Ιανουάριο 2022 κα συνεπώς τα έσοδα που εμφανίζονται ανωτέρω για το 2022, αντιστοιχούν στη λειτουργία του ξενοδοχείου έως το τέλος Ιανουαρίου 2022.

5. Διαχείριση κεφαλαίων

Διαχείριση Κεφαλαίου: Ο βασικός στόχος της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να εξασφαλίσει τη διατήρηση υψηλού δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας και υγιούς κεφαλαιακού δείκτη ούτως ώστε να υποστηρίξει τη λειτουργία του και να μεγιστοποιήσει την αξία των μετόχων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται την κεφαλαιακή της δομή και την προσαρμόζει, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν. Για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή της δομή, η Εταιρεία μπορεί να αυξήσει ή να μειώσει το χρέος, να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους ή να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την κεφαλαιακή δομή βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio), ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά κεφάλαια. Η Εταιρεία περιλαμβάνει στον καθαρό δανεισμό τις δανειακές υποχρεώσεις, τις εμπορικές υποχρεώσεις, τα δεδουλευμένα έξοδα και τις άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, μειωμένες κατά τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση, τα οποία θεωρούνται άμεσα ρευστοποιήσιμα. Τα ίδια κεφάλαια περιλαμβάνουν τα ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας. Σκοπός της Εταιρείας από τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η συνέχιση της δραστηριότητάς του και η διατήρηση της βέλτιστης κεφαλαιακής δομής για τη μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Ο συντελεστής την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, υπολογίζεται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Δάνεια (Σημ.24)	154.402.322	129.219.059
Υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ.30)	113.890	79.681
Εμπορικές υποχρεώσεις (Σημ.29)	4.598.185	3.055.417
Οφειλές από φόρους και εισφορές (Σημ.31)	1.694.367	468.976
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα (Σημ.32)	2.192.550	1.506.711
(Μείον) Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις (Σημ.20)	<u>(15.566.936)</u>	<u>(16.746.180)</u>
Καθαρές υποχρεώσεις	<u>147.434.377</u>	<u>117.583.664</u>
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	<u>37.842.893</u>	<u>49.823.104</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>37.842.893</u>	<u>49.823.104</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και καθαρών υποχρεώσεων	<u>185.277.270</u>	<u>167.406.768</u>
Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης/μόχλευσης	79,57%	70,24%

Δεν έγιναν αλλαγές στους στόχους, τις πολιτικές ή τις διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου κατά τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022.

6. Πληροφορίες ομίλου στον οποίο ενοποιείται η Εταιρεία

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συμπεριληφθεί στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Ανώνυμη Εταιρεία.

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Ανώνυμη Εταιρεία συμμορφώνονται με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν παραχθεί για δημόσια χρήση. Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Ανώνυμη Εταιρεία είναι διαθέσιμες για κάθε ενδιαφερόμενο και μπορούν να αναζητηθούν στο διαδικτυακό τόπο της Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Ανώνυμη Εταιρεία.

Η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. ιδρύθηκε στην Ελλάδα στις 13 Οκτωβρίου 1997 από την οικογένεια Κωνσταντακόπουλου. Η εταιρεία είναι η μητρική εταιρεία του ομίλου «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.».

Η εταιρεία Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Πεντέλης 5, Παλιό Φάληρο, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Αωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) καθώς και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμούς 39060/01NT/B/97/184 και 122431301000, αντίστοιχα. Η διάρκεια της, σύμφωνα με το καταστατικό της, ανέρχεται σε πενήντα τρία (53) έτη από την ημερομηνία της ίδρυσής της, με δυνατότητα επέκτασης της διάρκειας μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

7. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Κόστος πωλήσεων	957.008	12.533.088
Έξοδα διάθεσης	48.625	370.862
Έξοδα διοίκησης	3.344.484	3.885.806
Σύνολο	<u>4.350.117</u>	<u>16.789.756</u>

Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται περαιτέρω ως κάτωθι:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημ.8)	1.597.347	11.761.102
Αποσβέσεις ενσώματων, ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης (Σημ.9)	80.207	433.879
Αναλώσεις τροφίμων και ποτών και άλλα αναλώσιμα	-	78.871
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.394.686	1.353.810
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	51.733	80.533
Παροχές τρίτων	209.010	510.671
Επισκευές και συντηρήσεις	199.841	531.547
Προμήθειες ταξιδιωτικών πρακτόρων	-	3.596
Φόροι εκτός φόρου εισοδήματος και φόρων ακίνητης περιουσίας	425.137	1.296.565
Αναλώσιμα	3.514	1.977
Έξοδα πλυντηρίων	-	2.695
Έξοδα ταξιδιών	8.482	4.507
Ασφάλιστρα	136.409	151.742
Έξοδα μεταφορών	31.721	132.867
Ενοίκια	32.457	22.983
Ζημίες απομείωσης απαιτήσεων (Σημ.18)	6.126	4.473
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	173.447	417.938
Σύνολο	<u>4.350.117</u>	<u>16.789.756</u>

Οι αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες για τη διαχειριστική χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ήταν €42.000 (2022 €38.000).

8. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Μισθοί και ημερομίσθια	1.212.909	2.698.712
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης και λοιπές εργοδοτικές εισφορές (Σημ.3.18)	282.785	476.405
Λοιπά έξοδα προσωπικού	33.873	96.812
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.28)	67.780	8.489.173
Σύνολο	<u>1.597.347</u>	<u>11.761.102</u>

Ο μέσος αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, ήταν 58 και 33, αντίστοιχα.

Η Εταιρεία, την 11 Ιανουαρίου 2022, εξήγγειλε πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου στο οποίο είχαν δικαίωμα να συμμετάσχουν όλοι οι εργαζόμενοι του ξενοδοχείου, με σύμβαση αορίστου χρόνου.

Το πρόγραμμα περιλάμβανε 120% της νόμιμης αποζημίωσης, παροχές βάσει κοινωνικών κριτηρίων που κάλυπταν ανήλικα τέκνα, τέκνα που σπουδάζαν, ΑΜΕΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, εργαζόμενους κοντά στη σύνταξη, κ.α.

Συνολικά έλαβαν μέρος στο παραπάνω πρόγραμμα 305 άτομα με συνολικό κόστος €9.746.139, το οποίο ολοκληρώθηκε την 31 Μαρτίου 2023, εκ των οποίων €8.489.173 βάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης και το ποσό €1.256.966 μείωσε την πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.

9. Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων

Οι αποσβέσεις των ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.13)	24.769	387.632
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.14)	16.109	15.324
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης (Σημ.30)	39.329	30.923
Σύνολο	<u>80.207</u>	<u>433.879</u>

10. Λοιπά λειτουργικά έσοδα / έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Έσοδα από αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων (Σημ.26)	-	13.655
Έσοδα από επιχορηγήσεις δαπανών	22.028	-
Αποζημιώσεις από πελάτες	-	254
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους	4.144	5.460
Λοιπά έσοδα	728.242	84.091
Σύνολο	<u>754.414</u>	<u>103.460</u>

Στα «Λοιπά λειτουργικά έσοδα» της Εταιρείας και πιο συγκεκριμένα στην υπό κατηγορία «Λοιπά έσοδα» περιλαμβάνεται ποσό €625.438 το οποίο αφορά αναπροσαρμογή υπολογισμού ποσοστού προγατα ΦΠΑ έτους 2022.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Λοιπά έξοδα	80.863	202.369
Σύνολο	80.863	202.369

Οι καθαρές ζημιές οι οποίες προέκυψαν από την πώληση και διαγραφή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων οι οποίες προέρχονται από τη διακοπή λειτουργίας και της ανακατασκευής του κτιριακού συγκροτήματος του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.017	313.853
Ζημιές από πώληση/διαγραφή ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(11.451)	(43.277.691)
Σύνολο	(8.434)	(42.963.838)

Η διαδικασία της αξιολόγησης του ποσού της διαγραφής προέκυψε μετά από σχετική τεχνική μελέτη καθώς και από επιτροπές που συστήθηκαν προκειμένου να αποφασισθεί το ποσό και το μέγεθος της διαγραφής.

11. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Τόκοι δανείων (Σημ.24)	6.068.629	2.862.525
Τόκοι συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.35)	-	315.594
Ζημιά από αποτίμηση παραγώγων (Σημ.35)	4.544.841	-
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις (Σημ.30)	3.495	2.031
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.28)	5.443	10.113
Διάφορα έξοδα τραπεζών	19.938	78.583
Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	-	5.433
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	10.642.346	3.274.279

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Έσοδα από τόκους (Σημ.20)	130.779	1.389
Κέρδη από αποτίμηση παραγώγων (Σημ.35)	-	2.909.391
Κέρδη από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Σημ.35)	468.971	-
Κέρδη από συναλλαγματικές διαφορές	239	-
Απόσβεση εξόδων ομολογιακού δανείου	142.680	20.440
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	742.669	2.931.220

12. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναλύεται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	2.664.305	12.815.305
Φόρος εισοδήματος πίστωση/(χρέωση) στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	2.664.305	12.815.305

Με το Ν.4799/2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ανέρχεται σε 22% για τα φορολογικά εισοδήματα της χρήσης 2021 και εφεξής.

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη προ φόρων συνομίζεται ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Ζημιές προ φόρων εισοδήματος	(14.639.352)	(60.096.899)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2023: 22%, 2022: 22%)	3.220.658	13.221.318
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επί φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών	26.212	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(582.565)	(432.413)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρισμένα στα ίδια κεφάλαια	-	26.400
Σύνολο	2.664.305	12.815.305

Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των μεταφερόμενων ακρισιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Σημαντικές εκτιμήσεις από τη διοίκηση απαιτούνται προκειμένου να προσδιοριστεί το ύψος των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορεί να αναγνωριστούν, βάσει του πιθανού χρονικού προσδιορισμού και του επιπέδου των μελλοντικών φορολογητέων κερδών, μαζί με τις μελλοντικές δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημιές στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το συμπληρωματικό των κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν.

Για τη διαχειριστική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ανέρχονται σε ποσό €85.614.672 και €78.734.763 αντίστοιχα. Για τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση με συντελεστή φόρου 22% ποσού €18.835.228 και €17.321.648 αντίστοιχα. Η διοίκηση της Εταιρείας αναμένει να συμψηφίσει τις ανωτέρω αναφερόμενες φορολογικές ζημιές με τα κέρδη που θα προκύψουν από την επαναλειτουργία της ιδιόκτητης ξενοδοχειακής μονάδας.

Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 και εξής οι ελληνικές εταιρείες που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, δύνανται να λάβουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», όπως προβλέπεται από το Νόμο 2238/1994, Άρθρο 82, παρ. 5 και το Νόμο 4174/2013, Άρθρο 65Α, από τους τακτικούς τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές, ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας. Η έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης υποκαθιστά, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, τον έλεγχο από τη Δημόσια Αρχή, η οποία όμως διατηρεί το δικαίωμα μεταγενέστερου ελέγχου χωρίς να περαιώνει τις φορολογικές της υποχρεώσεις για την οικεία διαχειριστική χρήση.

Η Εταιρεία ελέγχθηκε μέχρι και τη χρήση του 2022 και έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2023, ο φορολογικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης αναμένεται να χορηγηθεί εντός του 4ου τριμήνου του 2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμώμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011, καθώς και για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2015, 2016 και 2017.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2012, 2013 και 2014 καθώς και οι χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 και 2023.

Ωστόσο οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2012, 2013, 2014 έχουν καταστεί οριστικές δεδομένου ότι με την απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1738/2017 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου προς καταλογισμό προστίμων και φόρων έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, 2019 και 2020 για τις διαχειριστικές χρήσεις 2012, 2013 και 2014 αντίστοιχα. Επιπλέον για τις χρήσεις 2013 και 2014 ισχύει η επιφύλαξη της παραγράφου 3 του άρθρου 37 του Νόμου 5104/2024. Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 και 2023.

Οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιλέξουν την Εταιρεία για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης.

Η Διοίκηση του Εταιρείας δεν αναμένει πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις πέρα από τις φορολογικές υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αναβαλλόμενοι φόροι

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού και της αξίας τους για σκοπούς οικονομικής πληροφόρησης. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι στη συνημμένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	27.554.108	24.888.346
	<u>27.554.108</u>	<u>24.888.346</u>

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	24.888.346	12.080.066
Πίστωση/(χρέωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	2.664.305	12.815.305
Πίστωση/(χρέωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών)	1.457	(7.025)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	27.554.108	24.888.346

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, έχει ως ακολούθως:

	Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης		Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7.913.139	7.913.108	(31)	(1.288.524)
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	18.835.228	17.295.435	(1.539.793)	(12.485.316)
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας κτήσης συμμετοχών	-	-	-	55.000
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32.893	33.544	2.108	256.091
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	54.061	54.061	-	(984)
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	554.818	(445.047)	(999.865)	640.066
Μισθώσεις	(1.006)	374	1.380	(317)
Μακροπρόθεσμα δάνεια	(31.390)	-	31.390	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές	196.365	36.871	(159.494)	8.679
Χρέωση/(πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος			(2.664.305)	(12.815.305)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	27.554.108	24.888.346		

Η Εταιρεία σύμφωνα με τη φορολογική δήλωση της διαχειριστικής χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ποσού €85.614.672. Το ποσό των €85.614.672 αναλύεται ως εξής:

Φορολογική χρήση	Φορολογική ζημιά	Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση με συντελεστή 22%	Τελευταίο έτος ανάκτησης φορολογικής ζημιάς
01.01.2023 - 31.12.2023	6.879.908	1.513.580	2028
01.01.2022 - 31.12.2022	56.870.583	12.511.528	2027
01.01.2021 - 31.12.2021	10.403.871	2.288.852	2026
01.01.2020 - 31.12.2020	11.460.310	2.521.268	2025
Σύνολο	85.614.672	18.835.228	

Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση λόγω ζημιών προέρχεται από τις φορολογικές ζημιές των χρήσεων 2020 έως 2023 οι οποίες θεωρούνται πλήρως ανακτήσιμες μετά την επαναλειτουργία του ξενοδοχείου τα έτη 2025 έως 2026.

13. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Προκαταβολές και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	111.419.057	117.039.107	6.449.092	1.907	15.186.586	4.835.985	254.931.734
Προσθήκες	-	319.683	12.467	4.332	30.196	11.284.980	11.651.658
Μεταφορές	-	115.818	-	-	-	(115.818)	-
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(89.478.593)	(2.754.125)	(1.907)	(11.961.110)	-	(104.195.735)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	111.419.057	27.996.015	3.707.434	4.332	3.255.672	16.005.147	162.387.657
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	111.419.057	27.996.015	3.707.434	4.332	3.255.672	16.005.147	162.387.657
Προσθήκες	-	4.980	6.267	-	33.448	24.119.797	24.164.492
Πωλήσεις/διαγραφές	-	(16.758)	(10.037)	-	(527.953)	-	(554.748)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	111.419.057	27.984.237	3.703.664	4.332	2.761.167	40.124.944	185.997.401
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	-	(64.559.845)	(5.835.959)	(687)	(13.332.605)	-	(83.729.096)
Αποσβέσεις	-	(301.614)	(38.199)	(80)	(47.739)	-	(387.632)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	47.205.778	2.537.392	767	11.052.065	-	60.796.002
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	-	(17.655.681)	(3.336.766)	-	(2.328.279)	-	(23.320.726)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	(17.655.681)	(3.336.766)	-	(2.328.279)	-	(23.320.726)
Αποσβέσεις	-	(17.264)	(2.305)	-	(5.200)	-	(24.769)
Πωλήσεις/διαγραφές	-	9.174	5.974	-	525.284	-	540.432
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	-	(17.663.771)	(3.333.097)	-	(1.808.195)	-	(22.805.063)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	111.419.057	10.340.334	370.668	4.332	927.393	16.005.147	139.066.931
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	111.419.057	10.320.466	370.567	4.332	952.972	40.124.944	163.192.338

Στην κατηγορία «Οικόπεδα» περιλαμβάνεται η διαφορά αναπροσαρμογής που προέκυψε από τη συγχώνευση με απορρόφηση της Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών από την Ιονική Ξενοδοχειακή Επιχειρήσεις Α.Ε. με ημερομηνία μετασχηματισμού την 31 Οκτωβρίου 2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1297/72 και των άρθρων 68 παράγραφος 2 και 69-77α του Κ.Ν 2190/20.

Ειδικότερα τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών Home Holdings και Ιονικής αποφάσισαν στις 31 Οκτωβρίου 2017 τη συγχώνευση των δύο εταιρειών με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη με ημερομηνία μετασχηματισμού την 31 Οκτωβρίου 2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1297/72 και των άρθρων 68 παράγραφος 2 και 69-77α του Κ.Ν 2190/20. Η αποτίμηση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο «εκτιμητή» όπως προβλέπεται από το άρθρο 9 του Κ.Ν 2190/20. Σημειώνεται ότι η εταιρεία Home Holdings έως και την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού ήταν η μητρική εταιρεία της Ιονικής. Στις 15 Μαΐου 2018 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Στα πλαίσια της συγχώνευσης έγινε αποτίμηση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων όπως προβλέπεται από το άρθρο 9 του Κ.Ν 2190/1920. Η διαφορά που προέκυψε από τον παραπάνω μετασχηματισμό €13.838.089 καταχωρήθηκε αρχικά, διακριτά ως άυλο περιουσιακό στοιχείο λαμβάνοντας υπόψη ότι η εν λόγω διαφορά προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία της συμμετοχής της Home Holdings στην Εταιρεία.

Στο πλαίσιο της παραπάνω συναλλαγής και λαμβάνοντας υπόψη ότι η διαφορά αναπροσαρμογής προέκυψε από την αποτίμηση της Εταιρείας σε εύλογη αξία (€127εκ.) κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού, η διοίκηση της Εταιρείας αναγνώρισε την ανωτέρω διαφορά αναπροσαρμογής ποσού €13.838.089 στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και πιο συγκεκριμένα στην υποκατηγορία «Οικόπεδα», λαμβάνοντας υπόψη ότι από τη σχετική εκτίμηση αποτίμησης που διενεργήθηκε το 2017 η διαφορά που προέκυψε από τον παραπάνω μετασχηματισμό αποδίδεται επί της ουσίας εξολοκλήρου στην υπεραξία του οικοπέδου. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η εύλογη αξία του οικοπέδου ήταν μεγαλύτερη από την αντίστοιχη λογιστική αξία η οποία ανέρχεται σε €111.419.057.

Εντός της διαχειριστικής χρήσης 2022 και στα πλαίσια του νέου ομολογιακού δανείου ολοκληρώθηκε η εγγραφή προσημείωσης επί του οικοπέδου και του επί αυτού κτίσματος, του ξενοδοχείου της Εταιρείας στο όνομα της δανείστριας τράπεζας, συνειπώς στις 31 Δεκεμβρίου 2022 το σύνολο των προσημειώσεων ήταν ποσό €336.000.000.

Εντός του Φεβρουαρίου του 2022 ξεκίνησε η ανάπλαση του ακινήτου με την ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχείου και τη μερική αλλαγή της χρήσης με τη μετατροπή μέρους από την υπάρχουσα δομημένη επιφάνεια σε ιδιωτικές κατοικίες, εμπορικούς χώρους και εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής. Στον ανωτέρω σχεδιασμό, περιλαμβάνεται η νέα συνεργασία της Ιονικής Ξενοδοχειακής Α.Ε με την Hilton (NYSE: HLT) σύμφωνα με την ανακοίνωση της υπογραφής συμφωνίας για το νέο ξενοδοχείο και τις ιδιωτικές κατοικίες που θα δημιουργηθούν στο κέντρο της Αθήνας. Με τη συμφωνία αυτή, τα luxury brands της Hilton Conrad Hotels & Resorts, Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences θα αποκτήσουν παρουσία στην Ελλάδα και θα λειτουργήσουν εντός του νέου προορισμού που αναπτύσσει η Ιονική Ξενοδοχειακή. Το εμβληματικό κτίριο της Αθήνας πρόκειται να μετασχηματιστεί σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό που θα προσφέρει υψηλής ποιότητας φιλοξενία, κατοικίες και πολλαπλές εμπειρίες σε Έλληνες και ξένους επισκέπτες. Στα πλαίσια της ανωτέρω ανάπλασης - ανακατασκευής προέκυψαν πωλήσεις και διαγραφές παγίων ποσού €43,4εκ. περίπου.

Οι προσθήκες παγίων της χρήσης 2023 και 2022 αφορούν κυρίως έργα υπό εκτέλεση οι οποίες σχετίζονται με την ανακατασκευή του κτιριακού συγκροτήματος του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Στις προσθήκες της χρήσης 2023 ποσού €24.164.492 περιλαμβάνεται κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού ποσού €1.234.393.

Οι πωλήσεις/διαγραφές παγίων της χρήσης 2022 αφορούν την ανακατασκευή του κτιριακού συγκροτήματος του ξενοδοχείου και τη μετατροπή του σε έναν καινοτόμο και πολυδιάστατο προορισμό.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων ακινητοποιήσεων επιβαρύνουν κυρίως το κόστος πωλήσεων (Σημείωση 9).

14. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σήματα	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.920.899	-	1.920.899
Προσθήκες	5.160	-	5.160
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	1.926.059	-	1.926.059
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.926.059	-	1.926.059
Προσθήκες	9.960	14.166	24.126
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.936.019	14.166	1.950.185
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	(1.881.429)	-	(1.881.429)
Αποσβέσεις	(15.324)	-	(15.324)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(1.896.753)	-	(1.896.753)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(1.896.753)	-	(1.896.753)
Αποσβέσεις	(13.430)	(2.679)	(16.109)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(1.910.183)	(2.679)	(1.912.862)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	29.306	-	29.306
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	25.836	11.487	37.323

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά και άδειες χρήσης, τα οποία αποσβένονται σε 5 έως 10 έτη.

15. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της διαχειριστικής που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποίησε επένδυση ποσού €250.002 και απόκτηση ποσοστού 12,25% στην εταιρεία Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ. Ο σκοπός της επένδυσης ήταν η περαιτέρω ανάπτυξη της εταιρείας Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ.

Βάσει της συμφωνίας μεταξύ των εταίρων οι αποφάσεις για ορισμένα αυξημένης σημασίας ζητήματα της Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ θα αποφασίζονται από κοινού ενώ η Εταιρεία διατηρούσε το δικαίωμα αύξησης της συμμετοχής της στη Φάνκυ Γκουρμέ ΕΠΕ σε ποσοστό 51%.

Στις 21 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία μεταβίβασε, λόγω πώλησης, των εταιρικών μεριδίων που κατείχε στην εταιρεία «Φάνκυ Γκουρμέ Εστιατόρια Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης» έναντι συνολικού τιμήματος €0,24. Από τη συναλλαγή αυτή η Εταιρεία ζημιώθηκε κατά το ποσό των €250.001. Η ζημιά ποσού €250.001 αναγνωρίστηκε σαν απομείωση συμμετοχών στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της διαχειριστική χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, καθόσον η συναλλαγή αυτή συνιστούσε ένδειξη απομείωσης.

16. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Προκαταβολές προμηθευτών	3.920.737	1.506.040
Δοσμένες εγγυήσεις	17.260	14.770
Σύνολο	<u>3.937.997</u>	<u>1.520.810</u>

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει προκαταβολές σε προμηθευτές στα πλαίσια των συμβάσεων ανακατασκευής για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει εγγυήσεις για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

17. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Αναλώσιμα υλικά	491	491
Σύνολο	<u>491</u>	<u>491</u>

Κατά τη 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 δεν υπάρχει σωρευμένη πρόβλεψη υποτίμησης απαξιωμένων και βραδέως κινούμενων αποθεμάτων.

Δεν υφίστανται εμπράγματα ή άλλα βάρη επί των αποθεμάτων της Εταιρείας.

18. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	98.941	112.449
Πελάτες επισφαλείς	278.889	281.345
Σύνολο	<u>377.830</u>	<u>393.794</u>
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(310.717)	(313.216)
Σύνολο	<u>67.113</u>	<u>80.578</u>

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύεται ως κάτωθι:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	(313.216)	(313.216)
Πρόσθετη πρόβλεψη χρήσης	(6.126)	(4.473)
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	8.625	4.473
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	<u>(310.717)</u>	<u>(313.216)</u>

Οι εμπορικές απαιτήσεις δεν είναι τοκοφόρες και συνήθως διακανονίζονται εντός 30-90 ημερών.

Η ενηλικίωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

		<u>Μη απομειωμένα υπόλοιπα πελατών σε καθυστέρηση</u>					
		Μη απομειωμένα και μη καθυστερημένα	<u>< 30 ημέρες</u>	<u>30 - 60 ημέρες</u>	<u>61 - 90 ημέρες</u>	<u>91 - 120 ημέρες</u>	<u>>120 ημέρες</u>
	<u>Σύνολο</u>						
2023	67.113	-	273	-	-	-	66.840
2022	80.578	581	-	-	-	3	79.994

19. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.621.060	499.387
Προκαταβολές σε προμηθευτές	694.865	458.053
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	53.000	-
Προπληρωμένα έξοδα	911.692	55.973
Λοιπά	8.557	31.018
Σύνολο	<u>4.289.174</u>	<u>1.044.431</u>

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει προκαταβολές σε προμηθευτές στα πλαίσια των συμβάσεων ανακατασκευής για την ανάπτυξη του ακινήτου.

20. Ταμειακά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	869	789
Διαθέσιμα σε τράπεζες	5.566.067	16.745.391
Προθεσμιακές καταθέσεις	10.000.000	-
Σύνολο	<u>15.566.936</u>	<u>16.746.180</u>

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και οι προθεσμιακές καταθέσεις τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών. Προθεσμιακές καταθέσεις μικρής διάρκειας γίνονται για περιόδους που ποικίλουν μεταξύ μιας ημέρας και τριών μηνών, ανάλογα με τις άμεσες ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας και τοκίζονται με τα αντίστοιχα επιτόκια προθεσμιακών καταθέσεων μικρής διάρκειας. Οι λογιστικές αξίες των ταμειακών διαθεσίμων και των προθεσμιακών καταθέσεων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους λόγω της σχετικής βραχυπρόθεσμης λήξης των χρηματοοικονομικών αυτών μέσων.

Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου και για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, ανήλθαν για την Εταιρεία σε €130.779 και €1.389 αντίστοιχα, περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος (Σημείωση 11).

21. Μετοχικό κεφάλαιο

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της μόνης μετόχου της Εταιρείας της 17 Απριλίου 2018 αποφασίστηκε η συγχώνευση με απορρόφηση από την Εταιρεία της μόνης μετόχου της, εταιρείας «Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», σύμφωνα με το Ν. 1297/1972 και τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 69 - 77α Κ.Ν. 2190/1920 και, στα πλαίσια αυτά, το εξ €115.680.317,20 μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αφενός μεν αυξήθηκε κατά την απομνηθεία (δυνάμει της από 15.01.2018 έκθεσης αποτίμησης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Δημητρίου Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) και Δέσποινας Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681), επί των περιουσιακών στοιχείων των συγχωνευόμενων εταιρειών κατά την 31.10.2017) καθαρή θέση της απορροφώμενης εταιρείας, ήτοι κατά €90.830.396 και αφετέρου μειώθηκε κατά το ποσό των €115.680.317,20, με ταυτόχρονη ακύρωση των 13.404.440 ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €8,63 εκάστης, που κατέχονταν από την απορροφώμενη εταιρεία «Home Holdings Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών». Κατόπιν τούτων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ ενενήντα εκατομμύρια οκτακόσιες τριάντα χιλιάδες τριακόσια ενενήντα έξι (€90.830.396), διαιρούμενο σε σαράντα πέντε εκατομμύρια τετρακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εκατόν ενενήντα οκτώ (45.415.198) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ δύο (€2) εκάστης.

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 16 Οκτωβρίου 2020 αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό του είκοσι ενός εκατομμυρίων επτακοσίων ενενήντα εννιά χιλιάδων διακοσίων ενενήντα πέντε Ευρώ και τεσσάρων λεπτών (€21.799.295,04) μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας κατά €0,48 (από €2 σε €1,52) και του σχηματισμού ειδικού αποθεματικού σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ.2 του Ν.4548/2018.

Η Εταιρεία, υπό την ιδιότητά της ως καθολικής διαδόχου της αρχικώς συμβληθείσας εταιρείας «Home Holdings Α.Ε.», έχει υπεισέλθει στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της εταιρείας αυτής από την από 16 Δεκεμβρίου 2016 σύμβαση παροχής δικαιωμάτων προαίρεσης (Options Agreement) μεταξύ της «Home Holdings Α.Ε.», της εταιρείας «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.», της εταιρείας «Fivedunes Limited» και της «Alpha Τράπεζα Α.Ε.», όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα (η «Σύμβαση»).

Στο πλαίσιο της Σύμβασης, η «Alpha Τράπεζα Α.Ε.» γνωστοποίησε στην Εταιρεία «Είδοποίηση Επανεπένδυσης Τύπου Α» και, ως εκ τούτου, η Εταιρεία υποχρεούται να αυξήσει το κεφάλαιό της και να εκδώσει προνομιούχες μετοχές υπέρ της «Alpha Τράπεζα Α.Ε.», σύμφωνα με τη Σύμβαση.

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 9 Δεκεμβρίου 2020 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με συμμετοχή της Alpha Τράπεζα Α.Ε., κατά το ποσό των Πέντε Εκατομμυρίων Εκατόν Ενενήντα Πέντε Χιλιάδων Οκτακοσίων Ογδόντα Οκτώ Ευρώ και Ενενήντα Έξι Λεπτών (€5.195.888,96) μέσω της έκδοσης τριών εκατομμυρίων τετρακοσίων δεκαοκτώ χιλιάδων τριακοσίων σαράντα οκτώ (3.418.348) δεσμευμένων προνομιούχων μετατρέψιμων ονομαστικών, άνευ δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας €1,52 εκάστης, και με συνολική τιμή διάθεσης €5.200.000 (τιμή διάθεσης €1,52 ανά μετοχή), με κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Η διαφορά ποσού Τεσσάρων Χιλιάδων Εκατόν Έντεκα Ευρώ και Τεσσάρων Λεπτών (€4.111,04) που προκύπτει από τη διάθεση των 3.418.348 νέων προνομιούχων μετοχών σε τιμή υψηλότερη της ονομαστικής αναγνωρίστηκε σε πίστωση του λογαριασμού ειδικού αποθεματικού από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 6 Ιουνίου 2022 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των Δέκα Εκατομμυρίων Ογδόντα Ευρώ (€10.000.080) σε μετρητά, με την έκδοση Έξι Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Εβδομήντα Εννέα Χιλιάδων (6.579.000) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας Ενός Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης.

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 3 Οκτωβρίου 2022 αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των Δέκα Εκατομμυρίων Ογδόντα Ευρώ (€10.000.080) σε μετρητά, με την έκδοση Έξι Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Εβδομήντα Εννέα Χιλιάδων (6.579.000) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας Ενός Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης.

Κατόπιν τούτων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ενενήντα Τέσσερα Εκατομμύρια Διακόσιες Είκοσι Επτά Χιλιάδες Εκατόν Σαράντα Εννέα Ευρώ και Ενενήντα Δύο Λεπτά (€94.227.149,92), διαιρούμενο σε (α) Πενήντα Οκτώ Εκατομμύρια Πεντακόσιες Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Εκατόν Ενενήντα Οκτώ (58.573.198) κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ενός Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης και (β) Τρία Εκατομμύρια Τετρακόσιες Δεκαοκτώ Χιλιάδες Τριακόσιες Σαράντα Οκτώ (3.418.348) δεσμευμένες προνομιούχες μετατρέψιμες ονομαστικές μετοχές, άνευ δικαιώματος ψήφου, ονομαστικής αξίας Ενός Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52) εκάστης, συνολικά δηλαδή σε Εξήντα Ένα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Ενενήντα Μια Χιλιάδες Πεντακόσιες Σαράντα Έξι (61.991.546) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ενός Ευρώ και Πενήντα Δύο Λεπτών (€1,52).

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι όλες ονομαστικές, μετατρέπομενες και μεταβιβαζόμενες όπως ορίζει το άρθρο 7 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η κίνηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου	Δεσμευμένες προνομιούχες μετατρέψιμες ονομαστικές μετοχές άνευ δικαιώματος ψήφου	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	48.833.546	69.031.100,96	5.195.888,96	74.226.989,92
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	13.158.000	20.000.160,00	-	20.000.160,00
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	61.991.546	89.031.260,96	5.195.888,96	94.227.149,92
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	61.991.546	89.031.260,96	5.195.888,96	94.227.149,92
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	61.991.546	89.031.260,96	5.195.888,96	94.227.149,92

22. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Λοιπά αποθεματικά νόμων	23.299.295	23.299.295
Σύνολο	23.299.295	23.299.295

Η κίνηση των αποθεματικών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Αποθεματικό άρθρου 31 του Ν.4548/2018	Αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	21.799.295	1.500.000	23.299.295
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	21.799.295	1.500.000	23.299.295
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	21.799.295	1.500.000	23.299.295

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας, νόμος 4548/2018, άρθρο 158, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Αποθεματικό άρθρου 31 του Ν.4548/2018: Επιτρέπεται η μείωση κεφαλαίου με σκοπό το σχηματισμό ειδικού αποθεματικού. Το ανωτέρω ειδικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο προς το σκοπό εκ νέου κεφαλαιοποίησής του ή του συμψηφισμού του προς απόσβεση ζημιών της Εταιρείας (Σημείωση 21).

Αποθεματικό επιδότησης παγίων δαπανών ΓΔΟΥ 808/2021: Το ποσό της ενίσχυσης με τη μορφή επιδότησης παγίων δαπανών του άρθρου 29 του Ν.4772/2021, στο πλαίσιο της στήριξης για τις μη καλυπτόμενες δαπάνες, είναι αφορολόγητο. Σε περίπτωση διανομής ή/και κεφαλαιοποίησής του, από τα νομικά πρόσωπα ή τις νομικές οντότητες εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 47 του Ν.4172/2013, δηλαδή το ως άνω ποσό φορολογείται ως κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη φορολογικών ζημιών. Αν και δεν αναφέρεται στις σχετικές διατάξεις (αρ.29 του Ν.4772/2021), ευνόητο ότι στην πιο πάνω «επιδότηση παγίων δαπανών» δεν επιβάλλεται η ειδική εισφορά αλληλεγγύης του άρθρου 43Α του Κ.Φ.Ε., (σχετική η εγκύκλιος Ε.2059/2021).

23. Μερίσματα

Σύμφωνα με το άρθρο 161 του Ν.4548/2018 το ελάχιστο μέρισμα υπολογίζεται επί των καθαρών κερδών, ύστερα από αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη.

Το ελάχιστο μέρισμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά από την αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη και καταβάλλεται σε μετρητά. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%)

του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου. Η συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Αν δεν επιτευχθεί η ανωτέρω απαρτία, η γενική συνέλευση προσκαλείται και συνεχίζεται εκ νέου, βρίσκεται δε σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου.

Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία είναι δυνατόν τα κέρδη που είναι διανεμητά ως ελάχιστο μέρος να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν σε όλους τους μετόχους με μορφή μετοχών, υπολογιζόμενων στην ονομαστική τους αξία.

Επιπλέον το Ελληνικό εταιρικό δίκαιο και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την παράγραφο 1, του άρθρου 159, του Νόμου 4548/2018 περί Ανωνύμων Εταιρειών, απαγορεύεται η διανομή μερίσματος στους μετόχους εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, προσαυξημένου με τα αποθεματικά για τα οποία η διανομή τους απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό.

Δεν καταβλήθηκαν ή προτάθηκαν για διανομή μερίσματα για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022.

24. Μακροπρόθεσμα δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λήξη	31/12/2023	31/12/2022
Δανεισμός μετά τη χρηματοδότηση			
Ομολογιακό δάνειο Σειρά Α μετά τη χρηματοδότηση	03.11.2036	100.750.000	100.750.000
Κεφαλαιοποιημένοι τόκοι Σειρά Α	03.11.2036	4.309.443	-
Ομολογιακό δάνειο Σειρά Β	03.11.2036	30.000.000	10.000.000
Κεφαλαιοποιημένοι τόκοι Σειρά Β	03.11.2036	373.803	-
Ομολογιακό δάνειο Σειρά Γ μετά τη χρηματοδότηση	03.11.2036	19.000.000	19.000.000
Κεφαλαιοποιημένοι τόκοι Σειρά Γ	03.11.2036	812.697	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		155.245.943	129.750.000
Μείον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων εκδόσεως		(843.621)	(530.941)
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		-	-
Μακροπρόθεσμο μέρος		154.402.322	129.219.059

Δανεισμός πριν τη χρηματοδότηση

Ομολογιακό Δάνειο Σειρά Α και Β πριν τη χρηματοδότηση

Το ομολογιακό δάνειο υπ' αριθμ. 974/7213654_16.12.2016 της Εταιρείας αποτελείται από τις Σειρές Α και Β, με ημερομηνία λήξεως 16 Δεκεμβρίου 2029.

Σημειώνεται ότι το ως άνω ομολογιακό δάνειο προέβλεπε και επιπρόσθετη χρηματοδότηση (σειρά Γ) συνολικής αξίας €36.200.000 με προθεσμία εκταμίευσης έως 30 Σεπτεμβρίου 2022.

Χρηματοοικονομικοί Όροι του Δανείου Σειρά Α και Β

Σύμφωνα με τις συμβάσεις του ως άνω δανείου η Εταιρεία είχε αναλάβει ορισμένες υποχρεώσεις μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά η διατήρηση καθ' όλη τη διάρκεια των ομολογιακών δανείων των χρηματοοικονομικών δεικτών, «Net Debt to EBITDA» μεγαλύτερο από 5,5 και «EBITDA to Net Interest» μεγαλύτερο από 3. Η Εταιρεία δεν πληρούσε τους ως άνω δείκτες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021. Μετά από αίτημα της Εταιρείας με ημερομηνία 15 Δεκεμβρίου 2021, η ΕΤΕ, ως διαχειρίστρια του ομολογιακού δανείου παρέιχε τη συναίνεσή της στη μη τήρηση της υποχρέωσης που αφορά τους παραπάνω χρηματοοικονομικούς δείκτες με ημερομηνία υπολογισμού την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Το επιτόκιο του ομολογιακού δανείου ήταν Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το συνολικό ποσό του δανείου ήταν πληρωτέο σε 21 δόσεις (η τελευταία δόση περιλαμβάνει balloon δόση ύψους €65.070.000), δύο εξαμηνιαίες κατ' έτος, αρχής γενομένης από την 16 Δεκεμβρίου 2019 όπου πραγματοποιήθηκε η εξόφληση της πρώτης δόσης αξίας €750.000.

Για το 2021 η δανειστρία τράπεζα και κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης της Εταιρείας, αποφάσισε τη μεταφορά δύο δόσεων κεφαλαίου, πληρωτέων κατά το έτος 2021, στη λήξη του δανείου, αυξάνοντας ισόποσα την υφιστάμενη δόση balloon, στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων λόγω COVID. Οι δόσεις αυτές θα καταβληθούν στη λήξη του δανείου.

Το υπόλοιπο του δανείου την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε €97.050.000.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Ομολογιακού Δανείου Σειρά Α και Β, ποσού ύψους €97.050.000 εξοφλήθηκε το 2022 και συμπεριλήφθηκε στο Ομολογιακό δάνειο Σειρά Α (βλ. στην ενότητα «Δανεισμός μετά την Αναχρηματοδότηση»). Η Εταιρεία θεώρησε ότι η αναχρηματοδότηση δανεισμού τροποποίησε ουσιαστικά τους όρους δανείου, και η αναχρηματοδότηση του δανείου αντιμετωπίστηκε ως εξόφληση.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 μία τροποποίηση δανειακής υποχρέωσης αναγνωρίζεται λογιστικά ως «εξόφληση» εάν η τροποποίηση αυτή λάβει χώρα με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους από τον υφιστάμενο δανεισμό. Σε αυτή την περίπτωση η υφιστάμενη υποχρέωση αποαναγνωρίζεται και αναγνωρίζεται η νέα δανειακή υποχρέωση στην εύλογη αξία της. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της νέας δανειακής υποχρέωσης και της λογιστικής αξίας του παλιού υφιστάμενου δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα έξοδα που προκύπτουν σε περίπτωση που εξαιρείται το χρέος μειώνουν την αξία των νέων δανειακών υποχρεώσεων.

Κατά επέκταση και σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία πρόβη στη λογιστική αντιμετώπιση της τροποποίησης του υφιστάμενου δανεισμού της, με βάση του κατά πόσον οι όροι του νέου δανείου ήταν «ουσιαστικά διαφορετικοί» από τους προηγούμενους όρους του υφιστάμενου δανείου. Από την αξιολόγηση των νέων δανειακών συμβάσεων προέκυψε ότι έχει επέλθει εξάλειψη του υφιστάμενου δανεισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ. Συνεπώς η Εταιρεία πρόβη στην αναγνώριση της εν λόγω τροποποίησης ως εξόφληση των υφιστάμενων υποχρεώσεων.

Με την ως άνω λογιστική αντιμετώπιση, δεν προέκυψε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της νέας δανειακής υποχρέωσης και της λογιστικής αξίας του παλιού υφιστάμενου δανεισμού.

Ομολογιακό δάνειο 3,7εκ. πριν την ανά χρηματοδότηση

Στις 29 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, για τη χορήγηση ομολογιακού δανείου ύψους έως €3,7 εκατομμυρίων.

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση εφάπαξ ομολογίων συνολικού ύψους €3.700.000 κατά την 29 Δεκεμβρίου 2020. Το ομολογιακό δάνειο ήταν πληρωτέο σε 8 διαδοχικές εξαμηνιαίες δόσεις, η πρώτη καταβληθείσα την 29 Ιουνίου 2022 και η τελευταία την 29 Ιουνίου 2026 μαζί με μία καταληκτική πληρωμή.

Το επιτόκιο του δανείου ανερχόταν σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου και ήταν εξασφαλισμένο με Α' σειράς υποθήκη επί της ιδιοκτησίας της Εταιρείας στο Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας στην οποία περιλαμβάνονται τα περιουσιακά στοιχεία που χρηματοδοτήθηκαν για το ποσό των €3.700.000.

Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε €3.700.000.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Ομολογιακού Δανείου, ποσού ύψους €3.700.000 εξοφλήθηκε το 2022 και συμπεριλήφθηκε στο Ομολογιακό δάνειο Σειρά Α (βλ. στην ενότητα «Δανεισμός μετά την Αναχρηματοδότηση»). Η Εταιρεία θεώρησε ότι η αναχρηματοδότηση δανεισμού τροποποίησε ουσιαστικά τους όρους Δανείου, και η αναχρηματοδότηση του δανείου αντιμετωπίστηκε ως εξόφληση.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 μία τροποποίηση δανειακής υποχρέωσης αναγνωρίζεται λογιστικά ως «εξόφληση» εάν η τροποποίηση αυτή λάβει χώρα με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους από τον υφιστάμενο δανεισμό. Σε αυτή την περίπτωση η υφιστάμενη υποχρέωση αποαναγνωρίζεται και αναγνωρίζεται η νέα δανειακή υποχρέωση στην εύλογη αξία της. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της νέας δανειακής υποχρέωσης και της λογιστικής αξίας του παλιού υφιστάμενου δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα έξοδα που προκύπτουν σε περίπτωση που εξαλείφεται το χρέος μειώνουν την αξία των νέων δανειακών υποχρεώσεων.

Κατά επέκταση και σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία προέβη στη λογιστική αντιμετώπιση της τροποποίησης του υφιστάμενου δανεισμού της, με βάση του κατά πόσον οι όροι του νέου δανείου ήταν «ουσιαστικά διαφορετικοί» από τους προηγούμενους όρους του υφιστάμενου δανείου. Από την αξιολόγηση των νέων δανειακών συμβάσεων προέκυψε ότι έχει επέλθει εξάλειψη του υφιστάμενου δανεισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ. Συνεπώς η Εταιρεία προέβη στην αναγνώριση της εν λόγω τροποποίησης ως εξόφληση των υφιστάμενων υποχρεώσεων.

Με την ως άνω λογιστική αντιμετώπιση, δεν προέκυψε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της νέας δανειακής υποχρέωσης και της λογιστικής αξίας του παλιού υφιστάμενου δανεισμού.

Δανεισμός μετά την ανά χρηματοδότηση

Ομολογιακό δάνειο Σειρά Α, Β, Γ μετά την ανά χρηματοδότηση

Η Εταιρεία το Νοέμβριο του 2022 προχώρησε στην υπογραφή νέου Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού €280.000.000, εντός της χρήσης 2022, από το δάνειο αυτό εκταμιεύθηκε ποσό €129.750.000. Από το ποσό αυτό ανά χρηματοδοτήθηκε το ομολογιακό δάνειο σειρά Α και Β ποσού €97.050.000, το ομολογιακό δάνειο ποσού €3.700.000 (Νέα σειρά Α) και το τραπεζικό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου (αλληλόχρεος λογαριασμός) (Νέα σειρά Γ) ποσού €19.000.000 (Σημείωση 25).

Σημειώνεται ότι το ως άνω ομολογιακό δάνειο προβλέπει και επιπρόσθετη χρηματοδότηση (σειρά Β) συνολικής αξίας €129.000.000 με προθεσμία εκταμίευσης έως 3 Μαΐου 2025. Από την επιπρόσθετη χρηματοδότηση (σειρά Β) συνολικής αξίας €129.000.000 η Εταιρεία εκταμίευσε στις 30 Δεκεμβρίου 2022 ποσό €10.000.000 και στις 29 Σεπτεμβρίου 2023 ποσό €20.000.000.

Το επιτόκιο του ομολογιακού δανείου είναι Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το υπόλοιπο του δανείου κατά την ημερομηνία αναφοράς ποσού €155.245.943 είναι πληρωτέο σε 23 δόσεις η πρώτη καταβληθείσα την 3 Μαΐου 2025 και η τελευταία μαζί με την καταληκτική πληρωμή (balloon) ποσού €65.375.000 στις 3 Νοεμβρίου 2036.

Χρηματοοικονομικοί Όροι του Δανείου Σειρά Α, Β και Γ

Σύμφωνα με τις συμβάσεις του ως άνω δανείου, η Εταιρεία έχει αναλάβει ορισμένες υποχρεώσεις μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά η τήρηση, καθ' όλη τη διάρκεια των ομολογιακών δανείων, των χρηματοοικονομικών δεικτών «Net Debt to EBITDA» και «EBITDA to Net Interest».

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης «Net Debt to EBITDA» θα πρέπει να είναι μεγαλύτερος από 10,5% για τη χρήση 2026 και στη συνέχεια μειώνεται κλιμακωτά, όπου θα πρέπει να μεγαλύτερος από 4,00% για τη χρήση 2036.

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης «EBITDA to Net Interest» θα πρέπει να είναι μεγαλύτερος από 1,8% για τη χρήση 2025 μέχρι 2028, 2,0% για τη χρήση 2029 και 2030, 2,25% για τη χρήση 2031 και 2032 και 3,0 για τις χρήσεις 2033, 2034, 2035 και 2036.

Τα έξοδα τόκων των μακροπρόθεσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, ανήλθαν σε €6.068.629 και €2.862.525 αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα στη συνημμένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Σημείωση 11).

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρείας είναι οι εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Μεταξύ 2 και 5 ετών	27.755.387	138.371
Μεταξύ 5 και 7 ετών	15.674.152	16.931.942
Πάνω από 7 έτη	110.972.783	112.148.746
Σύνολο	154.402.322	129.219.059

25. Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με πιστωτικό ίδρυμα ποσού €4.500.000. Το επιτόκιο του δανείου ήταν Euribor έξι μηνών πλέον περιθωρίου.

Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης διαχειριστικής χρήσης η Εταιρεία εκταμίευσε επιπλέον ποσό €14.500.000. Το συνολικό ποσό των €19.000.000 ανά χρηματοδοτήθηκε στις 3 Νοεμβρίου 2022 και αποτελεί τη σειρά Β του ομολογιακού δανείου που αναφέρεται στη [σημείωση 25](#).

26. Κρατικές επιχορηγήσεις

Σε προηγούμενες διαχειριστικές χρήσεις, η Εταιρεία επιδοτήθηκε σε ποσοστό 26,92% επί της πραγματικής δαπάνης επένδυσης στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος Ανταγωνιστικότητα (ΕΠΑΝ), για την εξοικονόμηση ενέργειας και την υποκατάσταση καυσίμου diesel με φυσικό αέριο, κατά την ανακαίνιση του ξενοδοχείου Athens Hilton την περίοδο 2001 έως 2003.

Οι επιχορηγήσεις αυτές περιλαμβάνονται στις κρατικές επιχορηγήσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και αναγνωρίζονται στα έσοδα παράλληλα με την απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων που επιδοτήθηκαν ([σημείωση 10](#)).

Η κίνηση των κρατικών επιχορηγήσεων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	-	13.655
Αποσβέσεις χρήσης (Σημ.10)	-	(13.655)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	<u>-</u>	<u>-</u>

27. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Προκαταβολές πελατών	10.599.995	850.398
Προμηθευτές κρατήσεις καλής εκτέλεσης	648.330	322.180
Σύνολο	<u>11.248.325</u>	<u>1.172.578</u>

Οι προκαταβολές πελατών αφορούν συμφωνίες προ-κράτησης για αγορά διαμερισμάτων.

Οι κρατήσεις καλής εκτέλεσης των προμηθευτών σχετίζονται με τους όρους των συμβάσεων ανακατασκευής για την ανάπτυξη του ακινήτου.

28. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Βάσει του Ελληνικού εργατικού δικαίου, οι υπάλληλοι και οι εργαζόμενοι έχουν δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης με ποσό πληρωμής που υπολογίζεται βάσει της αμοιβής του υπαλλήλου ή του εργαζομένου, την προϋπηρεσία και τον τρόπο της λύσης της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι υπάλληλοι ή οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται κατόπιν υποβολής μήνυσης ή άσκησης ποινικής δίωξης δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% του ποσού που θα ήταν πληρωτέο σε περίπτωση απόλυσης. Στην Ελλάδα σύμφωνα με την τοπική πρακτική, αυτά τα προγράμματα δεν χρηματοδοτούνται.

Σύμφωνα με την πρακτική αυτή, η Εταιρεία δε χρηματοδοτεί τα προγράμματα αυτά. Η Εταιρεία καταχωρεί στα αποτελέσματα τις δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο χρεώνονται έναντι αυτής της υποχρέωσης.

Ανεξάρτητος αναλογιστής εκτίμησε τις υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεων λόγω συνταξιοδότησης. Οι λεπτομέρειες και οι κυριότερες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Υποχρεώσεις κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης για: Συνταξιοδοτικές παροχές	<u>149.513</u>	<u>152.471</u>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας είναι τα παρακάτω:

	<u>1/1/2023-31/12/2023</u>	<u>1/1/2022-31/12/2022</u>
Κόστος υπηρεσίας	16.494	18.888
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ.11)	5.443	10.113
Κανονική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	<u>21.937</u>	<u>29.001</u>
Επιπλέον κόστος πρόσθετων επιδομάτων	51.286	8.470.285
Συνολική χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	<u>73.223</u>	<u>8.499.286</u>

Η σημαντική μείωση των κονδυλίων που καταχωρήθηκαν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται στη διακοπή λειτουργίας του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της και της εξ αυτού του λόγου αδυναμίας απασχόλησης των εργαζομένων που απασχολούνταν σε αυτό.

Η Εταιρεία, την 11 Ιανουαρίου 2022, εξήγγειλε πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου στο οποίο είχαν δικαίωμα να συμμετάσχουν όλοι οι εργαζόμενοι του ξενοδοχείου, με σύμβαση αορίστου χρόνου.

Το πρόγραμμα περιλάμβανε 120% της νόμιμης αποζημίωσης, παροχές βάσει κοινωνικών κριτηρίων που κάλυπταν ανήλικα τέκνα, τέκνα που σπούδαζαν, ΑΜΕΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, εργαζόμενους κοντά στη σύνταξη, κ.α.

Συνολικά έλαβαν μέρος στο παραπάνω πρόγραμμα 305 άτομα με συνολικό κόστος €9.746.139,48, το οποίο ολοκληρώθηκε την 31 Μαρτίου 2023.

Η μεταβολή της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας έχει ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	152.471	1.348.454
Κόστος υπηρεσίας	16.494	18.888
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ.11)	5.443	10.113
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(82.802)	(9.663.338)
Πρόσθετο κόστος επιπλέον παροχών	51.286	8.470.285
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	6.621	(31.931)
Παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών	149.513	152.471

Οι βασικές αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για σκοπούς υπολογισμού της υποχρέωσης είναι οι εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,95%	3,57%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2,10%	2,20%
Αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή	2,10%	2,20%

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στην αναλογιστική μελέτη της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, εμφανίζεται κατωτέρω:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Επιτόκιο προεξόφλησης		
0,5% αύξηση	(4.293)	(4.100)
0,5% μείωση	4.477	4.281
Μελλοντική μεταβολή μισθοδοσίας		
0,5% αύξηση	4.493	4.318
0,5% μείωση	(4.349)	(4.174)

Οι αναμενόμενες μελλοντικές πληρωμές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Κατά τη διάρκεια των επόμενων 12 μηνών	20.929	45.986
Εντός 1 έως 5 ετών	68.157	3.323
Εντός 5 έως 10 ετών	182.091	215.808
Άνω των 10 ετών	279.196	235.185
Συνολικές αναμενόμενες πληρωμές	550.373	500.302

29. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Προμηθευτές εσωτερικού	2.508.672	1.564.850
Προμηθευτές εξωτερικού	269.899	84.773
Προμηθευτές παγίων περιουσιακών στοιχείων	68.031	68.031
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ.33)	1.751.583	1.337.763
Σύνολο	4.598.185	3.055.417

Οι εμπορικές υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόρες, και συνήθως διακανονίζονται μεταξύ 30 έως 90 ημερών.

30. Μισθώσεις

Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αναλύονται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης ακινήτων	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	-	26.690	26.690
Προσθήκες	89.440	13.082	102.522
Διαγραφές	-	(26.690)	(26.690)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	89.440	13.082	102.522
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	89.440	13.082	102.522
Προσθήκες	-	124.156	124.156
Τροποποιήσεις	-	374	374
Διαγραφές	(89.440)	-	(89.440)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	-	137.612	137.612
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	-	(20.308)	(20.308)
Αποσβέσεις	(22.360)	(8.563)	(30.923)
Διαγραφές	-	26.690	26.690
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	(22.360)	(2.181)	(24.541)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	(22.360)	(2.181)	(24.541)
Αποσβέσεις	(22.360)	(16.906)	(39.266)
Τροποποιήσεις	-	(63)	(63)
Διαγραφές	44.720	-	44.720
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	-	(19.150)	(19.150)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	67.080	10.901	77.981
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	-	118.462	118.462

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	79.681	6.640
Προσθήκες	124.156	102.522
Τροποποιήσεις	373	-
Διαγραφές	(46.898)	-
Έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις (Σημ.11)	3.495	2.031
Ταμειακές εκροές για μισθώσεις	(46.917)	(31.512)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	113.890	79.681
	31/12/2023	31/12/2022
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	26.699	33.574
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	87.191	46.107
Σύνολο	113.890	79.681

Οι ημερομηνίες λήξης των υποχρεώσεων μίσθωσης της Εταιρείας είναι οι εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	26.699	33.574
Μεταξύ 2 και 5 ετών	87.191	46.107
Σύνολο	113.890	79.681

Τα ποσά τα οποία έχουν αναγνωριστεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης (Σημ.9)	39.329	30.923
Έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις (Σημ.11)	3.495	2.031
Σύνολο	42.824	32.954

Σημαντικότερες μισθώσεις της Εταιρείας και λογιστικός χειρισμός τους

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις μίσθωσης για μεταφορικά μέσα. Οι συγκεκριμένες συμβάσεις μίσθωσης γίνονται για μία προκαθορισμένη διάρκεια έως 3 χρόνια, ενώ μπορεί να έχουν επιλογές επέκτασης ή λήξης τους. Η διάρκεια μίσθωσης κάθε συμβολαίου διαπραγματεύεται μεμονωμένα και μπορεί να έχει διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις από τα υπόλοιπα συμβόλαια.

Η Εταιρεία δεν είχε επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου ΔΠΧΑ 16 ως εκμισθωτής. Η Εταιρεία δεν διαθέτει σχετικές συμβάσεις.

Οι κρίσεις και οι εκτιμήσεις που άσκησε η Εταιρεία σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 περιγράφονται στη [σημείωση 2.3](#)

31. Οφειλές από φόρους και εισφορές

Οι οφειλές από φόρους και εισφορές της Εταιρείας αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού	41.560	37.702
Φόροι τέλη αμοιβών τρίτων	41.249	26.642
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	846.953	70.180
Φόρος τόκων ομολογιακών δανείων	593.455	170.433
Λοιποί φόροι -τέλη	101.760	100.984
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	69.390	63.035
Σύνολο	<u>1.694.367</u>	<u>468.976</u>

Στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα στο κονδύλι «Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας» περιλαμβάνεται ποσό €1.126.421 (2022: €350.332) το οποίο αφορά Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α. Ν.4223/2013). Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ένας φόρος που επιβάλλει το Ελληνικό κράτος για την ακίνητη περιουσία.

32. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Προκαταβολές πελατών	750	20.966
Πιστωτές διάφοροι	331.930	351.930
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	3.022	3.022
Δεδουλευμένοι τόκοι	1.642.494	890.292
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	214.146	239.949
Λοιπές υποχρεώσεις	208	552
Σύνολο	<u>2.192.550</u>	<u>1.506.711</u>

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
	<u>Προς</u>	<u>Από</u>	<u>Προς</u>	<u>Από</u>
Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Ανώνυμη Εταιρεία	1.751.035	-	1.332.204	-
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	-	-	5.050	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	548	-	509	-
Σύνολο	<u>1.751.583</u>	<u>-</u>	<u>1.337.763</u>	<u>-</u>

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 ανήλθαν σε €0 και €0, αντίστοιχα.

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη κατά την και 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, ανήλθαν σε €1.751.583 και €1.337.763, αντίστοιχα, και περιλαμβάνονται στις εμπορικές στις συνημμένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 29).

Οι αγορές από και οι υπηρεσίες της Εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>		<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>	
	<u>Αγορές / έξοδα από</u>	<u>Πωλήσεις/ υπηρεσίες προς</u>	<u>Αγορές / έξοδα από</u>	<u>Πωλήσεις/ υπηρεσίες προς</u>
Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Ανώνυμη Εταιρεία	1.297.644	54.933	1.089.344	917
Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.	17.849	-	19.027	-
Κοστατέρα Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.708	-	3.600	-
Greka Icons Εμπορία Αγροτικών και Πολιτιστικών προϊόντων Α.Ε.	485	-	450	-
Διαχειρίστρια Εταιρεία των ξενοδοχείων (Χίλτον Ελλάς Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.)	-	-	311.966	5.491
Σύνολο	<u>1.319.686</u>	<u>54.933</u>	<u>1.424.387</u>	<u>6.408</u>

Μισθοί, αμοιβές και άλλες παροχές προς τα μέλη του Δ.Σ. και τα στελέχη και τους διευθυντές της Εταιρείας για τις χρήσεις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 περιλαμβάνονται στις συνημμένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Αμοιβές για στελέχη και διευθυντές (περιλαμβάνονται τα μέλη του Δ.Σ. με στελεχιακή θέση)	199.549	268.627
Σύνολο	<u>199.549</u>	<u>268.627</u>

Προβλέψεις για τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, για τα στελέχη και τους διευθυντές της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, περιλαμβάνονται στις συνημμένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και αναλύονται παρακάτω:

	<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	<u>1/1/2022 - 31/12/2022</u>
Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13.379	9.173
Σύνολο	13.379	9.173

Το κόστος μισθοδοσίας για τα στελέχη και τους διευθυντές της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των μελών ΔΣ που είναι στελέχη) όπως αποτυπώνεται παραπάνω, περιλαμβάνει μπόνους απόδοσης. Τα οφειλόμενα υπόλοιπα προς τα μέλη του ΔΣ, τα στελέχη και τους διευθυντές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 ανέρχονται σε €0 και €0 αντίστοιχα.

34. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις - απαιτήσεις

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Αντιδικίες και Διεκδικήσεις: Η Εταιρεία δεν έχει αντιδικίες και διεκδικήσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022.

Δεσμεύσεις

Εγγυητικές επιστολές:

Οι εγγυητικές επιστολές που εκδόθηκαν και παραλήφθηκαν από την Εταιρεία, υπέρ τρίτων και από τρίτους την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές για:		
Εγγυήσεις υπέρ Ελληνικού Δημοσίου	17.467	17.467
Σύνολο	17.467	17.467
Ληφθείσες εγγυητικές επιστολές για:		
Καλής εκτέλεσης συμβάσεων	332.993	69.950
Σύνολο	332.993	69.950

Η Εταιρεία έχει λάβει από προμηθευτές επιταγές εισπρακτέες ποσού €4.248.182 (2022: €1.650.732) και γραμμάτια εισπρακτέα ποσού €1.262.371 (2022: €604.804) ως εγγυήσεις καλής εκτέλεσης σχετικά με τις εργασίες ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού του κτιρίου.

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις - Ως εκμισθωτής:

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις λειτουργικής εκμίσθωσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων της. Οι μισθώσεις εμπορικών ακινήτων έχουν διάρκεια μεταξύ 3 και 9 ετών, με σταθερά και μεταβαλλόμενα μισθώματα. Όλες οι μισθώσεις περιλαμβάνουν ως όρο την ετήσια αναθεώρηση προς τα πάνω του μισθώματος, βάση των εκάστοτε επικρατέστερων συνθηκών της αγοράς.

Τα μισθώματα της Εταιρείας που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, ανήλθαν σε €70.000 και €120.000, αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στην υποκατηγορία «Λοιπά έσοδα παροχής υπηρεσιών» (Σημείωση 4).

Τα μελλοντικά ελάχιστα απαιτητά μισθώματα από μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Έως 1 έτος	-	70.000
Σύνολο	-	70.000

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - Ως μισθωτής:

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνίες λειτουργικής μίσθωσης για τη μίσθωση κτιρίων, χώρων γραφείων και λοιπού εξοπλισμού. Οι συμφωνίες αυτές, έχουν διάφορες ημερομηνίες λήξης, με δυνατότητα ανανέωσης σε ορισμένα από αυτά τα συμβόλαια. Τα μελλοντικά ελάχιστα καταβληθέντα μισθώματα βάσει αυτών των λειτουργικών μισθώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, έχουν ως κάτωθι:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Έως 1 έτος	3.840	10.908
Από 2-5 έτη	3.840	-
Σύνολο	7.680	10.908

Λειτουργικές δεσμεύσεις:

Η Εταιρεία δεν έχει λειτουργικές δεσμεύσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις:

Οι κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για επενδύσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχονται σε €26.518.138 και €24.384.504 αντίστοιχα.

35. Στόχοι και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί κίνδυνοι της αγοράς για την Εταιρεία αφορούν το πιστωτικό κίνδυνο, το συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας, καθώς και τον κίνδυνο των επιτοκίων. Η συνολική διαχείριση των κινδύνων από τη διοίκηση επικεντρώνεται στη μεταβλητότητα των χρηματαγορών και αναζητά μεθόδους για την ελαχιστοποίηση πιθανών αντίθετων επιδράσεων στις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιστάθμιση της έκθεσης στους κινδύνους.

Η διαχείριση του κινδύνου διενεργείται με ελεγχόμενο τρόπο, που είναι συμβατός με τις πολιτικές που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι διαδικασίες που έχουν τεθεί από την Εταιρεία έχουν ως εξής:

- Εκτίμηση του κινδύνου που συνδέεται με δραστηριότητες και λειτουργίες της Εταιρείας,
- Σχεδιασμός μεθοδολογίας και επιλογής των κατάλληλων χρηματοοικονομικών μέσων για τη μείωση των κινδύνων και,
- Εφαρμογή / εκτέλεση της διαχείρισης των κινδύνων, βάση της εγκεκριμένης διαδικασίας από τη διοίκηση.

Γεωπολιτικός κίνδυνος: Πολεμική σύρραξη στην περιοχή της Ουκρανίας και της Μέσης Ανατολής. Οι συνεχιζόμενες και με αυξανόμενη ένταση εχθροπραξίες μεταξύ της Ουκρανίας και της Ρωσίας και η λήψη περιοριστικών μέτρων από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Η.Π.Α. και αντίμετρων από τη Ρωσία είχε ως αποτέλεσμα η παραγόμενη ηλεκτρική ενέργεια να είναι πολύ ακριβή για τον τελικό καταναλωτή, τροφοδοτώντας τον υπάρχοντα πληθωρισμό στον οποίο η τιμή της ενέργειας είναι από τους βασικούς συντελεστές του κόστους παραγωγής των προϊόντων. Παράλληλα οι εχθροπραξίες στη Μέση Ανατολή μεταξύ του παλαιστινιακού ισλαμιστικού κινήματος της Χαμάς και του Ισραήλ, έχουν δημιουργήσει προβλήματα στη ναυσιπλοΐα και κατ' επέκταση στη διακίνηση των εμπορευμάτων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή. Οι προοπτικές της Εταιρείας, παραμένουν θετικές και μη εξαρτώμενες άμεσα από τις εχθροπραξίες στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή. Ωστόσο λόγω της δυναμικής των εχθροπραξιών, ενδεχομένως να ανακύψουν νέοι κίνδυνοι. Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη αβεβαιότητα στο ευρύτερο οικονομικό κλίμα προσπαθεί να αξιολογήσει έγκαιρα τις οποιαδήποτε έμμεσες συνέπειες στην Εταιρεία, για να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για την ελαχιστοποίηση των συνεπειών.

Εύλογη Αξία: Η λογιστική αξία που απεικονίζεται στις συνημμένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης των ταμειακών διαθεσίμων και βραχυπρόθεσμων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των εμπορικών υποχρεώσεων και δεδουλευμένων εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους, λόγω της σχετικά σύντομης ωρίμανσης αυτών των χρηματοοικονομικών μέσων. Οι εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων στις συνημμένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης, απεικονίζουν την εύλογη αξία τους και έχουν καθοριστεί βάση χρηματιστηριακών τιμών και τρεχουσών αποτιμήσεων (mark to market), αντίστοιχα. Η εύλογη αξία των τοκοφόρων δανείων με μεταβαλλόμενο επιτόκιο προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Πιστωτικός Κίνδυνος: Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος κάποιος πελάτης ή αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους αντισυμβαλλόμενους την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε σχέση με κάθε κατηγορία αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στις συνημμένες εταιρικές καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος: Ο συναλλαγματικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις ισοτιμίες ξένου συναλλάγματος. Η έκθεση της Εταιρείας σε συναλλαγματικό κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένες.

Κίνδυνος Επιτοκίων: Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο επιτοκίου σχετίζεται κυρίως με το μακροπρόθεσμο δανεισμό. Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση, τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από αυτές. Για αυτό το λόγο, παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση του κινδύνου των επιτοκίων, που σχετίζονται με τις υποκείμενες δραστηριότητες της Εταιρείας. Σχετική αναφορά γίνεται στην αντισταθμιστική δραστηριότητα παρακάτω. Η Εταιρεία δεν συνάπτει συμβάσεις χρηματοοικονομικών μέσων αντιστάθμισης για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει την ευαισθησία της Εταιρείας στα κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων (μέσω της επίδρασης στα κέρδη/ (ζημίες) από τα κυμαινόμενα επιτόκια των εκκρεμών δανείων στο τέλος της περιόδου σε πιθανές μεταβολές των επιτοκίων, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Μεταβολή επιτοκίων	Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)	Μεταβολή επιτοκίων	Επίδραση στο κέρδος/(ζημία)
Αύξηση στις μονάδες Βάσης	50	(576.000)	50	(599.000)
Μείωση στις μονάδες Βάσης	(50)	576.000	(50)	599.000

Παράγωγα

Προκειμένου να μετριαστεί ο κίνδυνος επιτοκίων, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) ύψους €93.294.563,50. Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων είναι πληρωμές σταθερού επιτοκίου, έναντι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι εύλογες αξίες των συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίου βασίζονται σε εκτιμήσεις της αγοράς (mark to market). Οι συνολικοί πιστωτικοί τόκοι για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €468.971. Οι συνολικοί χρεωστικοί τόκοι για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €315.594 και έχουν συμπεριληφθεί στα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων (Σημείωση 11). Τα υπόλοιπα των εν λόγω συμφωνιών έχουν αποτιμηθεί κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022. Οι συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων εκτιμάται ότι δεν είναι αποτελεσματικές, ενώ η συνολική μεταβολή στην εύλογη αξία τους ανέρχεται σε ζημιά €4.544.841 (2022: κέρδος €2.909.391) και συμπεριλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αντίστοιχα (Σημείωση 11).

Τα παράγωγα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία τους παρέχεται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και αντιπροσωπεύει παραδοχές και εκτιμήσεις των προαναφερόμενων ιδρυμάτων με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις τάσεις της αγοράς.

Η εύλογη αξία των συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε υποχρέωση ποσού €2.521.898 και κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε απαίτηση ποσού €2.022.943.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ενεργητικό	Παθητικό	Ενεργητικό	Παθητικό
Προθεσμιακά συμβόλαια συναλλάγματος	575.063	3.096.961	2.022.943	-
Σύνολο	575.063	3.096.961	2.022.943	-
Αναλύονται σε:				
Βραχυπρόθεσμο	575.063	-	1.705.445	-
Μακροπρόθεσμο	-	3.096.961	317.498	-
Σύνολο	575.063	3.096.961	2.022.943	-

Κίνδυνος ρευστότητας: Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν απαιτείται. Η Εταιρεία ενεργά διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας για την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης προκειμένου να εκπληρώσει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και συμβάσεις με τράπεζες, πρόσβαση στις αγορές και συνεχή παρακολούθηση των προβλεπόμενων και πραγματικών ταμειακών του ροών.

Οι παρακάτω πίνακες συνοψίζουν για την Εταιρεία τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις (ποσά σε προεξοφλημένες τιμές):

	Έως 1 χρόνο	Από 1 έως 2 χρόνια	Από 3 έως 5 χρόνια	Πάνω από 5 χρόνια	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2023					
Δάνεια	6.910.322	24.702.672	26.950.860	158.306.901	216.870.755
Υποχρεώσεις μίσθωσης	30.372	28.001	64.994	-	123.367
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	7.488.063	-	-	-	7.488.063
Σύνολο	14.428.757	24.730.673	27.015.854	158.306.901	224.482.185
	Έως 1 χρόνο	Από 1 έως 2 χρόνια	Από 3 έως 5 χρόνια	Πάνω από 5 χρόνια	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2022					
Δάνεια	5.621.462	5.642.648	31.880.388	141.917.556	185.062.054
Υποχρεώσεις μίσθωσης	35.460	36.660	10.380	-	82.500
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	4.119.846	-	-	-	4.119.846
Σύνολο	9.776.768	5.679.308	31.890.768	141.917.556	189.264.400

36. Αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι αλλαγές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την Εταιρεία για τις διαχειριστικές χρήσεις 2023 και 2022 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

	1 Ιανουαρίου 2023	Ταμειακές ροές	Νέες μισθώσεις	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2023
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	129.219.059	18.903.500	-	6.279.763	154.402.322
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	46.107	-	84.840	(43.756)	87.191
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	33.574	(43.422)	39.316	(2.769)	26.699
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	129.298.740	18.945.078	124.156	6.148.238	154.516.212
	1 Ιανουαρίου 2022	Ταμειακές ροές	Νέες μισθώσεις	Λοιπά	31 Δεκεμβρίου 2022
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	98.750.000	24.074.500	-	6.394.559	129.219.059
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	2.000.000	-	-	(2.000.000)	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	-	-	46.107	-	46.107
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	4.500.000	-	-	(4.500.000)	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	6.640	(29.481)	56.415	-	33.574
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	105.256.640	24.045.019	102.522	(105.441)	129.298.740

Η στήλη «Λοιπά» περιλαμβάνει την επίδραση της αναταξινόμησης του μη κυκλοφορούντος μέρους των τοκοφόρων δανείων και των υποχρεώσεων μίσθωσης στο κυκλοφορούν μέρος λόγω χρονικής επίδρασης.

Για την τρέχουσα διαχειριστική χρήση στην κατηγορία Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνονται κεφαλαιοποιημένοι τόκοι ποσού €5.495.943 (σημείωση 24), έξοδα ανά χρηματοδότησης ομολογιακών δανείων ποσού €926.500 και αποσβέσεις εξόδων ανά χρηματοδότησης των ομολογιακών δανείων €(142.680).

Για την προηγούμενη διαχειριστική χρήση περιλαμβάνονται δεδουλευμένα έξοδα ανά χρηματοδότησης ομολογιακών δανείων και αποσβέσεις εξόδων ανά χρηματοδότησης των ομολογιακών δανείων.

37. Χρηματοοικονομικά μέσα

Η σύγκριση της εύλογης αξίας με τη λογιστική αξία όπως αυτή παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 έχει ως εξής:

	Λογιστικές αξίες		Εύλογες αξίες	
	2023	2022	2023	2022
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	-	2.022.943	-	2.022.943
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	15.566.936	16.746.180	15.566.936	16.746.180
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια	154.402.322	129.219.059	154.402.322	129.219.059
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	2.521.898	-	2.521.898	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	113.890	79.681	113.890	79.681

38. Μερίσματα ανά μετοχή

Λόγω σωρευμένων ζημιών το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν πρότεινε μέρισμα για τη χρήση 2023 (2022: €0) γεγονός το οποίο αναμένεται να επικυρωθεί στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

39. Μεταγενέστερα γεγονότα

Στις 16 Απριλίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην τρίτη εκταμίευση του ομολογιακού δανείου, ποσού 24,5 εκατομμυρίων ευρώ.

Το Σεπτέμβριο του 2024 η δανείστρια, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ενέκρινε αίτημα της Εταιρείας για μείωση του περιθωρίου επιτοκίου από 2,0% σε 1,50% κατά την κατασκευαστική περίοδο και σε 1,20% από 1,80%, με την έναρξη της λειτουργίας του ξενοδοχείου, με εφαρμογή από την τρέχουσα εκτοκιστική περίοδο καθώς και την τροποποίηση του ορισμού του επενδυτικού κόστους προκειμένου να περιλαμβάνονται λειτουργικά και λοιπά έξοδα που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου. Επίσης εγκρίθηκε η παράταση, κατά 6 μήνες της ημερομηνίας λήξης του ομολογιακού δανείου, δηλαδή από 03/11/2036 σε 03/05/2037.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιηθούν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.