



**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
για τη χρήση 01/01/2022 – 31/12/2022**
Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 4308/2014 Ελληνικά
Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες
διατάξεις

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ**
Λιμάνι Χερσονήσου
ΑΡ. Μ. Α.Ε. 11301/70/Β/86/14
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 122174727000

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
A. Γενικές Πληροφορίες για την οντότητα	5
B. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	11
Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1/1/2022 – 31/12/2022	14
1. Ισολογισμός	14
2. Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία	15
3. Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης	16
E. Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βάσει του Άρθρου 29 του Ν.4308/2014	17
ΣΤ. Λογιστικές Πολιτικές βάσει του Κεφαλαίου 5 του Ν.4308/2014	21
Z. Λοιπές γνωστοποιήσεις για τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	27
1. Ενσώματα Πάγια	27
2. Επενδύσεις σε ακίνητα	28
3. Άυλα Πάγια	28
4. Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	29
5. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	29
6. Λοιποί Συμμετοχικοί τίτλοι	29
7. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	29
8. Αποθέματα	30
9. Εμπορικές Απαιτήσεις	30
10. Λοιπές Απαιτήσεις	30
11. Προπληρωμένα έξοδα	30
12. Δουλευμένα έσοδα περιόδου	31
13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
14. Μετοχικό Κεφάλαιο	31
15. Καθαρή Θέση	31
16. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	31
17. Λοιπές Προβλέψεις	32
18. Μακροπρόθεσμος Δανεισμός	32
19. Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	32
20. Κρατικές επιχορηγήσεις	32
21. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	33
22. Εμπορικές υποχρεώσεις	33
23. Λοιποί φόροι και τέλη	33
24. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	33
25. Κύκλος εργασιών (Πωλήσεις)	34
26. Λοιπά συνήθη έσοδα	34
27. Ανάλυση δαπανών	34
28. Άλλα έξοδα	34
29. Άλλα έσοδα	35
30. Επενδυτικά αποτελέσματα	35
31. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	35
32. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	35
33. Απασχολούμενο Προσωπικό	36
34. Απόσχιση κλάδου	36
35. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	36
36. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές	36
37. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	36
38. Συνέχιση δραστηριότητας	37
39. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	37

(Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις)

Γενικά Στοιχεία Εταιρείας

Επωνυμία:

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ

Νομικός Τύπος:

Ανώνυμη Εταιρεία

Περίοδος αναφοράς:

01.01.2022 έως 31.12.2022

Διεύθυνση:

Λιμάνι Χερσονήσου

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:

094054211

Γ.Ε.Μ.Η.:

122174727000

Κατηγορία Οντότητας βάσει του ν.4308/2014:

Μεσαία

Ηλεκτρονική Διεύθυνση:

<https://belvedereressort.com>

Συνέχιση Δραστηριότητας:

Η εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνέχισης δραστηριότητας

Δραστηριότητα:

Ιδιοκτήτρια των ξενοδοχείων 4* Royal & Imperial Belvedere Resorts



ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(Σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 3θ του Ν.4308/2014)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι:

1. Εμμανουήλ Ν. Σκουλλής, Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος
2. Άννα Ν. Σκουλλή, Μέλος ορισμένο από το ΔΣ

Βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι:

(α) οι ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ Α.Ε.” για την εταιρική χρήση 2022 (01.01.2022 έως 31.12.2022), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014), απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, και

(β) η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Χερσόνησος, 31/07/2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος Το ορισθέν από το Δ.Σ. Μέλος

Εμμανουήλ Ν. Σκουλλής

Άννα Ν. Σκουλλή

Α.Δ.Τ. ΑΕ 462323

Α.Δ.Τ. ΑΕ 462321

A. Γενικές Πληροφορίες για την οντότητα

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ “ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ”» και το διακριτικό τίτλο «Χερσόνησος Α.Ε.» (εφεξής η Εταιρεία ή Οντότητα) δραστηριοποιείται στον τουριστικό κλάδο και πιο συγκεκριμένα στην εκμετάλλευση των ξενοδοχείων ‘Royal Belvedere’ και ‘Imperial Belvedere’ στη Χερσόνησο του Δήμου Χερσονήσου, Κρήτης. Η Έδρα της εταιρείας βρίσκεται στο Λιμάνι Χερσονήσου, ΤΚ 70014. Η οντότητα είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 122174727000 και η διεύθυνσή της στο διαδίκτυο είναι <https://belvedereresort.com>

Οι συνημμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (στο εξής «χρηματοοικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Νόμος 4308/2014).

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022 εγκρίθηκαν από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας στη συνεδρίαση της 1^{ης} Σεπτεμβρίου 2023.



B. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Οι θεματικές ενότητες της εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτής, βάσει του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 38 του Ν.4308/2014, έχουν ως ακολούθως:

ΕΝΟΤΗΤΑ Α. Εξέλιξη και επιδόσεις της οντότητας

ΕΝΟΤΗΤΑ Β. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ. Λοιπά θέματα

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ. Προοπτικές επόμενης χρήσης

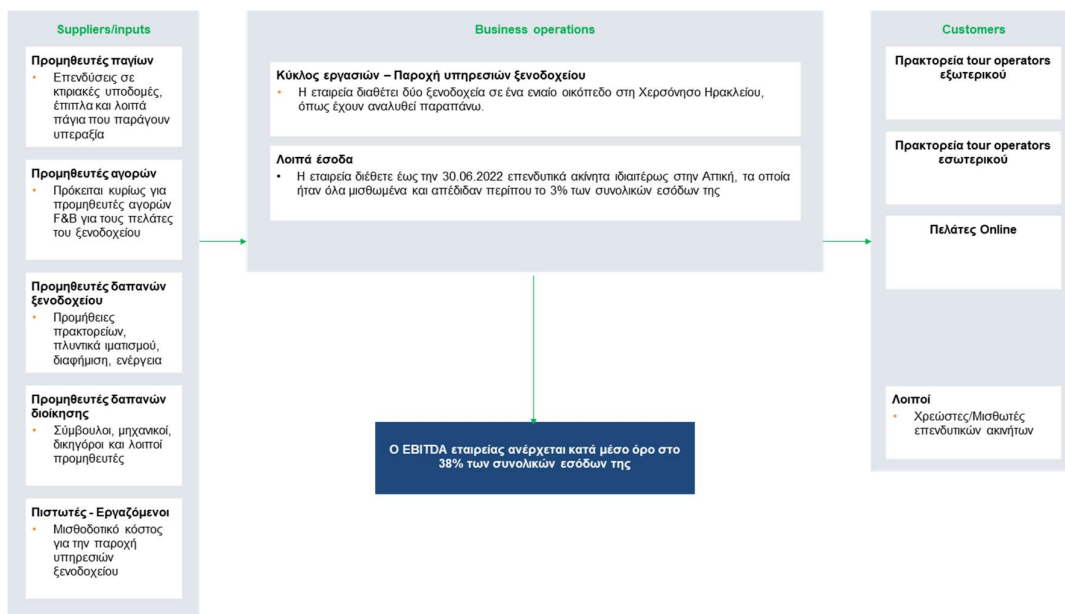
ΕΝΟΤΗΤΑ Ε. Σημαντικά γεγονότα μέχρι σήμερα

ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤ. Πρόταση διανομής κερδών

ΕΝΟΤΗΤΑ Α. Εξέλιξη και επιδόσεις της οντότητας

1. Σύντομη περιγραφή του επιχειρηματικού μοντέλου

Η εταιρεία εκμεταλλεύεται δύο ξενοδοχεία το «Royal Belvedere» και το «Imperial Belvedere», τα οποία είναι τύπου resort, κατηγορίας 4* και δραστηριοποιείται στην παραλιακή περιοχή της Χερσονήσου, Ηρακλείου Κρήτης. Η δραστηριότητα της είναι εκ φύσεως εποχική και περιγράφεται σχηματικά ως κάτωθι:



2. Χρηματοοικονομική Θέση της εταιρείας

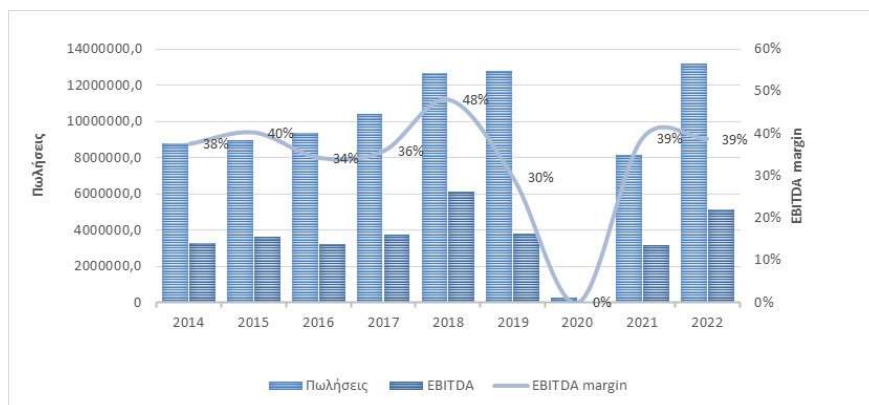
Τα αθροίσματα της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της εταιρείας έχουν ως εξής:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2022	31/12/2021
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	58.756.942	58.548.754
Επενδύσεις σε ακίνητα	133.913	3.949.963
Συμμετοχές σε θυγατρικές / συγγενείς	3.879.982	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.656.451	4.157.934
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.555.522	1.423.951
Σύνολο Ενεργητικού	68.982.810	68.080.602
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο καθαρής θέσης	28.360.613	26.398.544
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	30.521.550	31.754.585
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	5.261.911	5.219.644
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.467.733	2.733.237
Λοιπά στοιχεία παθητικού	1.371.003	1.974.591
Σύνολο Παθητικού	68.982.810	68.080.602

3. Εξέλιξη των εργασιών

Εταιρικός μετασχηματισμός: Εντός της κλειόμενης χρήσης και στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης και επαναπροσδιορισμού του επιχειρηματικού μοντέλου της εταιρείας, πραγματοποιήθηκε απόσχιση του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων, ο οποίος ενσωματώθηκε σε επωφελούμενη εταιρεία, θυγατρική της ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ Α.Ε. Ο εταιρικός μετασχηματισμός πραγματοποιήθηκε βάσει των διατάξεων των ν. 2166/1993, ν. 4601/2019 και ν. 4548/2018, ενώ ημερομηνία μετασχηματισμού ορίστηκε η 30.6.2022 κατά την οποία συντάχθηκε η λογιστική κατάσταση με τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του κλάδου. Από την 1.7.2022, ήτοι την επόμενη ημέρα της λογιστικής κατάστασης και μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της απόσχισης, όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της διασπώμενης εταιρείας που αφορούσαν στον κλάδο λογίζονται ότι έγιναν στο όνομα και για λογαριασμό της επωφελούμενης. Ως εκ τούτου, τα αποτελέσματα (έσοδα-έξοδα) του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων για το δεύτερο εξάμηνο του 2022, ενσωματώθηκαν στην επωφελούμενη εταιρεία. Η απόσχιση ολοκληρώθηκε στις 26.07.2023. Η καθαρή θέση της επωφελούμενης λόγω της απόσχισης αυξήθηκε κατά 3,8 εκατ.€.

Δραστηριότητα: Όπως προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που επισυνάπτονται, ο κύκλος εργασιών στη χρήση 2022 ανήλθε σε 13.224.179 € έναντι 8.139.925 € κατά την προηγούμενη χρήση. Καθοριστικός παράγοντας της αύξησης των πωλήσεων ήταν η πλήρης ανάκαμψη της τουριστικής δραστηριότητας ως συνέπεια της οριστικής άρσης των περιοριστικών μέτρων που είχαν ληφθεί ενάντια στην εξάπλωση της πανδημίας Covid-19.



Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσεως ανήλθαν σε κέρδη ποσού 1.962.069 €, έναντι κερδών 1.301.715 € κατά την προηγούμενη χρήση.

4. Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	31/12/2022	31/12/2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	0,64	0,62
Ίδια Κεφάλαια / Ξένα κεφάλαια	0,71	0,64
Κεφάλαιο κίνησης	-3.315.958	-3.394.673
EBITDA	5.117.857	4.256.555
EBITDA / Κύκλο Εργασιών	38,70%	52,29%
Προσαρμοσμένος EBITDA *	5.024.549	3.612.317
Προσ. EBITDA / Κύκλο Εργασιών	38,00%	44,38%
Έξοδα λειτουργίας / Κύκλο εργασιών	11,55%	10,90%
Μικτό περιθώριο εκμετάλλευσης / Κύκλο εργασιών	28,48%	14,18%
Κύκλος εργασιών / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	20,99%	12,99%

* Έχουν εξαιρεθεί μη επαναλαμβανόμενα κέρδη και ζημιές

5. Αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δράσης (GOING CONCERN)

Η εφαρμογή της αρχής της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας αξιολογήθηκε ως εύλογη για τις περιστάσεις καθότι η εταιρεία έχει ισχυρή κερδοφορία και έχει διασφαλίσει πόρους για την αναχρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Πιστωτικός κίνδυνος: Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας είναι περιορισμένος. Η Εταιρεία συναλλάσσεται με χρηματοοικονομικά υγιείς πελάτες (μεγάλοι tour operators), ενώ σημαντικό μέρος των απαιτήσεων εισπράττεται προκαταβολικά.

Κίνδυνος ρευστότητας: Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σημαντικός καθότι η Εταιρεία έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης. Η Εταιρεία στηρίζεται στις λειτουργικές ταμειακές ροές της για την ταμειακή κάλυψη των υποχρεώσεών της.

Κίνδυνος διακυμάνσεων επιτοκίων: Τα δάνεια της εταιρείας είναι συνδεδεμένα με το euribor, επομένως υφίσταται τέτοιος κίνδυνος. Σημειώνεται ότι μία αύξηση του επιτοκίου βάσης κατά 1%, θα οδηγούσε σε αύξηση των χρεωστικών τόκων κατά 360 χιλ. € περίπου.

Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η Εταιρεία εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο που αφορά μακροπρόθεσμες δανειακές συμβάσεις σε Ελβετικά Φράγκα ύψους την 31/12/2022, CHF 9.999.077. Μία μεταβολή της συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά $\pm 5\%$ θα οδηγούσε αντίστοιχα σε μεταβολή των συναλλαγματικών διαφορών κατά € ± 484 χιλιάδες € περίπου.

Ανταγωνισμός / Θέση στην αγορά: Η εταιρεία διατηρεί άριστες σχέσεις με τους σημαντικούς της πελάτες και κατέχει σημαντική θέση στην τοπική αγορά. Υφίσταται έντονος ανταγωνισμός σε διεθνές επίπεδο και ο κλάδος χαρακτηρίζεται από συγκέντρωση πελατών (tour operators).

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα: Το 2022 η ελληνική οικονομία, παρά το δυσμενές διεθνές περιβάλλον, συνέχισε να αναπτύσσεται με υψηλό ρυθμό. Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9%, χάρη κυρίως στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και στη **μεγάλη άνοδο του τουρισμού**. Η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2023 με ρυθμό πάνω από το μέσο όρο της ευρωζώνης, αν και χαμηλότερο έναντι του 2022, καθώς η κατανάλωση, αλλά ιδιαίτερα οι επενδύσεις μέσω και της αποτελεσματικής αξιοποίησης των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων (RRF), θα συνεχίσουν να συμβάλλουν θετικά στην ανάπτυξη. Στη θετική επίδοση της οικονομίας συνέβαλαν και τα δημοσιονομικά μέτρα στήριξης για την ανάσχεση των επιπτώσεων της πανδημίας και της ενεργειακής κρίσης στα νοικοκυριά και στις επιχειρήσεις.

Οι επιδράσεις στον τουριστικό κλάδο και στην οικονομία από την πανδημία του ιού COVID-19 (κορωνοϊός) φαίνεται να εξαλείφονται, έχοντας ήδη διανύσει δύο επιτυχημένες τουριστικές περιόδους (season) με αυξημένες πληρότητες και πωλήσεις ιδιαίτερα για τον δημοφιλή προορισμό της Κρήτης, στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία.

Η Ρωσοουκρανική κρίση συνεχίζει να επιδρά αρνητικά στην παγκόσμια οικονομία, δημιουργώντας πιέσεις στον ενεργειακό κλάδο και οδηγώντας σε σημαντικές αυξήσεις τιμών στα καύσιμα και σε άλλα βασικά προϊόντα και πρώτες

ύλες. Για την αντιμετώπιση των πληθωριστικών πιέσεων οι κεντρικές τράπεζες (Ευρώπης και ΗΠΑ) έχουν προχωρήσει σε συνεχείς αυξήσεις επιτοκίων κάτι βεβαίως που λειτουργεί αποθαρρυντικά για τους επενδυτές ενώ πλήττεται το διαθέσιμο εισόδημα επιχειρήσεων και νοικοκυριών από την αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης των δανείων.

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ. Λοιπά Θέματα

Εργασιακά θέματα: Η εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση απασχόλησε κατά μέσο όρο 121 άτομα, εκ των οποίων οι 113 εποχικοί, τηρώντας με συνέπεια τις διατάξεις της εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας.

Η προσέγγιση της εταιρείας επί των θεμάτων που σχετίζονται με τα εργασιακά και το σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, δίνει έμφαση στους κάτωθι τομείς:

- Υγιεινή και ασφάλεια.
- Επιλογή προσωπικού, διαδικασίες πρόσληψης, αποφυγή διακρίσεων στο χώρο εργασίας.
- Εκπαίδευση εργαζομένων.

Περιβάλλον: Δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την δραστηριότητα της εταιρείας. Η εταιρεία τηρεί με συνέπεια τις διατάξεις που προβλέπονται από την εθνική νομοθεσία και αφορούν στην προστασία του περιβάλλοντος. Η εταιρεία φροντίζει να συμμορφώνεται με όσα ορίζει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή 179/2013 σχετικά με τις περιβαλλοντικές επιδόσεις της.

Έρευνα - Ανάπτυξη: Στην κλειόμενη χρήση η εταιρεία δε διέθεσε κονδύλια για την έρευνα και την ανάπτυξη.

Υποκαταστήματα: Η εταιρεία διαθέτει ένα υποκατάστημα.

Ίδιες μετοχές: Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μη χρήση (ή χρήση) χρηματοπιστωτικών μέσων: Η εταιρεία δε χρησιμοποιεί χρηματοπιστωτικά μέσα.

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ. Προοπτικές επόμενης χρήσης

Το 2023 εξελίσσεται σε περιβάλλον οικονομικής αβεβαιότητας που τροφοδοτείται κυρίως από τις γεωπολιτικές εξελίξεις, την πληθωριστική κρίση και τις αυξήσεις των επιτοκίων. Ωστόσο, η θετική εξέλιξη της τρέχουσας τουριστικής σεζόν και το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον στο πλαίσιο αξιοποίησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης αποτελούν παράγοντες εξισορρόπησης και βελτίωσης του οικονομικού κλίματος. Ειδικά για την εταιρεία αναμένονται ικανοποιητικές επιδόσεις και ισχυρός δείκτης EBITDA αντίστοιχος του έτους 2022.

ΕΝΟΤΗΤΑ Ε. Σημαντικά γεγονότα μέχρι σήμερα

1) Κατόπιν του εταιρικού μετασχηματισμού που περιγράφεται ως άνω στην ενότητα Α.3, στο τέλος του πρώτου εξαμήνου της επόμενης χρήσης και στα πλαίσια της μετοχικής και διοικητικής αναδιάρθρωσης, η εταιρεία προέβη σε εξαγορά ιδίων μετοχών ονομαστικής αξίας 318.587 € έναντι 1.750.000 € και μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 1.389.709 € με απόδοση της αξίας των μετοχών σε είδος. Από τα παραπάνω γεγονότα, η εταιρεία υπέστη ζημία 3,7 εκατ. € που αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

2) Εντός του Μαρτίου 2023, η εταιρεία προέβη σε αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων εκδίδοντας νέο κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού 34 εκατ. € το οποίο αντικατέστησε τα υπόλοιπα υφιστάμενα δάνεια. Η αναδιάρθρωση αυτή εκτιμάται ότι θα συμβάλει στην ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης και στην αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των δανειακών της υποχρεώσεων.

Πέραν των προειρημένων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα για τα οποία να απαιτείται γνωστοποίηση βάσει των διατάξεων της παραγράφου 9 του Άρθρου 29 του Ν.4308/2014.

ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤ. Πρόταση διανομής κερδών

Η διανομή για την επόμενη χρήση προτείνεται ως κάτωθι:

Πρόταση διανομής	
Τακτικό αποθεματικό	85.635
Αποθεματικό από αφορολόγητα έσοδα	32.885
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	1.843.549
Σύνολο	1.962.069

Η μη διανομή μερίσματος, τελεί υπό την έγκριση της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων με την αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Α.Ν.148/67.

Για την ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ Α.Ε.

Εμμανουήλ Σκουλλής

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
“ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ”

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ “ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ”, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τη σχετική ετήσια έκθεση.

Κατά τη γνώμη μας οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ “ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ” κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 την 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 την 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 31/12/2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Ηράκλειο, 08/09/2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Εμμ. Αντωννάκης

Αρ .Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 22 781

**Grant Thornton**

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 1/1/2022 – 31/12/2022

1. Ισολογισμός

	Σημείωση	31/12/2022	31/12/2021
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	1	55.863.781	55.810.355
Μηχανολογικός εξοπλισμός	1	503.850	523.534
Λοπός εξοπλισμός	1	2.389.312	2.214.864
Επενδύσεις σε ακίνητα	2	133.913	3.949.963
Σύνολο		58.890.855	62.498.717
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοπά άυλα	3	49.927	-
Σύνολο		49.927	-
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	4	169.067	136.747
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	5	3.879.982	-
Λοποί Συμμετοχικοί τίτλοι	6	1.192	1.192
Λοπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	7	7.598	7.598
Σύνολο		3.888.773	8.790
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		62.998.622	62.644.254
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	8	83.368	71.261
Σύνολο		83.368	71.261
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απατήσεις	9	516.187	326.606
Δουλεμένα έσοδα περιόδου	12	45.594	206.101
Λοπές απατήσεις	10	645.740	666.344
Προπληρωμένα έξοδα	11	36.849	8.103
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	4.656.451	4.157.934
Σύνολο		5.900.821	5.365.087
Σύνολο κυκλοφορούντων		5.984.189	5.436.348
Σύνολο ενεργητικού		68.982.810	68.080.602
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	14, 15	6.948.546	6.948.546
Λοπά Αποθεματικά	15	2.613.645	1.544.277
Αποτελέσματα εις νέο	15	18.798.423	17.905.721
Σύνολο καθαρής θέσης		28.360.613	26.398.544
Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	16	115.568	135.216
Λοπές προβλέψεις	17	403.704	430.461
Σύνολο		519.272	565.678
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	30.521.550	31.754.585
Λοπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	-	203.482
Κρατικές επιχορηγήσεις	20	281.229	327.292
Σύνολο		30.802.779	32.285.359
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	21	2.579.979	3.424.904
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	18, 21	2.681.932	1.794.740
Εμπορικές υποχρεώσεις	22	3.467.733	2.733.237
Λοποί φόροι και τέλη	23	119.725	222.277
Λοπές υποχρεώσεις	24	450.778	655.862
Σύνολο		9.300.146	8.831.020
Σύνολο υποχρεώσεων		40.102.925	41.116.380
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		68.982.810	68.080.602

2. Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία

	<i>Σημείωση</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	25	13.224.179	8.139.925
Κόστος πωλήσεων	27	(9.458.136)	(6.985.282)
Μικτό Αποτέλεσμα		3.766.043	1.154.644
Λοπά συνήθη έσοδα	26	419.215	685.436
		4.185.258	1.840.079
Έξοδα διοίκησης	27	(893.593)	(557.022)
Έξοδα διάθεσης	27	(633.943)	(330.232)
Άλλα έξοδα	28	(360.499)	(100.071)
Άλλα έσοδα	29	461.612	1.152.248
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		2.758.836	2.005.003
Επενδυτικά αποτελέσματα	30	(1.979)	(8.341)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	31	1.629	6.907
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	32	(796.417)	(701.854)
Αποτέλεσμα προ φόρων		1.962.069	1.301.715
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		1.962.069	1.301.715

3. Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2021	6.948.546	206.296	1.337.981	16.604.006	25.096.829
Μεταβολές στοιχείων στη περίοδο					
Αποτελέσματα περιόδου	-	-	-	1.301.715	1.301.715
Υπόλοιπο 31.12.2021	6.948.546	206.296	1.337.981	17.905.721	26.398.544
Μεταβολές στοιχείων στη περίοδο					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	10.923	-	(10.923)	-
Σχηματισμός αφορολόγητων αποθεματικών	-	-	1.058.444	(1.058.444)	-
Αποτελέσματα περιόδου	-	-	-	1.962.069	1.962.069
Υπόλοιπα 31.12.2022	6.948.546	217.220	2.396.425	18.798.423	28.360.613

Ε. Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βάσει του Άρθρου 29 του Ν.4308/2014

Διάταξη Άρθρου 29	Περίληψη	Απάντηση
Παρ.3	<p>Πληροφορίες σχετικά με:</p> <p>α) Την επωνυμία της οντότητας. β) Το νομικό τύπο της οντότητας. γ) Την περίοδο αναφοράς. δ) Τη διεύθυνση της έδρας της οντότητας. ε) Το δημόσιο μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένη η οντότητα ή αντίστοιχες πληροφορίες, κατά περίπτωση. στ) Εάν η οντότητα λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. ζ) Εάν η οντότητα είναι υπό εκκαθάριση. η) Την κατηγορία της οντότητας (πολύ μικρή, μικρή, μεσαία, μεγάλη, δημοσίου συμφέροντος), σύμφωνα με τον παρόντα νόμο. θ) Δήλωση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.</p>	<p>α) Επωνυμία: ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ" β) Νομικός Τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία γ) Περίοδος Αναφοράς: 01/01/2022 - 31/12/2022 δ) Διεύθυνση: Γλύμματα Χερσονήσου, Δήμος Χερσονήσου, Κρήτη ε1) Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών: 11301/70/Β/86/14 ε2) Γ.Ε.Μ.Η.: 122174727000 στ) Η οντότητα λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας ζ) Η οντότητα δεν τελεί υπό εκκαθάριση η) Κατηγορία οντότητας: Η οντότητα κατατάσσεται στην κατηγορία "Μεσαία" σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Ν.4308/2014 θ) Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Άρθρο 16 του Ν.4308/2014.</p>
Παρ.4	<p>Εάν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιείται η φύση αυτών των παραγόντων, καθώς και τα μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή τους.</p>	<p>Παρά το γεγονός ότι το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό δεν προβλέπονται επιπτώσεις στην ομαλή λειτουργία της εταιρείας, καθώς οι τραπεζικές και εμπορικές πιστώσεις ανανεώθηκαν, ενώ η τρέχουσα τουριστική σαιζόν αναμένεται ιδιαίτερα ικανοποιητική.</p>
Παρ.5	<p>Συνοπτική αναφορά των λογιστικών πολιτικών που ακολουθεί η οντότητα για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων. Σε περίπτωση αλλαγών λογιστικών πολιτικών, αλλαγών λογιστικών εκτιμήσεων ή διόρθωσης λαθών, γίνεται αναφορά στο γεγονός, στους λόγους που οδήγησαν στην αλλαγή ή τη διόρθωση, και γνωστοποιούνται επαρκώς οι σχετικές επιπτώσεις στα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Ακολουθεί η ενότητα ΣΤ. Λογιστικές Πολιτικές βάσει του Κεφαλαίου 5 του Ν.4308/2014.</p>
Παρ.6	<p>Όπου, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η οντότητα έχει παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διάταξης του παρόντος νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της παραγράφου 2 του άρθρου 16 περί εύλογης παρουσίασης, η παρέκκλιση αυτή γνωστοποιείται και δικαιολογείται επαρκώς. Οι επιπτώσεις της παρέκκλισης στα περιουσιακά στοιχεία, στις υποχρεώσεις, στην καθαρή θέση και στα αποτελέσματα, παρατίθενται πλήρως στο προσάρτημα.</p>	<p>Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.</p>
Παρ.7	<p>Όταν ένα περιουσιακό στοιχείο ή μία υποχρέωση σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού, γνωστοποιείται η σχέση του στοιχείου αυτού με τα σχετιζόμενα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.</p>
Παρ.8	<p>Πίνακα που παρουσιάζει για κάθε κονδύλι των ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων:</p> <p>α) Το κόστος κτήσης ή το κόστος παραγωγής ή την εύλογη αξία (του άρθρου 24) σε περίπτωση που έχει εφαρμοστεί επιμέτρηση στην εύλογη αξία, στην αρχή και στο τέλος της περιόδου για κάθε κονδύλι. β) Τις προσθήκες, τις μειώσεις και τις μεταφορές μεταξύ των κονδυλίων των παγίων κατά τη διάρκεια της περιόδου. γ) Τις αποσβέσεις και απομειώσεις αξίας που αφορούν την περίοδο. δ) Τις σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις στην αρχή και στο τέλος της περιόδου. ε) Τις λοιπές μεταβολές των σωρευμένων αποσβέσεων και απομειώσεων κατά τη διάρκεια της περιόδου. στ) Το ποσό με το οποίο προσαυξήθηκε η αξία κτήσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων λόγω κεφαλαιοποίησης τόκων στην περίοδο, σύμφωνα με την παράγραφο 2δ του άρθρου 18. ζ) Λοιπές μεταβολές.</p>	<p>Οι σχετικοί πίνακες επισυνάπτονται παρακάτω στην ενότητα Ζ. Σημ. 1, 2 και 3.</p>
Παρ.9	<p>Η φύση σημαντικών γεγονότων που προκύπτουν μετά το τέλος της περιόδου, τα οποία δεν αντικατοπτρίζονται στην κατάσταση</p>	<p>Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα, πέραν των αναφερομένων στη σημ. 39 των οικονομικών καταστάσεων.</p>

Διάταξη Άρθρου 29	Περίληψη	Απάντηση
	αποτελεσμάτων ή στον ισολογισμό της κλειόμενης περιόδου και τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις τους.	
Παρ.10	<p>Σε περίπτωση επιμέτρησης στην <u>εύλογη αξία</u>, σύμφωνα με το άρθρο 24, παρατίθεται:</p> <p>α) Σαφής δήλωση ότι έχει γίνει χρήση της δυνατότητας επιμέτρησης στην εύλογη αξία, καθώς και τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν επιμετρηθεί στην εύλογη αξία.</p> <p>β) Περιγραφή των σημαντικών υποθέσεων στις οποίες βασίζονται τα υποδείγματα και οι τεχνικές επιμέτρησης.</p> <p>γ) Ανά κονδύλι στοιχείων του ισολογισμού: η εύλογη αξία, οι μεταβολές της που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα, καθώς και οι μεταβολές αυτής που έχουν αναγνωριστεί απευθείας στην καθαρή θέση (διαφορές εύλογης αξίας).</p> <p>δ) Πίνακας στον οποίο παρουσιάζεται η κίνηση των διαφορών εύλογης αξίας κατά τη διάρκεια της περιόδου, με ανάλυση σε μικτό ποσό και αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, όταν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία.</p> <p>ε) Για κάθε κατηγορία παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, πληροφορίες για την έκταση και τη φύση τους, συμπεριλαμβανόμενων των όρων και των συνθηκών που μπορεί να επηρεάσουν το ποσό, το χρόνο και την πιθανότητα μελλοντικών χρηματοροών.</p> <p>στ) Για πάγια στοιχεία, η λογιστική αξία των παγίων αυτών που θα αναγνωρίζονταν στον ισολογισμό, εάν τα εν λόγω στοιχεία δεν είχαν επιμετρηθεί στην εύλογη αξία τους, σύμφωνα με το άρθρο 24.</p>	Δεν συντρέχει για την οντότητα.
Παρ.11	<p>Σε περίπτωση επιμέτρησης χρηματοπιστωτικών μέσων στην τιμή κτήσης:</p> <p>α) Για κάθε κατηγορία παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων:</p> <p>α.1) η εύλογη αξία των μέσων αυτών, εάν αυτή μπορεί να προσδιοριστεί, σύμφωνα με την παράγραφο 12 του άρθρου 24 του παρόντος νόμου, και</p> <p>α.2) πληροφορίες για την έκταση της χρήσης αυτών των μέσων και τη φύση τους.</p> <p>β) Για τα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία εμφανίζονται με ποσό που υπερβαίνει την εύλογη αξία τους:</p> <p>β.1) η λογιστική αξία και η εύλογη αξία είτε των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων είτε των κατάλληλων ομάδων των επιμέρους αυτών στοιχείων και</p> <p>β.2) οι λόγοι για τη μη μείωση της λογιστικής αξίας, καθώς και η φύση των ενδείξεων που τεκμηριωμένα οδηγούν στην πεποίθηση για τη δυνατότητα ανάκτησης της λογιστικής αξίας.</p>	Δεν υφίστανται παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα.
Παρ.12	<p>Για την καθαρή θέση της οντότητας:</p> <p>α) Το κεφάλαιο που έχει εγκριθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί.</p> <p>β) Ο αριθμός και η ονομαστική αξία των τίτλων καθαρής θέσης ή, όταν δεν υπάρχει ονομαστική, η λογιστική αξία κάθε κατηγορίας τίτλων.</p> <p>γ) Ο αριθμός και η ονομαστική αξία ή, όταν δεν υπάρχει ονομαστική αξία, η λογιστική αξία των τίτλων που αντιπροσωπεύουν το κεφάλαιο και εκδόθηκαν μέσα στη περίοδο, εντός των ορίων του συγκεκριμένου κεφαλαίου.</p> <p>δ) Η ύπαρξη πιστοποιητικών συμμετοχής, μετατρέψιμων τίτλων, δικαιωμάτων αγοράς τίτλων, δικαιωμάτων προαίρεσης ή παρόμοιων τίτλων ή δικαιωμάτων, με μνεία του αριθμού τους, της αξίας τους και των δικαιωμάτων που παρέχουν.</p> <p>ε) Ανάλυση κάθε αποθεματικού με σύντομη περιγραφή του σκοπού του και της κίνησης που παρουσίασε στην περίοδο, εφόσον η εν λόγω κίνηση δεν παρέχεται αναλυτικά στον Πίνακα Μεταβολών Καθαρής Θέσης.</p>	Βλέπε σημειώσεις ενότητας Ζ. Σημ. 14 & 15.

Διάταξη Αρθρου 29	Περίληψη	Απάντηση
	στ) Ο αριθμός και η ονομαστική αξία των κατεχόμενων ιδίων τίτλων καθαρής θέσης ή, όταν δεν υπάρχει ονομαστική, η λογιστική αξία κάθε κατηγορίας τίτλων.	
Παρ.13	Το συνολικό χρέος της οντότητας που καλύπτεται με εξασφαλίσεις που παρέχονται από την οντότητα, με ένδειξη της φύσης και της μορφής της εξασφάλισης.	Επί των ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται: α) Προσημειώσεις υποθήκης για την εξασφάλιση ομολογιακών δανείων της Τράπεζας EFG EUROBANK ERGASIAS, ποσού σε ευρώ 35.780.000 και σε ελβετικά φράγκα 3.800.000 (ισότιμο σε € κατά την 31/12/2022 € 3.859.043,36). β) Προσημειώσεις και υποθήκες για δανειακές συμβάσεις που έχουν εξοφληθεί, ποσού σε € 24.774.893.
Παρ.14	Τα ποσά των υποχρεώσεων της οντότητας που καθίστανται απαιτητά μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολογισμού.	Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πέραν των πέντε ετών αφορούν δάνεια της Τράπεζας EFG Eurobank και ανέρχονται στο ποσό του € 18.569.232. Βλέπε σημειώσεις ενότητας Ζ. Σημ. 18.
Παρ.15	Η φύση και ο επιχειρηματικός στόχος των διακανονισμών της οντότητας, που δεν περιλαμβάνονται στον ισολογισμό, καθώς και οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των διακανονισμών αυτών επί της οντότητας, εφόσον οι κίνδυνοι ή τα οφέλη των διακανονισμών αυτών είναι σημαντικά και εφόσον η δημοσιοποίηση των κινδύνων ή οφελών απαιτείται για τους σκοπούς της εκτίμησης της χρηματοοικονομικής θέσης της οντότητας.	Δεν συντρέχει για την οντότητα.
Παρ.16	Το συνολικό ποσό των χρηματοοικονομικών δεσμεύσεων, εγγυήσεων ή ενδεχόμενων επιβαρύνσεων (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό, με ένδειξη της φύσης και της μορφής των σχετικών εξασφαλίσεων που έχουν παρασχεθεί. Κάθε δέσμευση που αφορά παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από τη υπηρεσία ή οντότητες ομίλου ή συγγενείς οντότητες, γνωστοποιείται ξεχωριστά.	Υφίστανται εκχωρήσεις μισθωτήριων συμβολαίων ύψους € 1.650.00,00 στην τράπεζα EFG Eurobank Ergasias. Ανάλυση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδό τους από την υπηρεσία παρατίθενται στην Ενότητα Ζ, σημ.13.
Παρ.17	Το ποσό και τη φύση των επιμέρους στοιχείων των εσόδων ή των εξόδων που είναι ιδιαίτερου ύψους ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας. Ιδιαίτερα, στην περίπτωση που από τον παρόντα νόμο προβλέπεται συμψηφισμός εσόδων και εξόδων γνωστοποιούνται τα σχετικά κονδύλια και οι αξίες αυτών προ του συμψηφισμού.	Βλέπε σχετικές σημειώσεις στην Ενότητα Ζ. Σημ. 25-32.
Παρ.18	Το ποσό τόκων της περιόδου με το οποίο αυξήθηκε το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 20.	Δεν συντρέξε τέτοια περίπτωση.
Παρ.19	Η προτεινόμενη ή, κατά περίπτωση, οριστική διάθεση των κερδών.	Βλέπε σχετικές σημειώσεις στην Ενότητα Β. Ετήσια Έκθεση ΔΣ / Πρόταση διανομής κερδών
Παρ.20	Το ποσό μερισμάτων που καταβλήθηκε στην περίοδο.	Δε συντρέξε τέτοια περίπτωση.
Παρ.21	Ο λογιστικός χειρισμός των ζημιών της περιόδου, όταν συντρέχει περίπτωση.	Δε συντρέξε τέτοια περίπτωση.
Παρ.22	Σε περίπτωση αναγνώρισης αναβαλλόμενων φόρων, το υπόλοιπο ισολογισμού στην αρχή και στο τέλος της περιόδου, καθώς και ανάλυση της κίνησής του κατά τη διάρκεια της περιόδου, με αναφορά των ποσών που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της περιόδου και την καθαρή θέση.	Η εταιρεία έχει επιλέξει την μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.
Παρ.23	Για τους απασχολούμενους στην οντότητα κατά τη διάρκεια περιόδου παρέχονται οι εξής πληροφορίες: α) Ο μέσος όρος των απασχολούμενων. β) Ανάλυση του μέσου όρου των απασχολούμενων ανά κατηγορία. γ) Αν δεν αναφέρονται χωριστά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων οι δαπάνες για παροχές σε εργαζόμενους της περιόδου, γνωστοποιούνται αναλυτικά τα συνολικά ποσά των εξής κατηγοριών αυτών των δαπανών: γ.1) Μισθοί και ημερομίσθια, γ.2) Κοινωνικές επιβαρύνσεις, γ.3) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία.	Βλέπε σχετικές σημειώσεις στην Ενότητα Ζ. Σημ.33.
Παρ.24	Το καθαρό ύψος του κύκλου εργασιών με ανάλυση κατά κατηγορίες δραστηριότητας και κατά γεωγραφικές αγορές, εφόσον οι κατηγορίες και οι αγορές αυτές διαφέρουν ουσιαστικά μεταξύ τους από άποψη οργάνωσης των πωλήσεων και παροχής των υπηρεσιών.	Βλέπε σχετικές σημειώσεις στην Ενότητα Ζ. Σημ. 25.

Διάταξη Άρθρου 29	Περίληψη	Απάντηση
Παρ.25	Τα ποσά προκαταβολών και πιστώσεων που χορηγήθηκαν στα μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων, με μνεία του επιτοκίου, των όρων χορήγησης και των ποσών που επιστράφηκαν, διαγράφηκαν ή δεν επιστράφηκαν λόγω αποποίησης, καθώς και τις δεσμεύσεις που αναλήφθηκαν για λογαριασμό τους, με οποιαδήποτε εγγύηση. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται αθροιστικά για κάθε κατηγορία των προσώπων αυτών.	Βλέπε σχετικές σημειώσεις στην Ενότητα Ζ. Σημ. 35.
Παρ.26	Η επωνυμία, η έδρα και η νομική μορφή κάθε άλλης οντότητας, στην οποία η οντότητα είναι απεριόριστα ευθυνόμενος εταίρος.	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Παρ.27	Η επωνυμία και η έδρα της οντότητας η οποία καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του τελικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η οντότητα ως θυγατρική, εάν συντρέχει περίπτωση.	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Παρ.28	Η επωνυμία και η έδρα της οντότητας η οποία καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μερικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η οντότητα ως θυγατρική, και η οποία περιλαμβάνεται επίσης στο σύνολο των επιχειρήσεων του στοιχείου της παραγράφου 27.	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Παρ.29	Ο τόπος στον οποίο κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να προμηθευτεί τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που αναφέρονται στις παραγράφους 27 και 28, στην περίπτωση που είναι διαθέσιμες. Εάν δεν είναι διαθέσιμες οι καταστάσεις αυτές γίνεται αναφορά του σχετικού γεγονότος.	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Παρ.30	Τα ποσά που δόθηκαν στην περίοδο για αμοιβές σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων στα πλαίσια των καθηκόντων τους, καθώς και τις δεσμεύσεις που προέκυψαν ή αναλήφθηκαν για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία σε αποχωρήσαντα μέλη των εν λόγω συμβουλίων, συνολικά κατά κατηγορία συμβουλίου.	Βλέπε σχετικές σημειώσεις στην Ενότητα Ζ. Σημ. 35.
Παρ.31	Οι συναλλαγές που πραγματοποιεί η οντότητα με τα συνδεδεμένα μέρη, περιλαμβανομένου και του ποσού αυτών των συναλλαγών, τη φύση της σχέσης του συνδεδεμένου μέρους, καθώς και άλλα πληροφοριακά στοιχεία για τις συναλλαγές, τα οποία είναι απαραίτητα για την κατανόηση της χρηματοοικονομικής θέσης της οντότητας. Ανάλογες πληροφορίες παρέχονται και για τα υπόλοιπα των σχετικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι πληροφορίες για τις επιμέρους συναλλαγές και τα υπόλοιπα μπορούν να συναθροίζονται ανάλογα με τη φύση τους, εκτός εάν απαιτούνται χωριστά πληροφοριακά στοιχεία για την κατανόηση των επιπτώσεων των συναλλαγών του συνδεδεμένου μέρους στη χρηματοοικονομική θέση της οντότητας.	Βλέπε σχετικές σημειώσεις στην Ενότητα Ζ. Σημ. 35.
Παρ.32	Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν κατά την περίοδο από τον νόμιμο ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο της οντότητας, για τον έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης, για συμβουλευτικές φορολογικές υπηρεσίες και για λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες, διακεκριμένα κατά κατηγορία.	Εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 10 του άρθρου 30 περί προαιρετικής αναφοράς.
Παρ.33	Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και των συνδεδεμένων με αυτά υποχρεώσεων, τα οποία η διοίκηση της οντότητας έχει ήδη λάβει απόφαση να διαθέσει στο προσεχές διάστημα, και οπωσδήποτε στους επόμενους 12 μήνες, εφόσον είναι σημαντικά.	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Παρ.34	Οι πολύ μικρές οντότητες που κάνουν χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16, δηλώνουν τη συγκεκριμένη επιλογή που έχουν χρησιμοποιήσει.	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

ΣΤ. Λογιστικές Πολιτικές Βάσει του Κεφαλαίου 5 του Ν.4308/2014

• Άρθρο 18 Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Ενσώματα, βιολογικά και άυλα πάγια στοιχεία

Τα στοιχεία αυτά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Ειδικότερα, στα πάγια περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

- α) Η υπεραξία, ως άυλο στοιχείο.
- β) Οι δαπάνες βελτίωσης παγίων.
- γ) Οι δαπάνες επισκευής και συντήρησης, μόνο όταν εμπόουν στον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου. Σε κάθε άλλη περίπτωση, οι σχετικές δαπάνες αναγνωρίζονται ως έξοδο, σύμφωνα με το άρθρο 25.

δ) Οι δαπάνες ανάπτυξης, οι οποίες αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο όταν, και μόνον όταν, πληρούνται όλες οι κατωτέρω προϋποθέσεις:

- δ1) Υπάρχει πρόθεση και τεχνική δυνατότητα εκ μέρους της οντότητας να ολοκληρώσει τα σχετικά στοιχεία, ούτως ώστε να είναι διαθέσιμα προς χρήση ή διάθεση.
- δ2) Εκτιμάται ως σφόδρα πιθανό ότι τα στοιχεία αυτά θα αποφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη.
- δ3) Υπάρχει αξιόπιστο σύστημα επιμέτρησης των αποδοτέων σε αυτά ποσών κόστους.

Σε κάθε άλλη περίπτωση, η σχετική δαπάνη αναγνωρίζεται ως έξοδο, σύμφωνα με το άρθρο 25.

ε) Το κόστος αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης ενσώματων παγίων στοιχείων, όταν η σχετική υποχρέωση γεννάται για την επιχείρηση ως αποτέλεσμα της εγκατάστασης του παγίου ή της χρήσης του στη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου, για σκοπούς άλλους από την παραγωγή αποθεμάτων στη διάρκεια αυτής της περιόδου. Όταν το εν λόγω κόστος σχετίζεται με την παραγωγή αποθεμάτων στη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου, το κόστος αυτό επιβαρύνει τα παραχθέντα αποθέματα.

2. Η οντότητα δεν διαθέτει ιδιοπαράγονενα πάγια στοιχεία.

3. Προσαρμογή αξιών

α) Αποσβέσεις

- α.1) Η αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υπόκειται σε απόσβεση. Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του.
- α.2) Η διοίκηση της οντότητας έχει την ευθύνη επιλογής της κατάλληλης μεθόδου απόσβεσης για τη συστηματική κατανομή της αξίας του παγίου στην ωφέλιμη οικονομική ζωή του.
- α.3) Η απόσβεση διενεργείται με τη σταθερή μέθοδο.
- α.4) Η γη δεν υπόκειται σε απόσβεση. Ωστόσο, βελτιώσεις αυτής με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υπόκεινται σε απόσβεση.

α.5) Έργα τέχνης, αντίκες, κοσμήματα και άλλα πάγια στοιχεία που δεν υπόκεινται σε φθορά ή ακρήστευση, δεν αποσβένονται.

α.6) Η υπεραξία και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ζωή δεν υπόκεινται σε απόσβεση. Στην περίπτωση αυτή τα εν λόγω στοιχεία υπόκεινται σε ετήσιο έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

α.7) Η υπεραξία, οι δαπάνες ανάπτυξης και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με ωφέλιμη ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα υπόκεινται σε απόσβεση, με περίοδο απόσβεσης τα δέκα (10) έτη. Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής των παγίων στοιχείων έχει ως εξής:

Κατηγορία παγίου	Ωφέλιμη Ζωή Παγίου	
Εξοχολογούμενα ακίνητα	20 – 36 έτη	
Ακίνητα (σπινθελιά) ακίνητα	23 – 41 έτη	
Κατηγορία παγίου	Ωφέλιμη ζωή παγίου	Συντελεστής απόσβεσης
Μηχανήματα	10	10%
Μέσα μεταφοράς σπώνων	6,25	16%
Μέσα μεταφοράς υπηρεσιών	8,33	12%
Εξοπλισμός ΗΥ και περιφερειακά	5	20%
Λοιπά πάγια οντίματα	10	10%

β) Απομείωση

β.1) Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

β.2) Ενδείξεις απομείωσης, μεταξύ άλλων, αποτελούν: (i) η μείωση της αξίας ενός στοιχείου πέραν του ποσού που θα αναμενόταν ως αποτέλεσμα του χρόνου ή της κανονικής χρήσης του, (ii) δυσμενείς μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό και νομικό περιβάλλον της οντότητας, (iii) η αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή άλλων ποσοστών αποδόσεων μιας επένδυσης που είναι πιθανόν να οδηγήσει σε σημαντική μείωση της ανακτήσιμης αξίας του στοιχείου και (iv) απαξίωση ή φυσική βλάβη ενός στοιχείου.

β.3) Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

β.4) Οι ζημίες απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται.

β.5) Ειδικά, η απομείωση υπεραξίας δεν αναστρέφεται.

β.6) Η λογιστική αξία ενός παγίου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί τη λογιστική αξία που θα είχε το πάγιο εάν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης.

4. Παύση αναγνώρισης παγίων

α) Ένα πάγιο στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται στον ισολογισμό όταν το στοιχείο αυτό διατίθεται ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

β) Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

γ) Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο

χρόνο που το στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από τον παρόντα νόμο.

5. Χρηματοδοτική μίσθωση

α) Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην οντότητα (μισθωτής) με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της οντότητας με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Μεταγενέστερα, τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά βάσει των προβλέψεων του παρόντος νόμου για τα αντίστοιχα ιδιόκτητα στοιχεία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

β) Από την πλευρά του εκμισθωτή, τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Μεταγενέστερα η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

γ) Πώληση περιουσιακών στοιχείων που στη συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση, λογιστικά αντιμετωπίζεται από τον πωλητή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία.

6. Λειτουργική μίσθωση

α) Ο εκμισθωτής παγίων παρουσιάζει στον ισολογισμό του τα εκμισθωμένα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

β) Ο μισθωτής παγίων βάσει λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εξόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης.

• Άρθρο 19. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

1. Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος.

2. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομείωσης.

3. Ειδικότερα, μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή με τη σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, εάν η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους κτήσης χρησιμοποιείται μόνο κατά την επιμέτρηση έντοκων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Ως έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται και τα στοιχεία εκείνα που τεκμαίρεται ότι εμπεριέχουν σημαντικά ποσά τόκων, έστω και εάν αυτό δεν ορίζεται ρητά.

4. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις.

5. Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίστανται όταν:

α) Υπάρχουν προφανείς, σοβαρές χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ή
β) η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει) ή
γ) δυσμενείς τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες αυξάνουν την πιθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

6. Ζημία απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

7. Το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

α) Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου ή

β) την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησης.

8. Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωρισθεί ζημία απομείωσης. Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που μη κυκλοφορούντες ενεργητικού οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

9. Η οντότητα παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

α) Εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ρών του στοιχείου ή

β) μεταβιβάσει όλους ουσιαστικά τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

10. Κατά την παύση αναγνώρισης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανταλλάγματος που λαμβάνεται (συμπεριλαμβανομένου κάθε νέου περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται μείον κάθε νέα υποχρέωση που αναλαμβάνεται).

11. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως μη κυκλοφορούντα ή ως κυκλοφορούντα, ανάλογα με τις προθέσεις της διοίκησης της οντότητας και το συμβατικό ή εκτιμώμενο χρόνο διακανονισμού τους.

• **Άρθρο 20. Επιμέτρηση αποθεμάτων και υπηρεσιών**

1. Τα αποθέματα (τρόφιμα, ποτά & αναλώσιμα υλικά) αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης.

2. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φθάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάστασή τους.

3. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

4. Το κόστος κτήσης του τελικού αποθέματος:

α) Προσδιορίζεται, σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους.

β) Η ίδια μέθοδος χρησιμοποιείται για όλα τα αποθέματα που έχουν παρόμοια φύση και χρήση από την οντότητα. Για αποθέματα με διαφορετική φύση ή χρήση διαφορετικές μέθοδοι μπορεί να δικαιολογούνται.

γ) Το κόστος αποθεμάτων που δεν είναι συνήθως αντικαταστατά, καθώς και των αγαθών ή υπηρεσιών που παράγονται και προορίζονται για ειδικά έργα, προσδιορίζεται με τη μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους.

5. Οι αγορές αναλώσιμων υλικών που δεν είναι σημαντικές για το μέγεθος της οντότητας μπορούν να αντιμετωπίζονται ως έξοδα της περιόδου.

• **Άρθρο 21. Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

1. Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

2. Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα

επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και ανακτήσιμης αξίας.

• **Άρθρο 22. Υποχρεώσεις**

1. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους.

2. Ποσά που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη των υποχρεώσεων αντιμετωπίζονται ως έξοδα ή έσοδα της περιόδου στην οποία οι υποχρεώσεις αναγνωρίστηκαν αρχικά.

3. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στα οφειλόμενα ποσά.

4. Αντί της εφαρμογής των παραγράφων 1 έως 3 του παρόντος άρθρου, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η επιμέτρηση με τον κανόνα της παρούσας παραγράφου έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

5. Ειδικότερα, για την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου, η αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων γίνεται στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών.

6. Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός εάν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων βάσει των προβλέψεων του άρθρου 18 παράγραφος 2.δ και 20 παράγραφος 5 του παρόντος νόμου.

7. Η οντότητα παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν, και μόνον όταν, η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

8. Τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (είτε οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι) αντιμετωπίζεται ως εξόφληση της αρχικής και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

9. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα τρίτο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένης της λογιστικής αξίας τυχόν άλλων, εκτός μετρητών, μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και τυχόν νέων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

10. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και

επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

11. Προβλέψεις. Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

12. Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στην παρούσα αξία των ποσών που αναμένεται να απαιτηθούν για το διακανονισμό τους, αντί της επιμέτρησης της παραγράφου 11, εάν η επιμέτρηση με βάση την παρούσα αξία αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έναντι της επιμέτρησης με βάση το ονομαστικό ποσό.

13. Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αναγνωρίζονται και επιμετρώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία (Ν.2112/20) ονομαστικά ποσά.

14. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμηση είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των προβλέψεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

- **Άρθρο 23. Κρατικές επιχορηγήσεις και αναβαλλόμενοι φόροι**

1. Κρατικές επιχορηγήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται οριστικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι κρατικές επιχορηγήσεις αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε.

2. Κρατικές επιχορηγήσεις εξόδων. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην περίοδο στην οποία τα επιχορηγηθέντα έξοδα βαρύνουν τα αποτελέσματα.

3. Αναβαλλόμενοι φόροι. Η Διοίκηση της οντότητας έχει λάβει απόφαση περί μη αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

- **Άρθρο 24. Επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3.α.2 του άρθρου 37 περί πρώτης εφαρμογής, και τις διατάξεις του άρθρου 24, παρέχεται η δυνατότητα τα περιουσιακά στοιχεία και οι

υποχρεώσεις του παρόντος άρθρου να επιμετρώνται μεταγενέστερα της αρχικής τους αναγνώρισης στην εύλογη αξία τους. Σε αυτή την περίπτωση, η εύλογη αξία που χρησιμοποιήθηκε θεωρείται ως το τεκμαρτό κόστος του στοιχείου αυτού για την εφαρμογή του παρόντος νόμου εφεξής. Η επιλογή του παρόντος εδαφίου παρέχεται μόνο για ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3.α.1 του άρθρου 37 περί πρώτης εφαρμογής, όταν η αναδρομική προσαρμογή ορισμένων ή όλων των στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι πρακτικά δυσχερής ή όταν το απαιτούμενο κόστος είναι σημαντικό, στην αρχή της περιόδου της πρώτης εφαρμογής η οντότητα δύναται στην περίπτωση που υιοθετείται το ιστορικό κόστος ως βάση επιμέτρησης ενός στοιχείου εφεξής να θεωρήσει τις λογιστικές αξίες των στοιχείων του ισολογισμού του τέλους της προηγούμενης περιόδου ως το τεκμαρτό κόστος αυτού του στοιχείου. (Εφαρμόζεται για τα υπόλοιπα πάγια).

- **Άρθρο 25. Στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων**

1. Τα στοιχεία του παρόντος άρθρου αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο ενδεικνυόμενο κατά περίπτωση κονδύλι και βάσει των παραγράφων 2 έως 14 κατωτέρω.

2. Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα.

3. Τα έσοδα από πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν πληρούνται όλα τα παρακάτω:

α) Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.

β) Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.

γ) Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.

4. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης (μέθοδος του ποσοστού ολοκλήρωσης) και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής.

5. Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους αναγνωρίζονται ως εξής:

α) Οι τόκοι βάσει χρονικής αναλογίας με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο.

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

γ) Τα δικαιώματα βάσει των σχετικών συμβατικών όρων.

6. Τα έσοδα των παραγράφων 3 έως 4 του παρόντος άρθρου επιμετρώνται σε ποσά καθαρά από κάθε επιστροφή, έκπτωση ή φόρο επί των πωλήσεων.

7. Τα έσοδα των παραγράφων 3 έως 5 του παρόντος άρθρου αναγνωρίζονται διακεκριμένα από τα σχετικά έξοδα.
8. Τα κέρδη από επιμετρήσεις περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναστροφές προβλέψεων και απομειώσεων, αναγνωρίζονται βάσει των ρυθμίσεων του παρόντος νόμου.
9. Τα κέρδη που προκύπτουν από τη διαγραφή περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων αναγνωρίζονται όταν τα περιουσιακά στοιχεία ή οι υποχρεώσεις διαγράφονται από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
10. Κάθε άλλο έσοδο ή κέρδος αναγνωρίζεται βάσει των ρυθμίσεων του παρόντος νόμου στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
11. Τα κέρδη παρουσιάζονται κατάλληλα στην κατάσταση αποτελεσμάτων με το καθαρό ποσό τους.
12. Τα έξοδα περιλαμβάνουν:
 - α) Τα έξοδα ίδρυσης.
 - β) Το κόστος κτήσης ή κόστος παραγωγής, κατά περίπτωση, των πωληθέντων αγαθών ή υπηρεσιών.
 - γ) Τις πάσης φύσεως δαπάνες μισθοδοσίας εργαζομένων, περιλαμβανομένων των προβλέψεων για μελλοντικές παροχές.
 - δ) Τα έξοδα έρευνας.
 - ε) Τα έξοδα ανάπτυξης.
 - στ) Τις επισκευές και συντηρήσεις.
 - ζ) Τις αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων.
 - η) Τις προβλέψεις για λοιπούς κινδύνους και έξοδα.
 - θ) Τους τόκους και τα συναφή έξοδα.
 - ι) Τα έξοδα και τις ζημιές που προκύπτουν από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.
 - ια) Τις ζημιές που προκύπτουν από τη διαγραφή περιουσιακών στοιχείων.
 - ιβ) Τις λοιπές προκύπτουσες ζημιές που παρουσιάζονται με το καθαρό ποσό τους.
 - ιγ) Το φόρο εισοδήματος της περιόδου, τρέχοντα και αναβαλλόμενο, κατά περίπτωση.
 - ιδ) Κάθε άλλο έξοδο που έχει προκύψει και δεν περιλαμβάνεται στις προηγούμενες κατηγορίες.
13. Κάθε δαπάνη της παραγράφου 12 αναγνωρίζεται και ταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με κατάλληλο τρόπο, εκτός εάν η δαπάνη αυτή καλύπτει τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, βάσει των ρυθμίσεων του παρόντος νόμου.
14. Όταν συμφωνίες για αγορά ή πώληση περιλαμβάνουν όρους για αναβολή της πληρωμής, είναι πιθανόν το σχετικό ποσό να ενσωματώνει τόκο. Το αντίστοιχο έσοδο ή κόστος επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, αντί της επιμέτρησης στο ονομαστικό ποσό, εάν το αποσβέσιμο κόστος εκτιμάται ότι έχει σημαντική επίπτωση στα -ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Στην περίπτωση αυτή, το ποσό του προκύπτοντος τόκου αναγνωρίζεται κατάλληλα στα αποτελέσματα.

- **Άρθρο 26. Στοιχεία της καθαρής θέσης**

1. Τα στοιχεία της καθαρής θέσης περιλαμβάνουν:

α) Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της οντότητας, συμπεριλαμβανομένου:

α.1) του υπέρ το άρτιο ποσού αυτού και

α.2) οποιασδήποτε εισφοράς των ιδιοκτητών εφόσον υπάρχει ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησης της και υποχρέωση της οντότητας για έκδοση μετοχών ή άλλων συμμετοχικών τίτλων προς τους συνεισφέροντες εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της εισφοράς.

β) Τα αποθεματικά που σχηματίζονται βάσει διατάξεων της φορολογικής ή άλλης νομοθεσίας ή του καταστατικού.

γ) Τα αποτελέσματα εις νέον.

δ) Τις διαφορές από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία τους, που αναγνωρίζονται κατευθείαν ως στοιχεία της καθαρής θέσης βάσει των προβλέψεων του παρόντος νόμου.

ε) Τους ίδιους τίτλους καθαρής θέσης της οντότητας, όταν συντρέχει περίπτωση που παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο αφαιρετικά της καθαρής θέσης.

στ) Κέρδη και ζημιές από τη διάθεση ή ακύρωση ιδίων τίτλων καθαρής θέσης, όταν συντρέχει περίπτωση, που αναγνωρίζονται κατευθείαν στην καθαρή θέση ως ξεχωριστό στοιχείο, προσθετικά ή αφαιρετικά αναλόγως.

2. Τα κονδύλια της καθαρής θέσης της παραγράφου 1α και 1ε του παρόντος άρθρου αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά τους ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3. Κόστος που σχετίζεται άμεσα με στοιχείο της καθαρής θέσης παρακολουθείται αφαιρετικά του στοιχείου αυτού της καθαρής θέσης, εφόσον είναι σημαντικό για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Σε αντίθετη περίπτωση το εν λόγω ποσό αναγνωρίζεται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

4. Κέρδη από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία, που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση, δεν μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν πριν πραγματοποιηθούν.

- **Άρθρο 27. Συναλλαγές και στοιχεία σε ξένο νόμισμα**

1. Μία συναλλαγή σε ξένο νόμισμα μετατρέπεται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή.

2. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς:

- α) Τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού.
- β) Τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο ιστορικό κόστος, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης.
- γ) Τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στην εύλογη αξία, μετατρέπονται με την ισοτιμία της ημέρας στην οποία η εύλογη αξία προσδιορίστηκε. Οι διαφορές που προκύπτουν αντιμετωπίζονται λογιστικά με τον ίδιο τρόπο που αντιμετωπίζονται οι μεταβολές της εύλογης αξίας, σύμφωνα με το άρθρο 24.
3. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.
4. Η συναλλαγματική διαφορά που προκύπτει από νομισματικό στοιχείο το οποίο αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης σε αλλοδαπή δραστηριότητα, αναγνωρίζεται κατευθείαν ως στοιχείο (διαφορά) στην καθαρή θέση. Το στοιχείο αυτό της καθαρής θέσης μεταφέρεται στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση της αλλοδαπής δραστηριότητας.

• **Άρθρο 28. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών**

1. Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:
- α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για τη σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
- β) των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.
2. Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.
3. Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.

Z. Λοιπές γνωστοποιήσεις για τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Ενσώματα Πάγια

Τα ενσώματα πάγια της εταιρείας είναι τα εξής:

Ενσώματα Πάγια	31/12/2022	31/12/2021
Οικόπεδα	23.550.310	23.550.310
Κτίρια	32.313.471	32.260.045
Μηχανήματα	503.850	523.534
Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	2.114.450	2.070.503
Μεταφορικά Μέσα	274.862	144.362
Σύνολο	58.756.942	58.548.754

Η κίνηση των ενσώματων παγίων της χρήσης 2022 για την οντότητα αναλύεται ως κάτωθι:

	Γη (οικόπεδα)	Κτήρια - τεχνικά έργα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2022	23.550.310	65.260.033	3.259.455	443.229	11.464.941	103.977.967
Προσθήκες περιόδου	-	1.833.911	83.140	188.241	426.689	2.531.982
Πωλήσεις παγίων	-	-	-	(16.500)	-	(16.500)
Απο-αναγνώριση λόγω διάσπασης	-	-	(13.192)	-	(166.724)	(179.916)
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	23.550.310	67.093.944	3.329.403	614.970	11.724.907	106.313.533
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2022	-	(32.999.987)	(2.735.920)	(298.867)	(9.394.438)	(45.429.213)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(1.780.485)	(94.081)	(53.101)	(382.742)	(2.310.410)
Αποσβέσεις πωληθέντων παγίων	-	-	-	11.860	-	11.860
Απο-αναγνώριση λόγω διάσπασης	-	-	4.448	-	166.724	171.172
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2022	-	(34.780.473)	(2.825.553)	(340.108)	(9.610.457)	(47.556.591)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	23.550.310	32.313.471	503.850	274.861	2.114.450	58.756.942

Η κίνηση των ενσώματων παγίων για την προηγούμενη χρήση για την οντότητα αναλύεται ως κάτωθι:

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια					Σύνολο
	Γη (οικόπεδα)	Κτήρια - τεχνικά έργα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2021	23.550.310	64.141.476	3.197.644	423.539	11.045.691	102.358.659
Προσθήκες περιόδου	-	1.118.557	61.811	51.690	419.250	1.651.308
Πωλήσεις παγίων	-	-	-	(32.000)	-	(32.000)
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2021	23.550.310	65.260.033	3.259.455	443.228,81	11.464.941	103.977.967
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2021	-	(31.285.274)	(2.647.496)	(290.226)	(9.054.029)	(43.277.025)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(1.714.714)	(88.424)	(31.308)	(340.409)	(2.174.855)
Αποσβέσεις πωληθέντων παγίων	-	-	-	19.627	-	19.627
Λοιπές μεταβολές	-	-	-	3.040	-	3.040
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2021	-	(32.999.987)	(2.735.920)	(298.867)	(9.394.438)	(45.429.213)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	23.550.310	32.260.045	523.534	144.361	2.070.503	58.548.754

Τα ενσώματα πάγια της εταιρείας έχουν επιμετρηθεί στο τεκμαιρόμενο κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΕΛΠ.

Επί των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται: α) Προσημειώσεις υποθήκης για την εξασφάλιση ομολογιακών δανείων της Τράπεζας EFG EUROBANK ERGASIAS, ποσού σε ευρώ 35.780.000 και σε ελβετικά φράγκα 3.800.000 (ισότιμο σε € κατά την 31/12/2022 € 3.859.043). β) Προσημειώσεις και υποθήκες για δανειακές συμβάσεις που έχουν εξοφληθεί, ποσού σε € 24.774.892,88.

2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 34, πραγματοποιήθηκε εντός της κλειόμενης χρήσης απόσχιση του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων, ο οποίος ενσωματώθηκε στην επωφελούμενη εταιρεία ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ ΣΚΟΥΛΗ ΑΕ, θυγατρική της ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ Α.Ε. Στη κυριότητα της εταιρείας παρέμεινε ένα αστικό ακίνητο στο Ηράκλειο Κρήτης.

Επενδύσεις σε ακίνητα	31/12/2022	31/12/2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	133.913	3.949.963
Σύνολο	133.913	3.949.963

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα της χρήσης 2022 για την οντότητα αναλύεται ως κάτωθι:

Επενδύσεις σε ακίνητα			
	Γη (οικόπεδα)	Κτίρια	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2022	1.858.000	2.507.477	4.365.477
Προσθήκες περιόδου	-	-	-
Απο-αναγνώριση λόγω διάσπασης	(1.738.000)	(2.487.477)	-
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	120.000	20.000	4.365.477
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2022	-	(415.514)	(415.514)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(39.190)	(39.190)
Απο-αναγνώριση λόγω διάσπασης	-	448.617	448.617
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2022	-	(6.087)	(6.087)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	120.000	13.913	133.913

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα για την προηγούμενη χρήση για την οντότητα αναλύεται ως κάτωθι:

Επενδύσεις σε ακίνητα			
	Γη (οικόπεδα)	Κτίρια	Σύνολο
Μικτή λογιστική αξία 01.01.2021	1.858.000	2.449.000	4.307.000
Προσθήκες περιόδου	-	58.477	58.477
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2021	1.858.000	2.507.477	4.365.477
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2021	-	(338.817)	(338.817)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(76.697)	(76.697)
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2021	-	(415.514)	(415.514)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	1.858.000	2.091.963	3.949.963

3. Άυλα Πάγια

Τα Άυλα Πάγια της εταιρείας και η κίνηση αυτών εντός της χρήσης είναι τα εξής:

Λοιπά άυλα	31/12/2022	31/12/2021
Λογισμικό	49.927	-
Σύνολο	49.927	-

Άυλα πάγια

Μικτή λογιστική αξία 01.01.2022	-
Προσθήκες περιόδου	59.349
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2022	59.349
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 01.01.2022	-
Αποσβέσεις περιόδου	(9.422)
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις 31.12.2022	(9.422)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	49.927

4. Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή

Το κονδύλι Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή ανέρχεται στο ποσό των 169.067 € και αφορά κυρίως προκαταβολές σε προμηθευτές παγίων.

5. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες

Οι Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες αφορούν την αξία κτήσης μετοχών θυγατρικής εταιρείας που αποκτήθηκε εντός της κλειόμενης χρήσης. Η εταιρεία χρησιμοποιήθηκε ως εταιρεία ειδικού σκοπού (SPV) για την ενσωμάτωση του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων που αποσχίσθηκε από την ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ ΑΕ. Η αξία των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου των επενδυτικών ακινήτων στην επωφελούμενη εταιρεία, εκτιμήθηκε στα 3.834.982 € και καταχωρήθηκε στον λογαριασμό Προεγγραφές σε υπό έκδοση μετοχές θυγατρικών καθώς μέχρι και την ημερομηνία ισολογισμού, ήτοι την 31.12.2022, δεν είχε ολοκληρωθεί η απόσχιση και επομένως πραγματοποιηθεί η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της επωφελούμενης εταιρείας.

Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.20XX	-	-
Αγορές χρήσης	45.000	-
Προεγγραφές σε υπό έκδοση μετοχές θυγατρικών	3.834.982	-
Σύνολο	3.879.982	-

6. Λοιποί Συμμετοχικοί τίτλοι

Λοιποί Συμμετοχικοί τίτλοι	31/12/2022	31/12/2021
Αξία κτήσης 1.1.20XX	2.000	2.000
Μειόν: Προβλέψεις αποτίμησης		
Ζημιές αποτίμησης μεριδίων Συν/κής Χανίων	(421)	(421)
Ζημιές αποτίμησης μεριδίων Παγκρήτιας Συν/κής	(387)	(387)
Σύνολο	1.192	1.192

7. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	31/12/2022	31/12/2021
Εγγυήσεις ΔΕΗ	7.337	7.337
Λοιπές εγγυήσεις	261	261
Σύνολο	7.598	7.598

8. Αποθέματα

Αποθέματα	31/12/2022	31/12/2021
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	83.368	71.261
Σύνολο	83.368	71.261

Η εταιρεία αποτιμά τα αποθέματά της με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους.

9. Εμπορικές Απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις	31/12/2022	31/12/2021
Πελάτες εσωτερικού	114.124	136.783
Πελάτες εξωτερικού	229.360	139.317
Αξόγραφα εισπρακτέα	248.695	74.460
Πελάτες επισφαλείς	346.763	346.763
Αξόγραφα σε καθυστέρηση	227.245	227.245
Προβλέψεις επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων	(650.000)	(597.962)
Σύνολο	516.187	326.606

Οι εμπορικές απαιτήσεις της εταιρείας είναι αυξημένες έναντι της προηγούμενης χρήσεως, στα πλαίσια της αύξησης του κύκλου εργασιών.

10. Λοιπές Απαιτήσεις

Λοιπές απαιτήσεις	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	56.704	518.250
Απαιτήσεις από μισθωτές ακινήτων	71.141	82.770
Απαιτήσεις από μισθωτές επενδυτικών ακινήτων	-	86.088
Λοιπές επίδικες απαιτήσεις	-	182.531
Λοιπές απαιτήσεις	1.520.595	1.015.636
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(1.002.700)	(1.218.931)
Σύνολο	645.740	666.344

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν ως επί το πλείστον απαίτηση ΦΠΑ προς έκπτωση στην επόμενη χρήση και οι λοιπές απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων μερών για τις οποίες έχει γίνει επαρκής πρόβλεψη. Η μείωση των λοιπών επίδικων απαιτήσεων οφείλεται στην οριστική διαγραφή τους εντός της χρήσης.

11. Προπληρωμένα έξοδα

Τα προπληρωμένα έξοδα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Προπληρωμένα έξοδα	31/12/2022	31/12/2021
Προκαταβολές προσωπικού	11.500	-
Προπληρωθέντα Ασφάλιστρα	12.998	-
Προπληρωθέντες Φόροι - Τέλη	5.957	6.302
Λοιπά προπληρωμένα έξοδα	6.395	1.800
Σύνολο	36.849	8.103

Τα λοιπά προπληρωμένα έξοδα αφορούν προκαταβολές σε προμηθευτές δαπανών.

12. Δουλευμένα έσοδα περιόδου

Τα Δουλευμένα έσοδα περιόδου της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Δουλευμένα έσοδα περιόδου	31/12/2022	31/12/2021
Επιδότησεις τόκων δεδουλευμένες	45.594	206.101
Σύνολο	45.594	206.101

13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31/12/2022	31/12/2021
Ταμείο	394.873	373.268
Καταθέσεις Όψεως σε ευρώ	4.259.770	3.322.821
Ειδικές ακατάσχετες καταθέσεις επιδοτήσεων	-	461.846
Προπληρωμένες κάρτες	1.808	-
Σύνολο	4.656.451	4.157.934

14. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, αναλύεται ως εξής:

Μετοχικό Κεφάλαιο	31/12/2022	31/12/2021
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.948.546	6.948.546
Αριθμός μετοχών	6.948.546	6.948.546
Αξία ανά μετοχή	1,00	1,00

Δεν υπάρχουν ειδικές κατηγορίες μετοχών ή ανεξόφλητοι τίτλοι ή δυνητικοί τίτλοι (μετατρέψιμες ομολογίες ή δικαιώματα προαίρεσης). Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

15. Καθαρή Θέση

Η καθαρή θέση της εταιρείας κατά την 31/12/2022 και κατά την 31/12/2021 έχει ως εξής:

Καθαρή θέση	31/12/2022	31/12/2021
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.948.546	6.948.546
Τακτικό Αποθεματικό	217.220	206.296
Λοιπά Αποθεματικά	2.396.425	1.337.981
Αποτέλεσμα εις Νέο	18.798.423	17.905.721
Σύνολο	28.360.613	26.398.544

16. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	31/12/2022	31/12/2021
Προβλέψεις Αποζημίωσης Προσωπικού	115.568	135.216
Σύνολο	115.568	135.216

Η Εταιρεία υπολογίζει την πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού βάσει του Ν. 2112/1920. Η κατανομή των τερματικών παροχών γίνεται στα τελευταία δεκαέξι (16) έτη του εργασιακού βίου.

17. Λοιπές Προβλέψεις

Λοιπές προβλέψεις	31/12/2022	31/12/2021
Προβλέψεις για φόρους και έξοδα	15.461	15.461
Προβλέψεις απο επιδικίες	98.243	220.000
Προβλέψεις για λοιπούς κινδύνους	290.000	195.000
Σύνολο	403.704	430.461

Η μείωση των προβλέψεων από επιδικίες οφείλεται στην οριστική διαγραφή των επίδικων απαιτήσεων στα έκτακτα αποτελέσματα η οποία ως συνέπεια είχε την αναγνώριση εσόδου από αναστροφή προβλέψεων που είχαν διενεργηθεί για τις εν λόγω απαιτήσεις. Οι προβλέψεις για λοιπούς κινδύνους αφορούν προβλέψεις για πρόστιμα και προσαυξήσεις που ενδέχεται να προκύψουν από μελλοντικούς ελέγχους.

18. Μακροπρόθεσμος Δανεισμός

Δάνεια	31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακά δάνεια σε ευρώ	19.314.700	20.998.874
Ομολογιακά δάνεια σε ξένο νόμισμα	9.573.094	9.504.143
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.633.755	1.251.568
Σύνολο	30.521.550	31.754.585
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων σε €	2.100.586	1.287.939
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων σε ΞΝ	581.346	506.801
Σύνολο	33.203.481	33.549.325

Τα ομολογιακά δάνεια σε ευρώ για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε 20.998.874 €, ενώ τα ομολογιακά δάνεια σε ξένο νόμισμα για την χρήση 2021 ανήλθαν σε 10.154.440 € έναντι 10.010.944 € κατά την προηγούμενη χρήση. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πέραν των πέντε ετών αφορούν δάνεια της Τράπεζας EFG Eurobank και ανέρχονται στο ποσό του 18.569.232 €. Επί των ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται:

α) Προσημειώσεις υποθήκης για την εξασφάλιση ομολογιακών δανείων της Τράπεζας EFG EUROBANK ERGASIAS, ποσού σε 35.780.000 € και σε ελβετικά φράγκα 3.800.000 (ισότιμο σε € κατά την 31/12/2022 3.859.043 €). β) Προσημειώσεις και υποθήκες για δανειακές συμβάσεις που έχουν εξοφληθεί, ποσού σε 24.774.893 €.

19. Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Εγγυήσεις ενοικίων	-	8.568
Επιστρεπτέα προκαταβολή COVID	-	194.914
Σύνολο	-	203.482

Οι εγγυήσεις ενοικίων μεταφέρθηκαν στην επωφελούμενη εταιρεία μέσω της απόσχισης του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων. Επιπλέον, η εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης εξόφλησε εφάπαξ το επιστρεπτέο μέρος της Επιστρεπτέας Προκαταβολής.

20. Κρατικές επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις	31/12/2022	31/12/2021
Επιχορηγήσεις του Ν.2601	192.468	272.138
Επιχορήγηση "Πράσινος τουρισμός"	88.760	55.155
Σύνολο	281.229	327.292

21. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις

Η φύση και η σύνθεση των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων της εταιρείας κατά την 31.12.2022 και κατά την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Τραπεζικά δάνεια	31/12/2022	31/12/2021
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	2.270.005	3.368.293
Τόκοι χρήσεως δεδουλευμένοι	309.974	56.611
Σύνολο	2.579.979	3.424.904
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	2.681.932	1.794.740
Σύνολο	5.261.911	5.219.644

22. Εμπορικές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές	178.996	102.880
Εππαγές πληρωτέες	3.036.789	2.588.203
Προκαταβολές πελατών	251.949	42.154
Σύνολο	3.467.733	2.733.237

23. Λοιποί φόροι και τέλη

Λοιποί φόροι και τέλη	31/12/2022	31/12/2021
Φόρος αμοιβών ελεύθερων επαγγελματιών	2.893	760
Παρακρατούμενος φόρος τόκων ομολογιακού	-	28.362
Τακτοποίηση αυθαιρέτων Ν.4178	66.904	119.879
Φόρος Μισθωτών Υπηρεσιών	26.029	22.640
Λοιποί Φόροι Τέλη	23.898	50.636
Σύνολο	119.725	222.277

Εντός της κλειόμενης χρήσης, η εταιρεία εξόφλησε τις υπόλοιπες δόσεις των τακτοποιήσεων αυθαιρέτων που αφορούσαν τα επενδυτικά ακίνητα.

24. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Αμοιβές προσωπικού	21.723	43.416
Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	97.620	97.050
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.000	5.000
Λογαριασμός εκκαθάρισης διάσπασης	118.610	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	167.615	22.603
Επιδότησεις δανείων και τόκων	40.209	461.846
Επιστρεπτέα προκαταβολή COVID	-	25.947
Σύνολο	450.778	655.862

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις είναι μειωμένες έναντι της προηγούμενης χρήσης και αφορούν ως επί το πλείστο δεδουλευμένα έξοδα και αμοιβές τρίτων. Ο λογαριασμός εκκαθάρισης διάσπασης συνιστά το ποσό της υποχρέωσης προς τη επωφελούμενη εταιρεία από την είσπραξη εκ μέρους της εταιρείας, ενοικίων του β' εξαμήνου 2022 των επενδυτικών ακινήτων για λογαριασμό της επωφελούμενης.

25. Κύκλος εργασιών (Πωλήσεις)

Κύκλος εργασιών	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Έσοδα διανυκτερεύσεων (Πακέτο)	12.945.594	8.012.736
Έσοδα από επισπιστικά τμήματα	56.984	55.211
Έσοδα λοιπών τμημάτων	218.147	69.469
Λοιπά έσοδα	3.454	2.509
Σύνολο	13.224.179	8.139.925

Καθοριστικός παράγοντας της αύξησης των πωλήσεων ήταν η πλήρης ανάκαμψη της τουριστικής δραστηριότητας ως συνέπεια της άρσης των περιοριστικών μέτρων που είχαν ληφθεί ενάντια στην εξάπλωση της πανδημίας.

26. Λοιπά συνήθη έσοδα

Λοιπά συνήθη έσοδα	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Επιδότησεις	248	12.951
Έσοδα από ηλεκτρονικά παιχνίδια	11.665	125.001
Ενοίκια επενδυτικών ακινήτων	204.930	407.485
Ενοίκια καταστημάτων ξενοδοχείου	202.373	139.999
Σύνολο	419.215	685.436

Η μείωση των ενοικίων οφείλεται στην απόσχιση του επενδυτικού κλάδου με ημερομηνία μετασχηματισμού την 30.06.2022.

27. Ανάλυση δαπανών

Στους συνημμένους πίνακες, αναλύεται η φύση και η εξέλιξη των δαπανών της εταιρείας.

Ανάλυση δαπανών	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Κόστος προσωπικού	2.960.443	2.179.686
Ανάλωση αποθεμάτων για παροχή υπηρεσιών	2.261.218	1.317.235
Αποσβέσεις	2.359.021	2.251.552
Επισκευές και συντηρήσεις	356.493	283.371
Λοιπές λειτουργικές δαπάνες	896.542	731.356
Ηλεκτρική ενέργεια & Ύδρευση	1.162.869	547.790
Πλύσιμο μπισσιού	275.891	151.394
Λοιπές αμοιβές τρίτων	324.785	152.065
Προμήθειες πωλήσεων & μπροσούρες	388.410	230.887
Προβλέψεις	-	27.199
Σύνολο	10.985.672	7.872.535

Οι σημαντικότερες δαπάνες της εταιρείας όπως προκύπτει και από τους παραπάνω πίνακες αφορούν α) το κόστος μισθοδοσίας, β) τις αποσβέσεις και γ) το κόστος αναλώσεων αποθεμάτων (F&B Cost και λοιπά αναλώσιμα).

28. Άλλα έξοδα

Άλλα έξοδα	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Συναλλαγματικές διαφορές	-	388
Λοιπά πρόστιμα και προσαυξήσεις	1.791	4.966
Έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις προσωπικού	3.782	94.717
Λοιπές προβλέψεις χρήσης	50.638	-
Ζημιές από ανεπίδεκτες εισπράξεις απατήσεις	304.289	-
Σύνολο	360.499	100.071

Οι λοιπές προβλέψεις χρήσης αφορούν διενέργεια πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων και η ζημία από ανεπίδεκτες εισπράξεις απαιτήσεις αφορούν οριστική διαγραφή επίδικων απαιτήσεων. Αντιστοίχως πραγματοποιήθηκε αναστροφή προβλέψεων που είχαν διενεργηθεί για τις εν λόγω απαιτήσεις η οποία περιλαμβάνεται στα Άλλα έσοδα.

29. Άλλα έσοδα

Άλλα έσοδα	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	46.063	46.063
Επιδότησεις Covid-19	-	400.748
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	32.885	657.696
Λοιπά έκτακτα έσοδα	52.828	45.591
Ασφαλιστική αποζημίωση	5.899	2.150
Έσοδα από αναστροφή προβλέψεων	323.937	-
Σύνολο	461.612	1.152.248

Το έσοδο από επιστρεπτέα προκαταβολή της κλειόμενης χρήσης αφορά έκπτωση 15% από την εφάπαξ εξόφληση των δόσεων της επιστρεπτέας προκαταβολής. Τα λοιπά έκτακτα έσοδα αφορούν τακτοποιήσεις πιστωτικών υπολοίπων λογαριασμών και τα έσοδα από αναστροφή προβλέψεων αφορούν αναστροφή προβλέψεων επίδικων απαιτήσεων και αποζημίωσης προσωπικού.

30. Επενδυτικά αποτελέσματα

Επενδυτικά αποτελέσματα	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Κέρδη από την εκποίηση παγίων	402	-
Ζημίες από την εκποίηση παγίων	(2.381)	(8.341)
Σύνολο	(1.979)	(8.341)

31. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα

Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Τόκοι τραπεζών	1	164
Τόκοι έσοδα Επιστρεπτέων Προκαταβολών	1.628	6.743
Σύνολο	1.629	6.907

32. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Επιδότησεις τόκων COVID	(956.756)	(536.669)
Χρεωστικοί τόκοι	1.082.380	915.437
Τόκοι έξοδα Επιστρεπτέων Προκαταβολών	-	8.372
Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ΞΝ	633.510	302.235
Έξοδα τραπεζών	37.283	12.479
Σύνολο	796.417	701.854

33. Απασχολούμενο Προσωπικό

Απασχολούμενο Προσωπικό	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Μέσος όρος Απασχολούμενων	121	95
Μισθοί και ημερομίσθια	2.314.153	1.723.980
Κοινωνικές επιβαρύνσεις	505.851	389.970
Λοιπές παροχές	128.174	23.970
Παροχές μετά την έξοδα από την υπηρεσία	12.266	41.766
Σύνολο	2.960.443	2.179.686

Η σχηματισθείσα από την εταιρεία πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού κατά την 31.12.2022 ανήλθε σε 115.568 € και σχηματίζεται με βάση τη Διερμηνεία του ΔΛΠ 19 της (IFRIC).

34. Απόσχιση κλάδου

Εντός της κλειόμενης χρήσης και στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης και επαναπροσδιορισμού του επιχειρηματικού μοντέλου της εταιρείας, πραγματοποιήθηκε απόσχιση του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων, ο οποίος ενσωματώθηκε σε επωφελούμενη εταιρεία, θυγατρική της ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ Α.Ε. Ο εταιρικός μετασχηματισμός πραγματοποιήθηκε βάσει των διατάξεων των ν. 2166/1993, ν. 4601/2019 και ν. 4548/2018, ενώ ημερομηνία μετασχηματισμού ορίστηκε η 30.6.2022 κατά την οποία συντάχθηκε η λογιστική κατάσταση με τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του κλάδου. Από την 1.7.2022, ήτοι την επόμενη ημέρα της λογιστικής κατάστασης και μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Απόσχισης, όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της διασπώμενης εταιρείας που αφορούσαν στον κλάδο λογίζονται ότι έγιναν στο όνομα και για λογαριασμό της επωφελούμενης. Ως εκ τούτου, τα αποτελέσματα (έσοδα-έξοδα) του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων για το δεύτερο εξάμηνο του 2022, ενσωματώθηκαν στην επωφελούμενη εταιρεία. Η απόσχιση ολοκληρώθηκε στις 26.07.2023. Η καθαρή θέση της επωφελούμενης λόγω της απόσχισης αυξήθηκε κατά 3,8 εκατ.€.

35. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι μικτές αποδοχές μελών διοίκησης ανέρχονται σε 326.390 € και κατά την 31.12.2022 υφίστανται προκαταβολές και πιστώσεις σε όργανα διοίκησης και μετόχους ποσού 1.250.370 €. Επιπλέον υφίσταται υποχρέωση προς την θυγατρική εταιρεία ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ ΣΚΟΥΛΛΗ ΑΕ ποσού 118.610 €. Πέραν αυτών, δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

36. Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Υφίστανται αξιώσεις και δικαστικές υποθέσεις που εκκρεμούν κατά της εταιρείας. Η εταιρεία έχει διενεργήσει προβλέψεις ύψους 98.243 ευρώ, καλύπτοντας το σύνολο των επιδικιών που εκκρεμούν σε βάρος της.

37. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η εταιρεία, για τις χρήσεις 2017 έως 2021, έχει ελεγχθεί φορολογικά με βάση την ΠΟΛ 1159-22/7/2011 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και χορηγήθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Η οριστικοποίηση των παραπάνω ελέγχων διενεργείται σύμφωνα με την ΠΟΛ 1034/2016 και τις διατάξεις του Ν.4174/13.

Για τη χρήση 2022 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2022.

Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

38. Συνέχιση δραστηριότητας

Η εταιρεία στο έτος 2022 πραγματοποίησε υψηλά κέρδη και EBITDA ενώ αντίστοιχη φαίνεται να είναι και η εικόνα για το τρέχον έτος 2023 μετά την επιστροφή των αφίξεων και των εισπράξεων από τον τουρισμό στις υψηλές επιδόσεις του έτους 2019. Εντός του Μαρτίου 2023, η εταιρεία προέβη σε αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων εκδίδοντας νέο κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού 34 εκατ. € με το οποίο αναχρηματοδοτήθηκαν υφιστάμενα δάνεια. Η αναδιάρθρωση αυτή εκτιμάται ότι θα συμβάλει στην ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης και στην αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας. Με βάση το νέο πρόγραμμα αποπληρωμής διασφαλίζεται κεφάλαιο κίνησης περίπου 2,5 εκατ. € ενώ ο δείκτης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR : EBITDA/Τοκοχρεολύσια) για το έτος 2023 υπερβαίνει την τιμή (3). Βάσει των ανωτέρω η εφαρμογή της αρχής της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας αξιολογήθηκε ως εύλογη για τις περιστάσεις.

39. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1) Κατόπιν του εταιρικού μετασχηματισμού που περιγράφεται ως άνω στη σημείωση 34, στο τέλος του πρώτου εξαμήνου της επόμενης χρήσης η εταιρεία προέβη σε εξαγορά ιδίων μετοχών ονομαστικής αξίας 318.587 € έναντι 1.750.000 € και μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 1.389.709 € με απόδοση της αξίας των μετοχών σε είδος. Από τα παραπάνω γεγονότα, η εταιρεία υπέστη ζημία 3,7 εκατ. € που αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

2) Εντός του Μαρτίου 2023, η εταιρεία προέβη σε αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων εκδίδοντας νέο κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού 34 εκατ. € το οποίο αντικατέστησε τα υπόλοιπα υφιστάμενα δάνεια. Η αναδιάρθρωση αυτή εκτιμάται ότι θα συμβάλει στην ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης και στην αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των δανειακών της υποχρεώσεων.

Πέραν των προειρημένων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα για τα οποία να απαιτείται γνωστοποίηση βάσει των διατάξεων της παραγράφου 9 του Άρθρου 29 του Ν.4308/2014.

Χερσόνησος, 31/07/2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος

Το ορισθέν από το Δ.Σ. Μέλος

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Εμμανουήλ Ν. Σκουλλής
Α.Δ.Τ. ΑΕ 462323

Άννα Ν. Σκουλλή
Α.Δ.Τ. ΑΕ 462321

Εμμανουήλ Κ. Αδαμάκης
Αρ. Αδείας Α' Τάξης 0024175