

**DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
Γ.Ε.ΜΗ 139876501000  
Νερατζιώτισσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000  
<http://www.dpn-sa.gr/>**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

---

**Περιεχόμενα**

|  |    |
|--|----|
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....                              | 3  |
| Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου .....                                  | 7  |
| Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....                                     | 8  |
| Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....   | 9  |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....                                    | 10 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....   | 11 |
| Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2019 ..... | 12 |
| 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία .....                                | 12 |
| 2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....                    | 12 |
| 3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....                  | 12 |
| 4. Λογιστικές πολιτικές.....   | 13 |
| 5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....                              | 21 |
| 6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....           | 23 |
| 7. Αναταξινομήσεις.....  | 24 |
| 8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....                                 | 26 |
| 9. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία.....  | 28 |
| 10. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....                                     | 28 |
| 11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις .....                                      | 30 |
| 12. Αποθέματα.....   | 31 |
| 13. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα .....                          | 31 |
| 14. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....                     | 31 |
| 15. Δανεισμός.....   | 32 |
| 16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....                                 | 32 |
| 17. Κρατικές επιχορηγήσεις.....  | 33 |
| 18. Κύκλος Εργασιών .....  | 33 |
| 19. Έξοδα ανά κατηγορία .....  | 33 |
| 20. Παροχές σε εργαζομένους.....   | 34 |
| 21. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....                                   | 34 |
| 22. Φόρος εισοδήματος.....   | 34 |
| 23. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού .....                                  | 36 |
| 24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....   | 36 |
| 25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....                                     | 36 |
| 26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης .....   | 37 |
| 27. ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» - Επίδραση από την εφαρμογή .....                    | 37 |
| Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....                                       | 40 |

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

---

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ».

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας «DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

#### 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, 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.

#### Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2018 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 09/09/2019 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

## 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 2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



**Δημήτριος Κατσιμπόκης**

A.M. ΣΟΕΛ: 3467

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



**MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS**

*since 1845*

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL").

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

**Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου**

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της **"DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ"**:

**Δημήτριος Ανδριόπουλος**, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος  
**Παναγιώτης Παναγιωτίδης**, Μέλος  
**Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας**, Μέλος  
**Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη**, Μέλος

υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ για τη χρήση 01.01.2019 – 31.12.2019, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

**Μαρούσι, 20.10.2020**

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ



ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

|   | Σημ. | 31.12.2019           | 31.12.2018          |
|---|------|----------------------|---------------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                             |      |                      |                     |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>              |      |                      |                     |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία           | 7    | 11.668.910,90        | 4.557.534,31        |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                     | 8    | 177.064,66           | -                   |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις          | 9    | -                    | 166.464,32          |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις                 | 10   | 6.477,28             | 834,28              |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>   |      | <b>11.852.452,84</b> | <b>4.724.832,91</b> |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                 |      |                      |                     |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις                 | 10   | 301.782,57           | 695.746,59          |
| Αποθέματα                                     | 11   | 20.976,55            | -                   |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα              | 12   | 654.382,19           | 289.118,73          |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>      |      | <b>977.141,31</b>    | <b>984.865,32</b>   |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                     |      | <b>12.829.594,15</b> | <b>5.709.698,23</b> |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                          |      |                      |                     |
| Μετοχικό κεφάλαιο                             | 13   | 1.632.000,00         | 1.490.000,00        |
| Αποθεματικό υπέρ το άρτιο                     | 13   | 1.483.373,39         | 1.271.935,39        |
| Αποτελέσματα εις νέον                         |      | (2.369.743,80)       | (675.674,19)        |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                 |      | <b>745.629,59</b>    | <b>2.086.261,20</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                            |      |                      |                     |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>             |      |                      |                     |
| Δανεισμός                                     | 14   | 4.156.919,43         | -                   |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις         | 9    | 14.402,04            | -                   |
| Κρατικές επιχορηγήσεις                        | 17   | 636.065,07           | -                   |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>      |      | <b>4.807.386,53</b>  | <b>-</b>            |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>             |      |                      |                     |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις            | 15   | 2.040.696,34         | 1.623.437,03        |
| Δανεισμός                                     | 14   | 5.220.646,59         | 2.000.000,00        |
| Κρατικές επιχορηγήσεις                        | 17   | 15.235,09            | -                   |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>      |      | <b>7.276.578,02</b>  | <b>3.623.437,03</b> |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                     |      | <b>12.083.964,56</b> | <b>3.623.437,03</b> |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> |      | <b>12.829.594,15</b> | <b>5.709.698,23</b> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

|  | <i>Σημ.</i> | <b>1.1.2019 έως<br/>31.12.2019</b> | <b>1.1.2018 έως<br/>31.12.2018</b> |
|--|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Κύκλος εργασιών</b>   | 17          | 971.861,36                         | -                                  |
| Κόστος πωληθέντων  | 18          | (1.176.640,59)                     | -                                  |
| <b>Μικτό κέρδος/(ζημιά)</b>  |             | <b>(204.779,23)</b>                | -                                  |
| Λοιπά λειτουργικά έσοδα  |             | 1.698,69                           | 4.318,60                           |
| Έξοδα διάθεσης   | 18          | (229.687,21)                       | -                                  |
| Έξοδα διοίκησης  | 18          | (597.474,28)                       | (352.010,82)                       |
| Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών<br>στοιχείων - καθαρό ποσό | 18          | (2.119,79)                         | -                                  |
| <b>Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)</b>                                    |             | <b>(1.032.361,82)</b>              | <b>(347.692,22)</b>                |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα  | 20          | 31,54                              | -                                  |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα  | 20          | (480.872,97)                       | (3.315,64)                         |
| <b>Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) -<br/>καθαρά</b>                  | 20          | <b>(480.841,43)</b>                | <b>(3.315,64)</b>                  |
| <b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>                                      |             | <b>(1.513.203,25)</b>              | <b>(351.007,86)</b>                |
| Φόρος εισοδήματος  | 21          | (180.866,36)                       | 64.266,41                          |
| <b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>                                 |             | <b>(1.694.069,61)</b>              | <b>(286.741,45)</b>                |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα<br/>χρήσης</b>                  |             | <b>(1.694.069,61)</b>              | <b>(286.741,45)</b>                |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

|   | Σημ. | Μετοχικό κεφάλαιο   | Αποθεματικό υπέρ το άρπο | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο ιδίων κεφαλαίων |
|---|------|---------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>                        |      | <b>850.000,00</b>   | -                        | <b>(388.932,74)</b>   | <b>461.067,26</b>      |
| Καθαρές ζημιές χρήσης                           |      | -                   | -                        | (286.741,45)          | (286.741,45)           |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης                |      | -                   | -                        | -                     | -                      |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b> |      | -                   | -                        | <b>(286.741,45)</b>   | <b>(286.741,45)</b>    |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                      | 13   | 640.000,00          | 1.271.935,39             | -                     | <b>1.911.935,39</b>    |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>            |      | <b>640.000,00</b>   | <b>1.271.935,39</b>      | -                     | <b>1.911.935,39</b>    |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>                       |      | <b>1.490.000,00</b> | <b>1.271.935,39</b>      | <b>(675.674,19)</b>   | <b>2.086.261,20</b>    |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>                        |      | <b>1.490.000,00</b> | <b>1.271.935,39</b>      | <b>(675.674,19)</b>   | <b>2.086.261,20</b>    |
| Καθαρές ζημιές χρήσης                           |      | -                   | -                        | (1.694.069,61)        | (1.694.069,61)         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b> |      | -                   | -                        | <b>(1.694.069,61)</b> | <b>(1.694.069,61)</b>  |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                      | 13   | 142.000,00          | 211.438,00               | -                     | <b>353.438,00</b>      |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>            |      | <b>142.000,00</b>   | <b>211.438,00</b>        | -                     | <b>353.438,00</b>      |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>                       |      | <b>1.632.000,00</b> | <b>1.483.373,39</b>      | <b>(2.369.743,80)</b> | <b>745.629,59</b>      |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

|  |      | 1.1.2019 έως<br>31.12.2019 | 1.1.2018 έως<br>31.12.2018 |
|--|------|----------------------------|----------------------------|
| Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων   | Σημ. | (1.513.203,25)             | (351.007,86)               |
| <b>Προσαρμογές για :</b>   |      |                            |                            |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων                                   | 7    | 429.568,01                 | -                          |
| Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων  | 8    | 13.981,48                  | -                          |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά   | 20   | 480.841,43                 | 3.315,64                   |
|  |      | <b>(588.812,33)</b>        | <b>(347.692,22)</b>        |
| <b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>  |      |                            |                            |
| (Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απατήσεων                                       |      | 388.321,02                 | (498.104,94)               |
| Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων                                 |      | 1.083.195,31               | 893.742,89                 |
| (Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων   |      | (20.976,55)                | -                          |
|  |      | <b>1.450.539,78</b>        | <b>395.637,95</b>          |
| <b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                |      | <b>861.727,45</b>          | <b>47.945,73</b>           |
| Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα   |      | (295.257,01)               | (22.454,92)                |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                        |      | <b>566.470,44</b>          | <b>25.490,81</b>           |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                 |      |                            |                            |
| Πληρωμές για αγορές/χρηματοδοτικές μισθώσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων |      | (3.908.700,10)             | (3.754.708,64)             |
| Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων                                     | 8    | (191.046,14)               | -                          |
| Τόκοι που εισπράχθηκαν   | 20   | 31,54                      | -                          |
| Είσπραξη από κρατική επιχορήγηση   | 17   | 651.300,16                 | -                          |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                         |      | <b>(3.448.414,54)</b>      | <b>(3.754.708,64)</b>      |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                              |      |                            |                            |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου   | 13   | 353.438,00                 | 1.908.641,40               |
| Δάνεια αναληφθέντα   | 14   | 2.900.000,00               | 2.000.000,00               |
| Αποπληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων                                       |      | (6.230,44)                 | -                          |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                      |      | <b>3.247.207,56</b>        | <b>3.908.641,40</b>        |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                   |      | <b>365.263,46</b>          | <b>179.423,57</b>          |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης                                | 12   | 289.118,73                 | 109.695,16                 |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>                         | 12   | <b>654.382,19</b>          | <b>289.118,73</b>          |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 - 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2019****1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο DPN A.E., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και η επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων, όπως και η αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων, και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων κυριότητας τρίτων. Επίσης, την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και η επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση ξενώνων φιλοξενίας νέων, όπως και η αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενώνων φιλοξενίας νέων κυριότητας τρίτων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας στις 05 Σεπτεμβρίου 2016 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 139876501000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20.10.2020 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

**2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στην σημείωση 6.

**3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Κανένα από αυτά τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες δεν είχε ή δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εκτός από αυτά που παρατίθενται παρακάτω.

**Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2019****• ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Το ΔΠΧΑ 16, η εφαρμογή του οποίου είναι υποχρεωτική σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019, περιλαμβάνει ένα ολοκληρωμένο μοντέλο για την αναγνώριση των μισθώσεων και τον χειρισμό αυτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τόσο για τους μισθωτές

όσο και για τους εκμισθωτές. Το νέο Πρότυπο για τις μισθώσεις εισάγει ένα μοντέλο ελέγχου για τον προσδιορισμό των μισθώσεων, διακρίνοντας τις συμβάσεις μίσθωσης από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με κριτήριο του εάν το περιουσιακό στοιχείο το οποίο αποτελεί αντικείμενο της μίσθωσης ελέγχεται από τον μισθωτή. Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά τα ακόλουθα Πρότυπα και Διερμηνείες:

- ΔΛΠ 17 "Μισθώσεις"
- ΕΔΔΠΧΑ 4 "Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση"
- ΜΕΔ 15 "Λειτουργικές μισθώσεις- Κίνητρα", και
- ΜΕΔ 27 "Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται τον νομικό τύπο της μίσθωσης"

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει σημαντικές αλλαγές στην λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή υπό την έννοια ότι καταργείται πλέον η διάκριση μεταξύ της λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως ίσχυε κατά το παρελθόν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, και απαιτείται από τον μισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και μιας υποχρέωσης από την μίσθωση για όλες τις μισθώσεις με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Αντιθέτως με τις αλλαγές που έχουν επέλθει στην λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων για τους μισθωτές, οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 για την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά των εκμισθωτών παρέμειναν σε μεγάλο βαθμό άθικτες εν συγκρίσει με το ΔΛΠ 17, και κατά συνέπεια, συνεχίζεται να απαιτείται από τους εκμισθωτές η ταξινόμηση των μισθώσεων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές.

Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 για πρώτη φορά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν επαναδιατύπωσε τα συγκριτικά στοιχεία. Στην σημείωση 27 περιγράφεται η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και στην σημείωση 4.10 παρουσιάζονται οι νέες λογιστικές πολιτικές σχετικά με τις μισθώσεις, που εφαρμόζονται από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019.

#### **4. Λογιστικές πολιτικές**

##### **4.1 Συναλλαγματικές μετατροπές**

###### **(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

###### **(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

#### 4.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των βελτιώσεων σε ακίνητα τρίτων, επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων, καθώς επίσης με το κόστος δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο αν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Η γη και τα πάγια που βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται.

Η διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει τις εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός της γης και των παγίων υπό κατασκευή). Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων 10-45 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 5-10 έτη.
- Περιουσιακά στοιχεία μη σημαντικής αξίας (έως € 1.000,00) εφάπαξ απόσβεση.

Για τις αποσβέσεις των μισθωμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βλέπε σχετικά σημείωση 4.10.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση από την διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

#### 4.3 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

##### Λογισμικά

Οι αποκτηθείσες άδειες λογισμικών προγραμμάτων κεφαλαιοποιούνται με βάση τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση και εγκατάσταση των συγκεκριμένων λογισμικών. Οι άδειες λογισμικού επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5 έτη.

##### Άδεια από σύμβαση δικαιόχρησης

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει ως άυλο περιουσιακό στοιχείο την άδεια από την σύμβαση δικαιόχρησης με την εταιρεία Global Hospitality Licensing S.A.R.L. ("Marriott International") για την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου με την εμπορική επωνυμία «Moxxy Patra Marina». Η σχετική σύμβαση δικαιόχρησης ορίζει σταθερή αμοιβή και μεταβλητή αμοιβή επί των εσόδων από τα δωμάτια. Στην επιμέτρηση του άυλου περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνεται μόνο η σταθερή αμοιβή, ενώ η μεταβλητή αμοιβή αναγνωρίζεται στα έξοδα κάθε χρήσης. Το συγκεκριμένο άυλο αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του, η οποία έχει προσδιοριστεί ως η διάρκεια της σχετικής σύμβασης δικαιόχρησης, και ανέρχεται σε 20 έτη.

#### 4.4 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι οι λογιστικές αξίες τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

#### 4.5 Χρηματοοικονομικά μέσα

##### Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

##### **(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

##### Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατά μόνο απαιτήσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Βλέπε σχετικά σημείωση 11.

#### Απομείωση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, χρησιμοποιώντας τα 3 παρακάτω στάδια:

**Στάδιο 1:** Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους επόμενους 12 μήνες. Περιλαμβάνει όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ασήμαντη αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση και συνήθως αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ξεπεράσει την ημερομηνία οφειλής για περισσότερο από 30 ημέρες. Αναγνωρίζεται η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τη συνολική ζωή των στοιχείων που θα προέλθει από πιστωτικά γεγονότα (default events) που είναι πιθανό να συμβούν στη διάρκεια των επομένων 12 μηνών.

**Στάδιο 2:** Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – χωρίς πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετράται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές της συνολικής ζωής του που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά ως αποτέλεσμα όλων των πιθανών πιστωτικών γεγονότων όλης της αναμενόμενης ζωής του.

**Στάδιο 3:** Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – με πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετράται με την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι η άνω των 90 ημερών καθυστέρηση από την ημερομηνία οφειλής και άλλες πληροφορίες για σημαντικές οικονομικές δυσκολίες των χρεωστών.

Η Εταιρεία υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις απαιτήσεις. Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων σε ποσό που ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις της Εταιρείας κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 2 και Στάδιο 3, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Άνοιγμα σε Αθέτηση ("EAD"): αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Πιθανότητα Αθέτησης ("PD"): Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Η Εταιρεία υπολογίζει τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης ("LGD"): αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών

του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά η Εταιρεία.

Την 31.12.2019 η Εταιρεία δεν κατείχε κάποια απαίτηση για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί αναμενόμενη πιστωτική ζημιά, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

Στο επίκεντρο της επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς είναι ο ορισμός της αθέτησης. Η Εταιρεία θεωρεί γεγονός αθέτησης όταν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση για περισσότερες από 90 ημέρες ή δεν είναι πιθανό να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του στην Εταιρεία λόγω οικονομικών δυσκολιών. Η Εταιρεία επιμετρά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια απαιτήσεων από πελάτες με παρόμοια πιστωτικά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα, η Εταιρεία εκτιμά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ομαδοποιώντας τις απαιτήσεις βάσει των κοινών χαρακτηριστικών κινδύνου και των ημερών καθυστέρησης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις που διακρατά η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς αναλύονται στη σημείωση 11.

### **(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

#### **4.6 Αποθέματα**

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας την μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρούμενων και τυχών εξόδων πώλησης.

#### **4.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

#### 4.8 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Στον φόρο εισοδήματος περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος, καθώς και ο αναβαλλόμενος φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στην Ελλάδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης. Αναβαλλόμενος φόρος δεν λογίζεται αν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

#### 4.9 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

#### 4.10 Μισθώσεις

##### Η Εταιρεία ως μισθωτής

##### **(α) Λογιστικές πολιτικές με βάση το ΔΠΧΑ 16 από 1 Ιανουαρίου 2019**

Η Εταιρεία εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης, ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία

χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία εφαρμόζει την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται

στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Η Εταιρεία δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη για την χρήση 2019.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι η Εταιρεία αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

## **(β) Λογιστικές πολιτικές με βάση το ΔΛΠ 17 μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018**

Οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Οι μισθώσεις που είχε συνάψει η Εταιρεία μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 ως μισθωτής αφορούσαν μόνο λειτουργικές μισθώσεις.

### **Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει ακόμη μισθώσεις ως εκμισθωτής.

#### **4.11 Επιχορηγήσεις**

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων. Κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων καταχωρούνται στις υποχρεώσεις και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων, ώστε να αντιστοιχίζονται με τις αποσβέσεις των παγίων που αφορούν.

#### **4.12 Αναγνώριση Εσόδων**

Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν κυρίως έσοδα από τα δωμάτια και έσοδα από πωλήσεις τροφίμων και ποτών. Τα έσοδα αναγνωρίζονται, όταν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία

και αυτά τα οφέλη μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Το έσοδο επιμετράται βάσει του εισπραχθέντος ανταλλάγματος και είναι καθαρό από φόρο προστιθέμενης αξίας, επιστροφές και κάθε είδους εκπτώσεις.

Η παροχή υπηρεσιών αναφορικά με τα δωμάτια και οι πωλήσεις τροφίμων και ποτών αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης, για τις οποίες οι τιμές που τιμολογούνται στους επισκέπτες είναι αντιπροσωπευτικές των αυτοτελών τιμών πώλησης.

Το έσοδο από την παροχή υπηρεσιών αναφορικά με τα δωμάτια αναγνωρίζεται σε βάθος χρόνου (κατά την διάρκεια της διαμονής του πελάτη στο ξενοδοχείο), καθώς ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας.

Το έσοδο από την πώληση τροφίμων και ποτών αναγνωρίζεται σε δεδομένη χρονική στιγμή, που αντιστοιχεί στην παράδοση των σχετικών αγαθών στους πελάτες.

#### **4.13 Αναγνώριση εξόδων**

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

#### **4.14 Διανομή μερίσματος**

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

### **5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου**

#### **5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

##### **α) Κίνδυνος αγοράς**

###### *ι) Κίνδυνος τιμών*

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

###### *ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2019 περιλαμβάνει τραπεζικές υπεραναλήψεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπε σχετικά σημείωση 12). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου. Στην σημείωση 5.1.(γ) παρακάτω περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές του δανεισμού της Εταιρείας.

###### *iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο, εφόσον οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται κυρίως στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας τηρούνται σε ευρώ.

**β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες που έχει η Εταιρεία την 31.12.2019. Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο καθώς πραγματοποιεί κατά κύριο λόγο λιανικές πωλήσεις, ενώ επίσης συνεργάζεται με πελάτες χονδρικής με μειωμένο βαθμό απώλειας και αφού προηγουμένως αξιολογηθεί η πιστοληπτική ικανότητα τους. Για τις απαιτήσεις της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει η Εταιρεία βλέπε σχετικά σημείωση 11. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.

**γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

| Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων<br>31.12.2019 | Κάτω των 12 μηνών   | Από 2 έως 5 έτη     | Άνω των 5 ετών       | Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών |                      |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|
|  |                     |                     |                      | Λογιστική αξία                   | Λογιστική αξία       |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                             | 1.944.530,11        | -                   | -                    | 1.944.530,11                     | 1.944.530,11         |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                                      | 239.703,69          | 1.509.901,81        | 13.742.592,83        | 15.492.198,33                    | 4.408.843,52         |
| Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)                | 4.968.722,50        | -                   | -                    | 4.968.722,50                     | 4.968.722,50         |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>7.152.956,30</b> | <b>1.509.901,81</b> | <b>13.742.592,83</b> | <b>22.405.450,94</b>             | <b>11.322.096,13</b> |

  

| Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων<br>31.12.2018 | Κάτω των 12 μηνών   | Από 2 έως 5 έτη  | Άνω των 5 ετών    | Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών |                     |
|--|---------------------|------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|
|  |                     |                  |                   | Λογιστική αξία                   | Λογιστική αξία      |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                             | 884.696,10          | 92.480,00        | 573.456,00        | 1.550.632,10                     | 1.550.632,10        |
| Δανεισμός  | 2.000.000,00        | -                | -                 | 2.000.000,00                     | 2.000.000,00        |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>2.884.696,10</b> | <b>92.480,00</b> | <b>573.456,00</b> | <b>3.550.632,10</b>              | <b>3.550.632,10</b> |

**5.2 Διαχείριση κεφαλαίου**

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

|   | Σημ. | Εταιρεία            |                     |
|---|------|---------------------|---------------------|
|   |      | 31.12.2019          | 31.12.2018          |
| Σύνολο δανεισμού                        | 14   | 9.377.566,02        | 2.000.000,00        |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 12   | 654.382,19          | 289.118,73          |
| <b>Καθαρός δανεισμός</b>                |      | <b>8.723.183,83</b> | <b>1.710.881,27</b> |
| Τόκια κεφάλαια                          |      | 745.629,59          | 2.086.261,20        |
| Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια         |      | 9.468.813,42        | 3.797.142,47        |
| <b>Συντελεστής μόχλευσης</b>            |      | <b>92,13%</b>       | <b>45,06%</b>       |

### 5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

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

**Επίπεδο 1:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

**Επίπεδο 2:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

**Επίπεδο 3:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που να επιμετρώνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019.

## 6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

### 6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

#### α) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιοσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με

εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

## 6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

### Διάρκεια μισθώσεων

Η Εταιρεία έχει υπογράψει σύμβαση μίσθωσης οικοπέδου μετά του επ' αυτού υφισταμένου πολυώροφου ξενοδοχειακού συγκροτήματος (με πρώην επωνυμία «MOREAS BEACH HOTEL») συνολικής εκτάσεως 1.563,57 τ.μ. και 5.203,81 τ.μ. αντίστοιχα, το οποίο βρίσκεται στην Πάτρα επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58 με αρχική διάρκεια μίσθωσης ορισμένη στα 25 έτη, με δυνατότητα παράτασης για άλλα 20 έτη έπειτα από μονομερή δήλωση της Εταιρείας. Η Εταιρεία προχώρησε σε ανακατασκευή του συγκεκριμένου ξενοδοχείου, η οποία ολοκληρώθηκε κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, οπότε και ξεκίνησε η λειτουργία του ως ξενοδοχειακή μονάδα με την επωνυμία «Moxu Patra Marina» στις 15.04.2019. Η Εταιρεία, αφού αξιολόγησε τα προβλεπόμενα στη σχετική σύμβαση, το επιχειρηματικό της πλάνο και τα όσα ορίζονται στο ΔΠΧΑ 16, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η διάρκεια της συγκεκριμένης μίσθωσης είναι τα 45 έτη.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει υπογράψει σύμβαση μίσθωσης οικοπέδου με αρχική διάρκεια μίσθωσης ορισμένη στα 7 έτη, με δυνατότητα παράτασης από την πλευρά της Εταιρείας για άλλα 6 έτη. Το συγκεκριμένο οικόπεδο χρησιμοποιείται ως parking για το ξενοδοχείο «Moxu Patra Marina». Η Εταιρεία, αφού αξιολόγησε τα προβλεπόμενα στη σχετική σύμβαση, το επιχειρηματικό της πλάνο και τα όσα ορίζονται στο ΔΠΧΑ 16, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η διάρκεια της συγκεκριμένης μίσθωσης είναι τα 13 έτη.

Τέλος, η Εταιρεία έχει υπογράψει σύμβαση μίσθωσης οικοπέδου μετά του επ' αυτού πενταόροφου κτιρίου συνολικής εκτάσεως 547,65 τ.μ. και 2.400,00 τ.μ. αντίστοιχα, το οποίο βρίσκεται στην Πάτρα επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, με αρχική διάρκεια μίσθωσης ορισμένη στα 25 έτη, με δυνατότητα παράτασης για άλλα 20 έτη έπειτα από μονομερή δήλωση της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει την ανακατασκευή του συγκεκριμένου ακινήτου προκειμένου να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο. Η Εταιρεία, αφού αξιολόγησε τα προβλεπόμενα στη σχετική σύμβαση, το επιχειρηματικό της πλάνο και τα όσα ορίζονται στο ΔΠΧΑ 16, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η διάρκεια της συγκεκριμένης σύμβασης είναι τα 25 έτη.

## 7. Αναταξινομήσεις

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου αναταξινομήθηκαν όπου ήταν απαραίτητο προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της τρέχουσας χρήσης, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται παρακάτω.

## Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

|   | 31.12.2018<br>Δημοσιευμένο | Αναταξινομήσεις     | 31.12.2018<br>Αναπροσαρμοσμένο | Σημειώσεις |
|---|----------------------------|---------------------|--------------------------------|------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                             |                            |                     |                                |            |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>              |                            |                     |                                |            |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία           | 4.734.506,09               | (176.971,78)        | 4.557.534,31                   | 1          |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις          | 166.464,32                 | -                   | 166.464,32                     |            |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις                 | 834,28                     | -                   | 834,28                         |            |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>   | <b>4.901.804,69</b>        | <b>(176.971,78)</b> | <b>4.724.832,91</b>            |            |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                 |                            |                     |                                |            |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις                 | 518.774,81                 | 176.971,78          | 695.746,59                     | 1          |
| Τομειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα              | 289.118,73                 | -                   | 289.118,73                     |            |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>      | <b>807.893,54</b>          | <b>176.971,78</b>   | <b>984.865,32</b>              |            |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                     | <b>5.709.698,23</b>        | <b>-</b>            | <b>5.709.698,23</b>            |            |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                          |                            |                     |                                |            |
| Μετοχικό κεφάλαιο                             | 1.490.000,00               | -                   | 1.490.000,00                   |            |
| Αποθεματικό υπέρ το άρτο                      | 1.271.935,39               | -                   | 1.271.935,39                   |            |
| Αποτελέσματα εις νέον                         | (675.674,19)               | -                   | (675.674,19)                   |            |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                 | <b>2.086.261,20</b>        | <b>-</b>            | <b>2.086.261,20</b>            |            |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                            |                            |                     |                                |            |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>             |                            |                     |                                |            |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις            | 1.616.397,03               | 7.040,00            | 1.623.437,03                   | 2          |
| Δανεισμός                                     | 2.000.000,00               | -                   | 2.000.000,00                   |            |
| Προβλέψεις                                    | 7.040,00                   | (7.040,00)          | -                              | 2          |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>      | <b>3.623.437,03</b>        | <b>-</b>            | <b>3.623.437,03</b>            |            |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                     | <b>3.623.437,03</b>        | <b>-</b>            | <b>3.623.437,03</b>            |            |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> | <b>5.709.698,23</b>        | <b>-</b>            | <b>5.709.698,23</b>            |            |

1. Το ποσό των €176.971,78, που εμφανιζόταν κατά την προηγούμενη χρήση στο κονδύλι "Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία" και αφορούσε προκαταβολές σε προμηθευτές, αναταξινομήθηκε στο κονδύλι "Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις".
2. Το ποσό των €7.040, που εμφανιζόταν κατά την προηγούμενη χρήση στο κονδύλι "Προβλέψεις" και αφορούσε δεδουλευμένα έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, αναταξινομήθηκε στο κονδύλι "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις".

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

|   | 31.12.2018<br>Δημοσιευμένο | Αναταξινομήσεις | 31.12.2018<br>Αναπροσαρμοσμένο | Σημειώσεις |
|---|----------------------------|-----------------|--------------------------------|------------|
| Κύκλος εργασιών   | -                          | -               | -                              |            |
| <b>Μικτό κέρδος/(ζημιά)</b>                                       | <b>-</b>                   | <b>-</b>        | <b>-</b>                       |            |
| Λοιπά λειτουργικά έσοδα   | 4.318,60                   | -               | 4.318,60                       |            |
| Έξοδα διάθεσης  | -                          | -               | -                              |            |
| Έξοδα διοίκησης   | (349.764,23)               | (2.246,59)      | (352.010,82)                   | 1          |
| Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό | -                          | -               | -                              |            |
| Λοιπά έξοδα   | (2.246,59)                 | 2.246,59        | -                              | 1          |
| <b>Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)</b>                                 | <b>(347.692,22)</b>        | <b>-</b>        | <b>(347.692,22)</b>            |            |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα   | (3.315,64)                 | -               | (3.315,64)                     |            |
| <b>Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά</b>                   | <b>(3.315,64)</b>          | <b>-</b>        | <b>(3.315,64)</b>              |            |
| <b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>                                   | <b>(351.007,86)</b>        | <b>-</b>        | <b>(351.007,86)</b>            |            |
| Φόρος εισοδήματος   | 64.266,41                  | -               | 64.266,41                      |            |
| <b>Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης</b>                               | <b>(286.741,45)</b>        | <b>-</b>        | <b>(286.741,45)</b>            |            |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                   | <b>(286.741,45)</b>        | <b>-</b>        | <b>(286.741,45)</b>            |            |

1. Το ποσό των €2.246,59, που εμφανιζόταν κατά την προηγούμενη χρήση στο κονδύλι "Λοιπά έξοδα", αναταξινομήθηκε στο κονδύλι "Έξοδα διοίκησης".

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

|  | <b>31.12.2018</b>     |                        | <b>31.12.2018</b>       |                   |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
|  | <b>Δημοσιευμένο</b>   | <b>Αναταξινομήσεις</b> | <b>Αναπροσαρμοσμένο</b> | <b>Σημειώσεις</b> |
| Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων   | <b>(351.007,86)</b>   | -                      | <b>(351.007,86)</b>     |                   |
| <b>Προσαρμογές για :</b>   |                       |                        |                         |                   |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά   | 3.315,64              | -                      | 3.315,64                |                   |
|  | <b>(347.692,22)</b>   | -                      | <b>(347.692,22)</b>     |                   |
| <b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>  |                       |                        |                         |                   |
| (Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων                                      | (320.654,16)          | (177.450,78)           | (498.104,94)            | 1                 |
| Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων                                 | 893.742,89            | -                      | 893.742,89              |                   |
|  | <b>573.088,73</b>     | <b>(177.450,78)</b>    | <b>395.637,95</b>       |                   |
| <b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                | <b>225.396,51</b>     | <b>(177.450,78)</b>    | <b>47.945,73</b>        |                   |
| Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα   | (3.315,64)            | (19.139,28)            | (22.454,92)             | 1                 |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                        | <b>222.080,87</b>     | <b>(196.590,06)</b>    | <b>25.490,81</b>        |                   |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                 |                       |                        |                         |                   |
| Πληρωμές για αγορές/χρηματοδοτικές μισθώσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | (3.951.298,70)        | 196.590,06             | (3.754.708,64)          | 1                 |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                         | <b>(3.951.298,70)</b> | <b>196.590,06</b>      | <b>(3.754.708,64)</b>   |                   |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                              |                       |                        |                         |                   |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου   | 1.908.641,40          | -                      | 1.908.641,40            |                   |
| Δάνεια αναληφθέντα   | 2.000.000,00          | -                      | 2.000.000,00            |                   |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                      | <b>3.908.641,40</b>   | -                      | <b>3.908.641,40</b>     |                   |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                   | <b>179.423,57</b>     | -                      | <b>179.423,57</b>       |                   |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης                                | 109.695,16            |                        | <b>109.695,16</b>       |                   |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>                         | <b>289.118,73</b>     | -                      | <b>289.118,73</b>       |                   |

1. Τα ποσά των €177.450,78 και €19.139,28, που εμφανίζονταν κατά την προηγούμενη χρήση στο κονδύλι "Πληρωμές για αγορές/χρηματοδοτικές μισθώσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων", αναταξινομήθηκαν στο κονδύλι "(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων" και "Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα" αντίστοιχα.

## 8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα :

|   | Σημ. | Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων | Μηχανολογικός εξοπλισμός | Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση | Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης | Σύνολο               |
|---|------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|---|----------------------|
| <b>Κόστος</b>   |      |                              |                          |                              |                              |   |                      |
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>                                |      | -                            | -                        | -                            | <b>783.686,67</b>            | -                                       | <b>783.686,67</b>    |
| Προσθήκες   |      | -                            | -                        | -                            | 3.773.847,64                 | -                                       | 3.773.847,64         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>                               |      | -                            | -                        | -                            | <b>4.557.534,31</b>          | -                                       | <b>4.557.534,31</b>  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>                                |      | -                            | -                        | -                            | <b>4.557.534,31</b>          | -                                       | <b>4.557.534,31</b>  |
| Αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές - ΔΠΧΑ 16 την 1.1.2019 |      | -                            | -                        | -                            | -                            | 3.651.614,75                            | 3.651.614,75         |
| Προσθήκες   |      | 547.943,49                   | 125.647,50               | 1.255.428,24                 | 2.085.326,78                 | 87.104,17                               | 4.101.450,18         |
| Μεταφορές   |      | 5.604.572,01                 | -                        | -                            | (5.604.572,01)               | -                                       | -                    |
| Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές                           |      | -                            | -                        | -                            | -                            | (212.120,33)                            | (212.120,33)         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>                               |      | <b>6.152.515,50</b>          | <b>125.647,50</b>        | <b>1.255.428,24</b>          | <b>1.038.289,07</b>          | <b>3.526.598,59</b>                     | <b>12.098.478,91</b> |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                         |      |                              |                          |                              |                              |   |                      |
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>                                |      | -                            | -                        | -                            | -                            | -                                       | -                    |
| Αποσβέσεις χρήσης                                       | 18   | -                            | -                        | -                            | -                            | -                                       | -                    |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>                               |      | -                            | -                        | -                            | -                            | -                                       | -                    |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>                                |      |                              |                          |                              |                              |   |                      |
| Αποσβέσεις χρήσης                                       | 18   | (163.999,94)                 | (9.089,79)               | (163.987,95)                 | -                            | (92.490,34)                             | (429.568,01)         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>                               |      | <b>(163.999,94)</b>          | <b>(9.089,79)</b>        | <b>(163.987,95)</b>          | <b>-</b>                     | <b>(92.490,34)</b>                      | <b>(429.568,01)</b>  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2018</b>           |      | -                            | -                        | -                            | <b>783.686,67</b>            | -                                       | <b>783.686,67</b>    |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>         |      | -                            | -                        | -                            | <b>4.557.534,31</b>          | -                                       | <b>4.557.534,31</b>  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>         |      | <b>5.988.515,57</b>          | <b>116.557,71</b>        | <b>1.091.440,29</b>          | <b>1.038.289,07</b>          | <b>3.434.108,25</b>                     | <b>11.668.910,90</b> |

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνουν:

- μίσθωση οικοπέδου μετά του επ' αυτού υφισταμένου πολυώροφου ξενοδοχειακού συγκροτήματος με πρώην επωνυμία «MOREAS BEACH HOTEL» συνολικής εκτάσεως 1.563,57 τ.μ. και 5.203,81 τ.μ. αντίστοιχα, το οποίο βρίσκεται στην Πάτρα επί της οδού Ηρωών Πολυτεχνείου 58. Η συγκεκριμένη σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε την 21.12.2016 και τροποποιήθηκε την 11.4.2019. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε 25 έτη, με δικαίωμα παράτασης για άλλα 20 έτη έπειτα από μονομερή δήλωση της Εταιρείας. Με βάση αξιολόγηση που διενήργησε η Εταιρεία, ως διάρκεια της μίσθωσης θεωρούνται τα 45 έτη. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2. Η σύμβαση μίσθωσης ορίζει βασικό μηναίο μίσθωμα και ποσοστιαίο μίσθωμα 2% επί των ακαθάριστων εσόδων. Η Εταιρεία προχώρησε σε ανακατασκευή του συγκεκριμένου ξενοδοχείου, η οποία ολοκληρώθηκε κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, οπότε και ξεκίνησε η λειτουργία του ως ξενοδοχειακή μονάδα με την επωνυμία «Moxxy Patra Marina» στις 15.04.2019.
- μίσθωση οικοπέδου μετά του επ' αυτού πενταόροφου κτιρίου συνολικής εκτάσεως 547,65 τ.μ. και 2.400,00 τ.μ. αντίστοιχα, το οποίο βρίσκεται στην Πάτρα επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου. Η συγκεκριμένη σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε την 21.12.2016 και τροποποιήθηκε την 11.4.2019. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε 25 έτη, με δικαίωμα παράτασης για άλλα 20 έτη έπειτα από μονομερή δήλωση της Εταιρείας. Με βάση αξιολόγηση που διενήργησε η Εταιρεία, ως διάρκεια της μίσθωσης θεωρούνται τα 25 έτη. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2. Η σύμβαση μίσθωσης ορίζει βασικό μηναίο μίσθωμα και ποσοστιαίο μίσθωμα 2% επί των ακαθάριστων εσόδων. Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει την ανακατασκευή του συγκεκριμένου ακινήτου προκειμένου να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο.
- μίσθωση οικοπέδου εκτάσεως 2.350,16 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην Πάτρα επί των οδών Κύπρου, Αμμοχώστου και Κερυνείας. Το συγκεκριμένο οικόπεδο χρησιμοποιείται από την Εταιρεία ως parking για το ξενοδοχείο με την επωνυμία «Moxxy Patra Marina». Η συγκεκριμένη σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε την 1.2.2019 με συνολική διάρκεια μίσθωσης 7 έτη, με δυνατότητα παράτασης από την πλευρά της Εταιρείας για άλλα 6 έτη. Με βάση αξιολόγηση που διενήργησε η Εταιρεία, ως διάρκεια της μίσθωσης θεωρούνται τα 13 έτη. Βλέπε σχετικά σημείωση 6.2.
- μίσθωση χώρου γραφείων της Εταιρείας με συνολική διάρκεια μίσθωσης 9 έτη.

Το ποσό των €212.120,33 που περιλαμβάνεται στον ανωτέρω πίνακα στην γραμμή «πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές» αναφορικά με τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορά την επίδραση της τροποποίησης των συμβάσεων μίσθωσης, όπως αναφέρεται ανωτέρω.

Για τις υποχρεώσεις από τις μισθώσεις και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 βλέπε σχετικά τη σημείωση 15 **Error! Reference source not found.**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2017, υπογράφηκε Σύμβαση δικαιόχρησης (franchise agreement) με τη Marriott International, για την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου με πρώην επωνυμία «MOREAS BEACH HOTEL», με την εμπορική επωνυμία «Moxxy Patra Marina». Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης ξεκίνησε η λειτουργία του συγκεκριμένου ξενοδοχείου και τα ποσά που εμφανίζονται στον ανωτέρω πίνακα ως «Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων», «Μηχανολογικός εξοπλισμός» και «Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός» αφορούν το συγκεκριμένο ξενοδοχείο.

Στις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση την 31.12.2019 περιλαμβάνονται προσθήκες και βελτιώσεις για το δεύτερο ακίνητο που εκμισθώνεται από την Εταιρεία και η ανακατασκευή του ως ξενοδοχείο δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την 31.12.2019.

Η Εταιρεία κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην χρήση κόστη δανεισμού τις κατασκευαστικής περιόδου ποσού €105.645,91, με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού».

## 9. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

|   | Σημ. | Λογισμικά         | Άδεια από σύμβαση<br>δικαιόχρησης | Σύνολο             |
|---|------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Κόστος</b>                                   |      |                   |                                   |                    |
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>                        |      | -                 | -                                 | -                  |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>                       |      | -                 | -                                 | -                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>                        |      | -                 | -                                 | -                  |
| Προσθήκες                                       |      | 67.186,55         | 123.859,59                        | 191.046,14         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>                       |      | <b>67.186,55</b>  | <b>123.859,59</b>                 | <b>191.046,14</b>  |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                 |      |                   |                                   |                    |
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>                        |      | -                 | -                                 | -                  |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>                       |      | -                 | -                                 | -                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>                        |      | -                 | -                                 | -                  |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | 19   | (9.594,78)        | (4.386,69)                        | (13.981,48)        |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>                       |      | <b>(9.594,78)</b> | <b>(4.386,69)</b>                 | <b>(13.981,48)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2018</b>   |      | -                 | -                                 | -                  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b> |      | -                 | -                                 | -                  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b> |      | <b>57.591,77</b>  | <b>119.472,90</b>                 | <b>177.064,66</b>  |

Για το ποσό της μεταβλητής αμοιβής αναφορικά με την άδεια από την σύμβαση δικαιόχρησης που αναγνωρίστηκε στα έξοδα της χρήσης 2019 (βλέπε σημείωση 19).

## 10. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία αναγνώρισε τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

|  | <b>31.12.2019</b>  | <b>31.12.2018</b> |
|--|--------------------|-------------------|
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις  | (14.402,04)        | -                 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις   | -                  | 166.464,32        |
| <b>Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)</b> | <b>(14.402,04)</b> | <b>166.464</b>    |

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

|                                     | <i>Σημ.</i> | <b>31.12.2019</b>  | <b>31.12.2018</b> |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>      |             | 166.464,32         | 98.903,92         |
| (Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα | 21          | (180.866,36)       | 67.560,40         |
| (Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση |             | -                  | -                 |
| <b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>       |             | <b>(14.402,04)</b> | <b>166.464,32</b> |

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

#### Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

|                                     | <b>Άυλα<br/>περιουσιακά<br/>στοιχεία</b> | <b>Πελάτες και<br/>λοιπές<br/>απαιτήσεις</b> | <b>Σύνολο</b>      |
|-------------------------------------|--|--|--------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>            | -  | -  | -                  |
| (Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα | -  | -  | -                  |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>           | -  | -  | -                  |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>            | -  | -  | -                  |
| (Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα | (28.404,75)                              | (407,69)                                     | (28.812,44)        |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>           | <b>(28.404,75)</b>                       | <b>(407,69)</b>                              | <b>(28.812,44)</b> |

|  | <b>31.12.2019</b>  | <b>31.12.2018</b> |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</b> |                    |                   |
| Πληρωτέες μετά από 12 μήνες                  | (28.404,75)        | -                 |
| Πληρωτέες εντός 12 μηνών                     | (407,69)           | -                 |
|  | <b>(28.812,44)</b> | -                 |

#### Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

|                                     | <b>Ενσώματα πάγια περιουσιακά<br/>στοιχεία</b> | <b>Προμηθευτές<br/>και λοιπές<br/>υποχρεώσεις</b> | <b>Σύνολο</b>     |
|-------------------------------------|--|---|-------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>            | -  | 98.903,92   | 98.903,92         |
| (Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα | -  | 67.560,40   | 67.560,40         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>           | -  | <b>166.464,32</b>                                 | <b>166.464,32</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>            | -  | 166.464,32  | 166.464,32        |
| (Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα | 14.410,40                                      | (166.464,32)                                      | (152.053,92)      |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>           | <b>14.410,40</b>                               | -   | <b>14.410,40</b>  |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες               | 14.410,40         | 166.464,32        |
| Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών                  | -                 | -                 |
|   | <b>14.410,40</b>  | <b>166.464,32</b> |

Η εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους €1.391.443,63. Οι φορολογικές ζημιές της εταιρείας δύναται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €10.056,01 έως και τη χρήση 2021, το ποσό των €132.064,96 έως και τη χρήση 2022, κατά το ποσό των €30.945,81 έως και τη χρήση 2023 και κατά το ποσό των €1.218.376,85 έως και τη χρήση 2024.

### 11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

|   | <i>Σημ.</i> | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Πελάτες   |             | 70.974,37         | -                 |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης  |             | (2.119,31)        | -                 |
| <b>Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b>                    |             | <b>68.855,06</b>  | -                 |
| Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα  |             | 1.698,69          | -                 |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης  |             | (0,23)            | -                 |
| <b>Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b> |             | <b>1.698,46</b>   | -                 |
| Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη                                  | 24          | 5.000,00          | -                 |
| Εγγυήσεις   |             | 6.477,28          | 834,28            |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)                            |             | 147,91            | 514.956,54        |
| Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)               |             | 202.473,39        | -                 |
| Έξοδα επομένων χρήσεων  |             | 5.786,43          | 1.881,95          |
| Προκαταβολές σε προμηθευτές   |             | 15.885,25         | 176.971,78        |
| Λοιπές απαιτήσεις   |             | 1.936,32          | 1.936,32          |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης  |             | (0,25)            | -                 |
| <b>Σύνολο</b>   |             | <b>308.259,85</b> | <b>696.580,87</b> |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό   |             | 6.477,28          | 834,28            |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό  |             | <b>301.782,57</b> | <b>695.746,59</b> |

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει το προφίλ πιστωτικού κινδύνου των πελατών και λοιπών απαιτήσεων βάσει του σχετικού πίνακα προβλέψεων της Εταιρείας.

#### 31.12.2019

| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις                               | Μη<br>ληξιπρόθεσμο | 0 - 30<br>ημέρες | 30 - 60<br>ημέρες | 60 - 90<br>ημέρες | 90+ ημέρες | Σύνολο           |
|---|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------|------------------|
| Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς                      | 0,01%              | 0,01%            | 0,01%             | 0,01%             | 4,42%      | 2,61%            |
| Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση                         | 4.252,70           | 9.922,60         | 8.478,11          | 2.416,68          | 45.904,28  | 70.974,37        |
| Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση      | 1.698,69           | -                | -                 | -                 | -          | 1.698,69         |
| Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση | 6.477,28           | -                | -                 | -                 | 1.936,32   | 8.413,60         |
| Πρόβλεψη απομείωσης   | 1,01               | 1,28             | 1,09              | 0,31              | 2.116,09   | 2.119,79         |
|   |                    |                  |                   |                   |            | <b>78.966,87</b> |

**12. Αποθέματα**

|                               | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Εμπορεύματα                   | 20.237,67         | -                 |
| Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά | 738,88            | -                 |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>20.976,55</b>  | <b>-</b>          |

**13. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα**

|                       | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Ταμείο                | 2.966,63          | 518,34            |
| Τραπεζικές καταθέσεις | 651.415,56        | 288.600,39        |
| <b>Σύνολο</b>         | <b>654.382,19</b> | <b>289.118,73</b> |

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

**14. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο**

|                            | <b>Αριθμός<br/>μετοχών</b> | <b>Κοινές<br/>μετοχές</b> | <b>Αποθεματικό<br/>υπέρ το άρτιο</b> | <b>Σύνολο</b>       |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2018</b>   | 85.000                     | 850.000                   | -                                    | 850.000,00          |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 64.000                     | 640.000                   | 1.271.935,39                         | 1.911.935,39        |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>  | <b>149.000</b>             | <b>1.490.000</b>          | <b>1.271.935,39</b>                  | <b>2.761.935,39</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2019</b>   | 149.000                    | 1.490.000                 | 1.271.935,39                         | 2.761.935,39        |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 14.200                     | 142.000                   | 211.438,00                           | 353.438,00          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>  | <b>163.200</b>             | <b>1.632.000</b>          | <b>1.483.373,39</b>                  | <b>3.115.373,39</b> |

Με την από 28.12.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των εξακοσίων σαράντα χιλιάδων ευρώ (€640.000,00) με την έκδοση εξήντα τεσσάρων χιλιάδων (64.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστη και με τιμή διάθεσης τριάντα ευρώ (€30,00) έκαστη. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, καθαρά από φόρους, (€7.040,00) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2018 στο ποσό του ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων ενενήντα χιλιάδων ευρώ (€1.490.000,00) διαιρούμενο σε εκατόν σαράντα εννέα χιλιάδες (149.000) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστη.

Με την από 31.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των εκατόν σαράντα δύο χιλιάδων ευρώ (€142.000,00) με την έκδοση δεκατεσσάρων χιλιάδων διακοσίων (14.200) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστη και σε τιμή διάθεσης εικοσιπέντε ευρώ (€25,00) έκαστη. Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, (€1.562,00) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2019 στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εξακοσίων τριάντα δύο χιλιάδων ευρώ (€1.632.000,00), διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα τρεις χιλιάδες διακόσιες (163.200) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) Ευρώ έκαστη.

**15. Δανεισμός**

|  | Εταιρεία            |                     |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 31.12.2019          | 31.12.2018          |
| <b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>        |                     |                     |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις              | 4.156.919,43        | -                   |
| <b>Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού</b> | <b>4.156.919,43</b> | <b>-</b>            |
| <b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>        |                     |                     |
| Τραπεζικές υπεραναλήψεις               | 4.968.722,50        | 2.000.000,00        |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις              | 251.924,09          | -                   |
| <b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b> | <b>5.220.646,59</b> | <b>2.000.000,00</b> |
| <b>Σύνολο δανεισμού</b>                | <b>9.377.566,02</b> | <b>2.000.000,00</b> |

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E., μισθώσεις οικοπέδων με των επ' αυτών κτισμάτων με σκοπό την ανακατασκευή τους και την λειτουργία ξενοδοχείων και μίσθωση οικοπέδου από την εταιρεία Καρόλου Α.Ε. για να χρησιμοποιηθεί ως parking για το ξενοδοχείο «Moxy Patra Marina». Βλέπε σχετικά σημείωση 8.

Η συνολική ταμειακή εκροή για τις μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 ανήλθε σε €152.115,95, στην οποία περιλαμβάνονται και κυμαινόμενα μισθώματα ποσού €19.437,23. Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 για τις ανωτέρω μισθώσεις βλέπε σχετικά σημειώσεις 20 και 21.

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αφορούν σύμβαση ανοιχτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. Ο συγκεκριμένος ανοιχτός (αλληλόχρεος) λογαριασμός προβλέπει 5,1% επιτόκιο.

**16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

|                                     | <i>Σημ.</i> | 31.12.2019          | 31.12.2018          |
|-------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Προμηθευτές                         |             | 989.103,33          | 555.596,14          |
| Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη | 25          | 777.293,87          | 281.788,29          |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις           |             | -                   | 665.936,00          |
| Δεδουλευμένα έξοδα                  |             | 172.618,44          | 54.108,45           |
| Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη     |             | 28.713,47           | 58.244,78           |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί             |             | 43.998,26           | 7.520,15            |
| Προκαταβολές πελατών                |             | 23.454,50           | -                   |
| Λοιπές υποχρεώσεις                  |             | 5.514,47            | 243,22              |
| <b>Σύνολο</b>                       |             | <b>2.040.696,34</b> | <b>1.623.437,03</b> |

Το σύνολο των υποχρεώσεων είναι βραχυπρόθεσμο.

Οι εύλογες αξίες των υποχρεώσεων είναι περίπου ίσες με τις λογιστικές αξίες τους.

**17. Κρατικές επιχορηγήσεις**

Στις 20.11.2018 εγκρίθηκε η υπαγωγή στο καθεστώς ενίσχυσης «Νέες Ανεξάρτητες ΜΜΕ» των άρθρων 42 έως 46 του νόμου 4399/2016, επενδυτικού σχεδίου που αναφέρεται στη «δημιουργία (ίδρυση) νέας ξενοδοχειακής μονάδας 3 αστέρων, δυναμικότητας 116 δωματίων, 200 κλινών» και αφορά το ξενοδοχείο «Moxy Patra Marina», συνολικού επιλέξιμου και ενισχυόμενου κόστους €6.771.300,41. Η επιχορήγηση του επενδυτικού σχεδίου ορίστηκε στο ποσό των €2.605.200,66, με την προϋπόθεση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τους προβλεπόμενους όρους. Στις 23.12.2019 εγκρίθηκε η χορήγηση του 25% της επιχορήγησης του επενδυτικού σχεδίου, αξίας €651.300,16, και στις 30.12.2019 η Εταιρεία εισέπραξε το σχετικό ποσό, ενώ εκκρεμεί μέχρι την 31.12.2019 η έγκριση του υπόλοιπου ποσού της επιχορήγησης. Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στις υποχρεώσεις μέχρι την 31.12.2019 το ποσό της επιχορήγησης για το οποίο έχει εγκριθεί η χορήγηση (€651.300,16).

Στις 16.11.2018 εγκρίθηκε η υπαγωγή στο καθεστώς ενίσχυσης «Νέες Ανεξάρτητες ΜΜΕ» των άρθρων 42 έως 46 του νόμου 4399/2016, επενδυτικού σχεδίου που αναφέρεται στη «δημιουργία (ίδρυση) νέας ξενοδοχειακής μονάδας 3 αστέρων στο Δήμο Πάτρας και αφορά το ξενοδοχείο που είναι υπό κατασκευή την 31.12.2019, συνολικού επιλέξιμου και ενισχυόμενου κόστους €3.037.369,87. Η επιχορήγηση του επενδυτικού σχεδίου ορίστηκε στο ποσό των €1.167.834,09, με την προϋπόθεση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τους προβλεπόμενους όρους. Μέχρι την 31.12.2019 δεν έχει εγκριθεί η χορήγηση της εν λόγω επιχορήγησης και ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωριστεί σχετικό ποσό για την εν λόγω επιχορήγηση.

**18. Κύκλος Εργασιών**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών της Εταιρείας που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες.

|                                       | <b>1.1.2019 έως<br/>31.12.2019</b> | <b>1.1.2018 έως<br/>31.12.2018</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Έσοδα από πωλήσεις τροφίμων και ποτών | 210.943,83                         | -                                  |
| Έσοδα δωματίων                        | 753.138,94                         | -                                  |
| Λοιπά                                 | 7.778,59                           | -                                  |
| <b>Κύκλος εργασιών</b>                | <b>971.861,36</b>                  | <b>-</b>                           |

**19. Έξοδα ανά κατηγορία**

|  | <b>Σημ.</b> | <b>1.1.2019 έως<br/>31.12.2019</b> | <b>1.1.2018 έως<br/>31.12.2018</b> |
|--|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Παροχές σε εργαζομένους  | 19          | 611.953,54                         | -                                  |
| Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο στο κόστος πωληθέντων  |             | 116.905,61                         | -                                  |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων   | 7           | 337.077,67                         | -                                  |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης   | 7           | 92.490,34                          | -                                  |
| Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων  | 8           | 13.981,48                          | -                                  |
| Απομείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων  | 10          | 2.119,79                           | -                                  |
| Έξοδα που αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις   |             | 2.850,00                           | -                                  |
| Έξοδα που αφορούν καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις |             | 19.437,23                          | -                                  |
| Ενοίκια  |             | -                                  | 328.098,48                         |
| Φόροι - Τέλη   |             | 15.039,19                          | 1.162,65                           |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων   |             | 523.032,04                         | 18.785,40                          |
| Παροχές τρίτων   |             | 130.175,70                         | 48,36                              |
| Λοιπά  |             | 140.859,28                         | 3.915,93                           |
| <b>Σύνολο</b>  |             | <b>2.005.921,87</b>                | <b>352.010,82</b>                  |

|   | 1.1.2019 έως<br>31.12.2019 | 1.1.2018 έως<br>31.12.2018 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Κόστος πωληθέντων   | 1.176.640,59               | -                          |
| Έξοδα διάθεσης  | 229.687,21                 | -                          |
| Έξοδα διοίκησης   | 597.474,28                 | 352.010,82                 |
| Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό | 2.119,79                   | -                          |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>2.005.921,87</b>        | <b>352.010,82</b>          |

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων για την χρήση 2019 περιλαμβάνουν ποσό €133.664,81 που αφορούν αμοιβές προς την Marriott International, στα πλαίσια της σύμβασης δικαιόχρησης, εκ των οποίων οι €18.352,97. αφορούν τη μεταβλητή αμοιβή επί των εσόδων από τα δωμάτια.

## 20. Παροχές σε εργαζομένους

|                               | 1.1.2019 έως<br>31.12.2019 | 1.1.2018 έως<br>31.12.2018 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Μισθοί και ημερομίσθια        | 485.081,65                 | -                          |
| Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης    | 124.221,89                 | -                          |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές | 2.650,00                   | -                          |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>611.953,54</b>          | <b>-</b>                   |

## 21. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

|  | 1.1.2019 έως<br>31.12.2019 | 1.1.2018 έως<br>31.12.2018 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Έξοδα από τόκους</b>                          |                            |                            |
| Τόκοι και έξοδα τραπεζικών υπεραναλήψεων         | 169.042,37                 | -                          |
| Τόκοι μισθώσεων                                  | 300.513,70                 | -                          |
| Έξοδα εγγυητικών επιστολών                       | 15,57                      | -                          |
| Λοιπά  | 11.301,34                  | 3.315,64                   |
| <b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>                  | <b>480.872,97</b>          | <b>3.315,64</b>            |
| Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων | (31,54)                    | -                          |
| <b>Χρηματοοικονομικό έσοδο</b>                   | <b>(31,54)</b>             | <b>-</b>                   |
| <b>Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό</b>         | <b>480.841,43</b>          | <b>3.315,64</b>            |

## 22. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

|   | Σημ. | 1.1.2019 έως<br>31.12.2019 | 1.1.2018 έως<br>31.12.2018 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Τρέχων φόρος εισοδήματος:</b>          |      |                            |                            |
| Τρέχων φόρος                              |      | -                          | (3.293,99)                 |
| <b>Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος</b> |      | <b>-</b>                   | <b>(3.293,99)</b>          |
| <b>Αναβαλλόμενος φόρος:</b>               |      |                            |                            |
| Αναβαλλόμενος φόρος                       | 9    | (180.866,36)               | 67.560,40                  |
| <b>Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου</b>         |      | <b>(180.866,36)</b>        | <b>67.560,40</b>           |
| <b>Σύνολο</b>                             |      | <b>(180.866,36)</b>        | <b>64.266,41</b>           |

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών της.

Η διαφορά έχει ως εξής:

|   | <b>1.1.2019 έως<br/>31.12.2019</b> | <b>1.1.2018 έως<br/>31.12.2018</b> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>   | (1.513.203,25)                     | (351.007,86)                       |
| Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα                 | 363.168,78                         | 101.792,28                         |
| Επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών στην Ελλάδα  |                                    | (26.637,44)                        |
| Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς  | (85.140,69)                        | (1.913,47)                         |
| Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση     | (292.410,44)                       | (8.973,97)                         |
| Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που είχε αναγνωριστεί τις προηγούμενες χρήσεις | (166.484,00)                       |                                    |
| Προσαρμογές για προηγούμενα έτη   | -                                  | -                                  |
| <b>Φόρος</b>  | <b>(180.866,36)</b>                | <b>64.266,41</b>                   |

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί στο 24% για το έτος 2019 με βάση το άρθρο 22 του Ν.4646/2019 που ισχύει από την 12.12.2019.

Κατά την χρήση 2018, με βάση το άρθρο 23 του Ν.4579/2018 που ίσχυε από την 3.12.2018, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είχε ορισθεί στο 29% για το έτος 2018, και προέβλεπε σταδιακή μείωση κατά 1% ετησίως, ως εξής:

- 28% για το έτος 2019
- 27% για το έτος 2020
- 26% για το έτος 2021
- 25% για το έτος 2022 και εφεξής

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2016-2018 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Για τη χρήση 2019 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2019. Ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επικυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της

Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

### 23. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

|                                   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού | 32         | -          |

### 24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

### 25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

#### Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

|                         | 1.1.2019 έως<br>31.12.2019 | 1.1.2018 έως<br>31.12.2018 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Αγορές υπηρεσιών</b> |                            |                            |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη  | 12.000,00                  | 15.210,48                  |
| <b>Σύνολο</b>           | <b>12.000,00</b>           | <b>15.210,48</b>           |

Οι αγορές υπηρεσιών αφορούν αμοιβές διοικητικής υποστήριξης από την εταιρεία Dimand A.E.

|  | 1.1.2019 έως<br>31.12.2019 | 1.1.2018 έως<br>31.12.2018 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Κεφαλαιοποίηση δαπανών σε<br/>ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία</b> |                            |                            |
| DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ                                      | 76.754,00                  | 79.501,81                  |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>76.754,00</b>           | <b>79.501,81</b>           |

Οι κεφαλαιοποιήσεις στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αφορούν δαπάνες διαχείρισης έργου από την εταιρεία Dimand A.E.

Επιπλέον, κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 αναγνωρίστηκε το ποσό των €746,09 στα Χρηματοοικονομικά έξοδα και το ποσό των €2.502,06 στα Έξοδα διοίκησης που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Βλέπε σχετικά σημειώσεις 21 και 19.

#### Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

|  | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη</b>   |                   |                   |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη                   | 5.000,00          | -                 |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>5.000,00</b>   | <b>-</b>          |
| <b>Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα μέρη</b> |                   |                   |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη                   | 777.293,87        | 281.788,29        |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>777.293,87</b> | <b>281.788,29</b> |

| <b>Δάνεια από Συνδεδεμένα μέρη</b>   | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ<br>ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ<br>ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ<br>ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ | 20.260,65         | -                 |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>20.260,65</b>  | <b>-</b>          |

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E.

## 26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν και την επίδραση της πανδημίας του Covid-19, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο.

Η εταιρία ολοκλήρωσε το πρώτο εξάμηνο του 2020 τις εργασίες κελύφους του ακινήτου που μισθώνει στην Πάτρα επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, με αρχική διάρκεια μίσθωσης ορισμένη στα 25 έτη και επιχειρηματικό πλάνο να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο αλλά λόγω της πανδημίας του COVID-19 ανέστειλε προσωρινά τις εργασίες πλήρους αποπεράτωσης.

Στις 17 Σεπτεμβρίου του 2020 η εταιρία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Εκατόν Εξήντα Πέντε Χιλιάδων (€1.165.000) (περαιτέρω το «Δάνειο»), με Ομολογιούχο την κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία «DAMEN HOLDINGS LIMITED» με ημερομηνία λήξης των ομολογιών την 31.12.2021 και επιτόκιο Euribor 3 μηνών, πλέον περιθωρίου 3,20. Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Πέραν του ανωτέρω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

## 27. ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» - Επίδραση από την εφαρμογή

Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 για πρώτη φορά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν επαναδιατύπωσε τα συγκριτικά στοιχεία.

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποίησε την διαθέσιμη πρακτική διευκόλυνση κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, αναφορικά με την δυνατότητα της μη επαναξιολόγησης του εάν μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση. Συνεπώς, ο ορισμός της μίσθωσης και η σχετική καθοδήγηση του ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε για την επαναξιολόγηση όλων των συμβάσεων μίσθωσης που ήταν σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2019. Η εν λόγω επαναξιολόγηση δεν επηρέασε το εύρος των συμβάσεων που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης για την Εταιρεία.

Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση που παρέχεται από το Πρότυπο κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής αυτού, βάσει της οποίας αντί της διενέργειας ελέγχου απομείωσης, η Εταιρεία βασίστηκε στην αξιολόγηση που είχε γίνει πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του Προτύπου για το αν οι μισθώσεις είναι επαχθείς εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 37.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκαν σε ποσό ίσο με το ποσό των υποχρεώσεων από μισθώσεις, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων. Δεν υπήρχαν επαχθείς συμβάσεις μίσθωσης για τις οποίες θα απαιτείτο προσαρμογή στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αναγνωρίστηκαν βάσει της τρέχουσας αξίας των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1η Ιανουαρίου 2019 (αύξηση/(μείωση)) έχει ως εξής:

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ****Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 3.651.614,75 |
|-------------------------------------|--------------|

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b> | <b><u>3.651.614,75</u></b> |
|---|----------------------------|

**Σύνολο ενεργητικού**

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | <b><u>3.651.614,75</u></b> |
|--|----------------------------|

**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

|           |              |
|-----------|--------------|
| Δανεισμός | 4.048.629,23 |
|-----------|--------------|

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b> | <b><u>4.048.629,23</u></b> |
|--|----------------------------|

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

|           |            |
|-----------|------------|
| Δανεισμός | 268.921,52 |
|-----------|------------|

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | (665.936,00) |
|------------------------------------|--------------|

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b> | <b><u>(397.014,48)</u></b> |
|--|----------------------------|

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b> | <b><u>3.651.614,75</u></b> |
|---------------------------|----------------------------|

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων και μισθώσεις οικοπέδων με των επ' αυτών κτισμάτων τα οποία η Εταιρεία ανακατασκευάζει για να τα λειτουργήσει ως ξενοδοχεία. Το ποσό των €665.936,00 που αφορούσε δεδουλευμένα μισθώματα την 1.1.2019 για τις μισθώσεις των οικοπέδων με των επ' αυτών κτισμάτων, τα οποία η Εταιρεία ανακατασκευάζει για να τα λειτουργήσει ως ξενοδοχεία, αναγνωρίστηκε αφαιρετικά των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης την 1.1.2019.

Ο πίνακας συμφωνίας μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις που είχαν γνωστοποιηθεί στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, παρουσιάζεται κατωτέρω:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018</b> | <b>7.991.232,00</b> |
|--|---------------------|

**Συν:**

|  |              |
|--|--------------|
| Προσαρμογές λόγω επαναπροσδιορισμού της διάρκειας συγκεκριμένων συμβάσεων. | 7.752.507,92 |
|--|--------------|

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Προσαρμοσμένες δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019</b> | <b>15.743.739,92</b> |
|--|----------------------|

|   |                 |
|---|-----------------|
| Επίδραση προεξόφλησης με την χρήση του διαφορικού επιτοκίου δανεισμού κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 | (11.426.189,17) |
|---|-----------------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b> | <b>4.317.550,75</b> |
|---|---------------------|

## Εκ των οποίων:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις | 4.048.629,23        |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις | 268.921,52          |
|  | <b>4.317.550,75</b> |

Το σταθμισμένο μέσο διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή που εφαρμόστηκε για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 ήταν 8,48%.

Μαρούσι, 20.10.2020

Ο πρόεδρος του ΔΣ &amp; Διευθύνων

Το μέλος ΔΣ

Ο λογιστής


  
ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ


  
ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ


  
ΠΕΤΡΟΣ ΑΝΤΙΝΟΥ

ΑΔΤ ΑΜ 120773

ΑΔΤ ΑΚ 121574

ΑΔΤ ΑΜ 606947

ΑΡ. Ο.Ε. 86210 Α ΤΑΞΗΣ

## Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2019 - 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ  
«DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ  
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2019-31.12.2019, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

**α. Εξέλιξη των Εργασιών της Εταιρείας**

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την τέταρτη εταιρική χρήση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία μισθώνει δύο ακίνητα στην Πάτρα, τα οποία ανακατασκευάζει προκειμένου να τα λειτουργήσει ως ξενοδοχεία. Κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ανακατασκευή του ενός ξενοδοχείου και στις 15.04.2019 ξεκίνησε η λειτουργία του ως ξενοδοχειακή μονάδα με την επωνυμία «Moxo Patra Marina». Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει την ανακατασκευή του δεύτερου ακινήτου προκειμένου να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο.

**β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2019 κρίνεται ικανοποιητική. Την ίδια ημερομηνία τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1.12.2019 – 31.12.2019 έχουν ως εξής:

|   | 1.1.2019 έως 31.12.2019 | 1.1.2018 έως 31.12.2018 | Μεταβολή (%) |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------|
| Κύκλος Εργασιών                               | 971.861,36              | -                       |              |
| Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων                      | (1.513.203,25)          | (351.007,86)            | 331%         |
| Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους | (1.694.069,61)          | (286.741,45)            | 491%         |

  

|   | 1.1.2019 έως 31.12.2019 | 1.1.2018 έως 31.12.2018 |  |
|---|-------------------------|-------------------------|--|
| Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης                         | (1.694.069,61)          | (286.741,45)            |  |
| Πλέον: Αποσβέσεις                                     | 443.549,49              | -                       |  |
| Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά       | 480.841,43              | 3.315,64                |  |
| Πλέον: Φόρος εισοδήματος                              | 180.866,36              | (64.266,41)             |  |
| <b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b> | <b>(588.812,33)</b>     | <b>(347.692,22)</b>     |  |

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε :

**ΔΕΙΚΤΕΣ**

| ΕΤΑΙΡΕΙΑ   |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης   | 1.1.2019 έως 31.12.2019 | 1.1.2018 έως 31.12.2018 |
| <i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>   | 7,62%                   | 17,25%                  |
| <i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>  | 92,38%                  | 82,75%                  |
| Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.  |                         |                         |
| <i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>  | 6,17%                   | 57,58%                  |
| Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.   |                         |                         |
| <i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>   | 94,19%                  | 63,46%                  |
| <i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>  | 5,81%                   | 36,54%                  |
| Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.  |                         |                         |
| <i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>   | 6,29%                   | 44,16%                  |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.  |                         |                         |
| <i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>   | 13,43%                  | 27,18%                  |
| Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.   |                         |                         |
| <i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>  | -644,68%                | -267,91%                |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ίδιων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).        |                         |                         |
| <i>Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού</i>  | 73,09%                  | 35,03%                  |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας. |                         |                         |
| Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας   | 1.1.2019 έως 31.12.2019 | 1.1.2018 έως 31.12.2018 |
| <i>Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων</i>  | -155,70%                | -                       |
| <i>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>   | -202,94%                | -16,82%                 |
| Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.   |                         |                         |
| <i>Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις αποθεμάτων &amp; υπηρεσιών</i>  | -21,07%                 | -                       |
| Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας.   |                         |                         |
|  | 1.1.2019 έως 31.12.2019 | 1.1.2018 έως 31.12.2018 |
| Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης (Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων)   | 16,2064                 | 1,7368                  |
| Δείκτης Κάλυψης Τόκων (EBITDA προς Χρεωστικοί Τόκοι)   | (1,2245)                | (104,8643)              |
| Δείκτης Συνολικός Δανεισμός (μείον Διαθέσιμα) προς Κύκλο Εργασιών  | 8,9757                  | -                       |

**γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

| Κίνδυνος  | Προβλέψεις της Εταιρείας   |
|---|--|
| 1. Πιστωτικός Κίνδυνος (Κίνδυνος επισφάλειας πελατών) | Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο λόγω επισφαλειών καθώς πραγματοποιεί κατά κύριο λόγο λιανικές πωλήσεις, ενώ επίσης συνεργάζεται με πελάτες χονδρικής με μειωμένο βαθμό απώλειας και αφού προηγουμένως αξιολογηθεί η πιστοληπτική ικανότητα τους. |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 2. Κίνδυνος ρευστότητας     | Η Εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζει τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση του μετόχου της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.               |
| 3. Συναλλαγματικός κίνδυνος | Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο.  |
| 4. Κίνδυνος επιτοκίου       | Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2019 περιλαμβάνει τραπεζικές υπεραναλήψεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπε σχετικά σημείωση 15). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου. |

#### δ. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

Η διοίκηση της εταιρείας εξαιτίας του γεγονότος της ύπαρξης αρνητικού κεφαλαίου κίνησης έχει αποσπάσει έγγραφη δήλωση των μετόχων της για την πρόθεση του να παρέχει οικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, προκειμένου να συνεχίσει την επιχειρηματική της δραστηριότητα τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων

#### ε. Εργασιακά Ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

#### στ. Ακίνητα

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα την 31.12.2019.

#### ζ. Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Την 31.12.2019 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### η. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115. Η Εταιρεία διαθέτει δύο υποκαταστήματα επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58 ΤΚ 26441 Πάτρα και επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου (πρώην Καρόλου) 4, ΤΚ 26223.

#### θ. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

**θα. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά το κλείσιμο του Ισολογισμού**

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν και την επίδραση της πανδημίας του Covid-19, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο.

Η εταιρία ολοκλήρωσε το πρώτο εξάμηνο του 2020 τις εργασίες κελύφους του ακινήτου που μισθώνει στην Πάτρα επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, με αρχική διάρκεια μίσθωσης ορισμένη στα 25 έτη και επιχειρηματικό πλάνο να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο αλλά λόγω της πανδημίας του COVID-19 ανέστειλε προσωρινά τις εργασίες πλήρους αποπεράτωσης.

Στις 17 Σεπτεμβρίου του 2020 η εταιρία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Εκατόν Εξήντα Πέντε Χιλιάδων (€1.165.000) (περαιτέρω το «Δάνειο»), με Ομολογιούχο την κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία «DAMEN HOLDINGS LIMITED» με ημερομηνία λήξης των ομολογιών την 31.12.2021 και επιτόκιο Euribor 3 μηνών, πλέον περιθωρίου 3,20. Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Πέραν του ανωτέρω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**θβ. Προβλεπόμενη πορεία**

Στην κλειόμενη χρήση ολοκληρώθηκαν οι εργασίες για το ακίνητο επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58 και το Ξενοδοχείο ξεκίνησε να λειτουργεί με τον τίτλο MOXY PATRA MARINA από 15/04/2019.

Η πανδημία του Covid-19 έχει επηρεάσει δυσμενώς την εγχώρια και διεθνή οικονομία και περαιτέρω με ιδιαίτερη σφοδρότητα τον τουριστικό κλάδο. Οι προοπτικές της εταιρίας για το έτος 2020 είναι αρνητικές δεδομένης της πανδημίας ενώ από το έτος 2021 και εντεύθεν αναμένεται σταδιακή ανάκαμψη οπότε και αναμένεται η ιατρική αντιμετώπιση της νόσου.

Ως εκ τούτου η εταιρία στοχεύει στον προορισμό των λειτουργικών ζημιών για το 2020 και σε επαναφορά στην κερδοφορία από το έτος 2021 και εντεύθεν.

Μαρούσι, 20.10.2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ  
και Διευθύνων Σύμβουλος

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end and a smaller loop below it.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ