

**DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Γ.Ε.ΜΗ 139876501000**

**Νερατζιωτίσσης 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 2022  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

## Περιεχόμενα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου .....	6
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	7
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	10
Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2022 .....	11
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία .....	11
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	11
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	11
4. Λογιστικές πολιτικές.....	12
5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	21
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	23
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	25
8. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία .....	26
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις .....	27
10. Αποθέματα.....	28
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα .....	28
12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	28
13. Δανεισμός.....	29
14. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	30
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	31
16. Κρατικές επιχορηγήσεις.....	32
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία .....	32
18. Κύκλος Εργασιών .....	33
19. Λοιπά λειτουργικά έσοδα .....	33
20. Έξοδα ανά κατηγορία .....	34
21. Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά .....	34
22. Παροχές σε εργαζομένους.....	35
23. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	35
24. Φόρος εισοδήματος .....	35
25. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού .....	36
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	36
27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	37
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	38
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	39

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της 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 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 18/11/2022 έκθεση ελέγχου με Σύμφωνη Γνώμη.

#### Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η

κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

### Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «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 της Συμβουλίου.

Ιωάννινα, 27 Οκτωβρίου 2023  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλέξανδρος Λ. Τσακανίκας  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 48641



**Grant Thornton**

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

**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 Δ.Σ (έως 28.04.2023)

**Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας**, Μέλος Δ.Σ

**Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη**, Μέλος Δ.Σ

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 01.01.2022 – 31.12.2022, οι οποίες καταρτίσθηκαν 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, 27.10.2023**

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	<i>Σημ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα		-	-
Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	7	8.954.449	10.642.670
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	115.305	134.935
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	9.477	6.477
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>9.079.231</b>	<b>10.784.082</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	96.861	90.617
Αποθέματα	10	6.708	5.200
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	675.851	81.043
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>779.419</b>	<b>176.861</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>9.858.650</b>	<b>10.960.943</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	1.632.000	1.632.000
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	1.483.373	1.483.373
Αποτελέσματα εις νέον		(4.445.036)	(4.512.502)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>(1.329.662)</b>	<b>(1.397.128)</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός,	13	4.804.613	5.033.211
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	39.880	45.355
Κρατικές επιχορηγήσεις	16	590.360	605.595
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	3.925	1.430
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	13.000	16.000
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>5.451.778</b>	<b>5.701.591</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	347.673	405.689
Δανεισμός	13	5.373.626	6.235.556
Κρατικές επιχορηγήσεις	16	15.235	15.235
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>5.736.534</b>	<b>6.656.480</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>11.188.312</b>	<b>12.358.071</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>9.858.650</b>	<b>10.960.943</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 - 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
<b>Κύκλος εργασιών</b>	18	1.891.883	1.328.956
Κόστος πωληθέντων	20	(1.244.223)	(965.735)
<b>Μικτό κέρδος/(ζημιά)</b>		<b>647.660</b>	<b>363.222</b>
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	19	21.633	42.009
Έξοδα διάθεσης	20	(184.638)	(149.148)
Έξοδα διοίκησης	20	(604.453)	(502.383)
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	20	-	(2.950)
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά	21	856.253	5.350
<b>Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)</b>		<b>736.455</b>	<b>(243.900)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	-	24
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(675.731)	(677.895)
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά</b>	23	<b>(675.731)</b>	<b>(677.870)</b>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>60.723</b>	<b>(921.770)</b>
Φόρος εισοδήματος	24	5.754	(7.899)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>		<b>66.477</b>	<b>(929.670)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - προ φόρων	17	1.268	127
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - φόρος εισοδήματος	14	(279)	(28)
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων</b>		<b>989</b>	<b>99</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>67.466</b>	<b>(929.571)</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 - 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>1.632.000</b>	<b>1.483.373</b>	<b>(3.582.930)</b>	<b>(467.557)</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	(929.670)	<b>(929.670)</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	99	<b>99</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>1.632.000</b>	<b>1.483.373</b>	<b>(4.512.502)</b>	<b>(1.397.128)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>1.632.000</b>	<b>1.483.373</b>	<b>(4.512.502)</b>	<b>(1.397.128)</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	66.477	<b>66.477</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	989	<b>989</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.632.000</b>	<b>1.483.373</b>	<b>(4.445.039)</b>	<b>(1.329.662)</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 - 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	<i>Σημ.</i>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		<b>60.723</b>	<b>(921.770)</b>
<b>Προσαρμογές για :</b>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	439.470	443.449
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων	8	19.630	19.630
Έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις		(15.235)	(31.235)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	23	675.731	677.870
Λοιπά (κέρδη)/ζημιές - καθαρά		(861.407)	(2.400)
		<b>318.913</b>	<b>185.544</b>
<b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(9.243)	91.648
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		(1.508)	8.037
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(27.268)	(201.640)
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		3.763	433
		<b>(34.256)</b>	<b>(101.523)</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>284.657</b>	<b>84.021</b>
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(615.103)	(437.960)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(330.446)</b>	<b>(353.939)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(1.632)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	21	1.880.000	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν	23	-	24
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>1.878.368</b>	<b>24</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή δανεισμού		(945.000)	(220.000)
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(8.115)	(7.475)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(953.114)</b>	<b>(227.475)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>594.808</b>	<b>(581.389)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	11	81.043	662.432
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	11	<b>675.851</b>	<b>81.043</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 - 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2022****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 5 Σεπτεμβρίου 2016 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 139876501000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζωτίσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27.10.2023 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. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει αποσπάσει έγγραφη δήλωση των μετόχων της για την πρόθεση τους να παρέχουν οικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, προκειμένου να συνεχίσει την επιχειρηματική της δραστηριότητα τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων. Δεδομένου αυτού, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 1.1.2022 - 31.12.2022, υιοθετώντας την αρχή 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.

#### 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. Σημειώνεται ότι τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

###### (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 ενσώματων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

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

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων 10-43 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 5-10 έτη.
- Περιουσιακά στοιχεία μη σημαντικής αξίας (έως € 1.000) εφάπαξ απόσβεση.

Για τις αποσβέσεις των μισθωμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βλέπετε 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 αναγνωρισθεί 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 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 πώληση 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 9.

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 επιμετρώνται

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 31.12.2022, 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 9.

### **(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 τυχόν εξόδων πώλησης.

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάληψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης της Κατάστασης των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

#### **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 αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

#### **4.10 Μισθώσεις**

##### **Η Εταιρεία ως μισθωτής**

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 τις χρήσεις 2022 και 2021.

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.

### **Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν υπεκμίσθωση χώρου του ξενοδοχείου, οι οποίες ταξινομούνται ως λειτουργικές και το έσοδο των ενοικίων καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης.

#### **4.11 Παροχές σε εργαζομένους**

##### **(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές**

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δουλευμένες.

##### **(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών βάση της ελληνικής νομοθεσίας που καθορίζει το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά την συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται από περισσότερους από έναν παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται σε ευρώ και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει την διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανakλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στην χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος των τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

### **(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης**

Οι παροχές τερματισμού απασχόλησης είναι πληρωτέες όταν η Εταιρεία, είτε τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων πριν την συνταξιοδότηση, είτε μετά από απόφαση εργαζομένων να δεχθούν προσφορά παροχών σε αντάλλαγμα του τερματισμού της απασχόλησης τους. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις παροχές τερματισμού της απασχόλησης ως υποχρέωση και έξοδο κατά την προγενέστερη μεταξύ των ακόλουθων ημερομηνιών: α) όταν η Εταιρεία δεν δύναται πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο του ΔΛΠ 37 και συνεπάγεται την καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξοφλούνται.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

#### 4.14 Αναγνώριση εξόδων

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

#### 4.15 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

##### *i) 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 31.12.2022 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 13). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας την 31.12.2022, το ποσό των €837.250 αφορά υπόλοιπο δανείου, που λήφθηκε με εγγύηση του Ταμείου Εγγυοδοσίας της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας, με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα κέρδη της χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €8.373 περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας την 31.12.2022 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας σε όλη τη διάρκεια της χρήσης. 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 31.12.2022. 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 βλέπετε σχετικά σημείωση 9. 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 των μετόχων 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 31 Δεκεμβρίου 2022	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	290.928	13.000	-	303.928	303.928
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	372.401	1.490.366	12.279.723	14.142.491	4.324.765
Δανεισμός	5.016.224	837.250	-	5.853.474	5.853.474
<b>Σύνολο</b>	<b>5.679.554</b>	<b>2.340.616</b>	<b>12.279.723</b>	<b>20.299.893</b>	<b>10.482.167</b>

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2021	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	355.269	16.000	-	371.269	371.269
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	333.033	1.573.044	12.965.655	14.871.732	4.513.231
Δανεισμός	5.905.536	850.000	-	6.755.536	6.755.536
<b>Σύνολο</b>	<b>6.593.838</b>	<b>2.439.044</b>	<b>12.965.655</b>	<b>21.998.537</b>	<b>11.640.036</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.

	<i>Σημ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Σύνολο δανεισμού	13	10.178.239	11.268.766
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	675.851	81.043
<b>Καθαρός δανεισμός</b>		<b>9.502.389</b>	<b>11.187.723</b>
Ίδια κεφάλαια		(1.329.662)	(1.397.128)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		8.172.726	9.790.595
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>116,27%</b>	<b>114,27%</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 2022.

**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 χρήσης 2019, οπότε και ξεκίνησε η λειτουργία του ως ξενοδοχειακή μονάδα με την επωνυμία «Moxxy 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 «Moxxy 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 είχε συνάψει 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 αφού αξιολόγησε τα προβλεπόμενα στη σχετική σύμβαση, το επιχειρηματικό πλάνο και όσα ορίζονται στο ΔΠΧΑ 16, κατέληξε στο συμπέρασμα πως η διάρκεια της συγκεκριμένης σύμβασης είναι τα 25 έτη. Η Εταιρεία είχε ξεκινήσει την ανακατασκευή του συγκεκριμένου ακινήτου προκειμένου να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο. Η Εταιρεία την 18 Μαΐου 2022, προχώρησε στη λύση της μίσθωσης του οικοπέδου μετά του επ' αυτού πενταόροφου κτιρίου. Επιπλέον, προχώρησε στην πώληση των εκτελεσμένων τεχνικών έργων που είχε πραγματοποιήσει επί του μισθίου στην εκμισθώτρια, βλέπετε σχετικά σημείωση 21.

**7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

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

Κόστος	Σημ.	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό κατασκευή	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		6.182.022	125.648	1.256.180	1.142.263,25	3.527.845	12.233.958
Προσθήκες		-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	-	(260.064)	(260.064)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>6.182.022</b>	<b>125.648</b>	<b>1.256.180</b>	<b>1.142.263,25</b>	<b>3.267.781</b>	<b>11.973.894</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		6.182.022	125.648	1.256.180	1.142.263	3.267.780,92	11.973.894
Προσθήκες		-	-	1.632	-	2.023	3.655
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	(1.137.109)	(136.925)	(1.274.034)
Μεταφορές		5.154	-	-	(5.154)	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>6.187.176</b>	<b>125.648</b>	<b>1.257.812</b>		<b>3.132.879</b>	<b>10.703.515</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>							
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>(385.717)</b>	<b>(16.340)</b>	<b>(301.042)</b>	-	<b>(184.676)</b>	(887.776)
Αποσβέσεις χρήσης	20	(221.568)	(12.565)	(124.331)	-	(84.984)	(443.449)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>(607.286)</b>	<b>(28.905)</b>	<b>(425.374)</b>	-	<b>(269.660)</b>	<b>(1.331.224)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>(607.286)</b>	<b>(28.905)</b>	<b>(425.374)</b>	-	<b>(269.660)</b>	<b>(1.331.224)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	20	(219.381)	(12.565)	(125.963)	-	(81.561)	(439.470)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	-	21.629	21.629
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>(826.667)</b>	<b>(41.470)</b>	<b>(551.337)</b>	-	<b>(329.592)</b>	<b>(1.749.066)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>5.796.305</b>	<b>109.307</b>	<b>955.138</b>	<b>1.142.263</b>	<b>3.343.169</b>	<b>11.346.182</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>5.574.737</b>	<b>96.742</b>	<b>830.806</b>	<b>1.142.263</b>	<b>2.998.121</b>	<b>10.642.670</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>5.360.509</b>	<b>84.178</b>	<b>706.475</b>		<b>2.803.287</b>	<b>8.954.449</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 Ηρώων 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 μηνιαίο μίσθωμα και ποσοστιαίο μίσθωμα 2% επί των ακαθάριστων εσόδων. Η Εταιρεία προχώρησε σε ανακατασκευή του συγκεκριμένου ξενοδοχείου, η οποία ολοκληρώθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019, οπότε και ξεκίνησε η λειτουργία του ως ξενοδοχειακή μονάδα με την επωνυμία «Moxxy Patra Marina» στις 15.04.2019. Την 31 Μαΐου 2021, πραγματοποιήθηκε τροποποίηση της σύμβασης σχετικά με το ποσό των μισθωμάτων, όλοι οι άλλοι όροι της σύμβασης παρέμεναν ως είχαν.
- 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.

Για τις υποχρεώσεις από τις μισθώσεις και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 και 2021, βλέπετε σχετικά τη σημείωση 13, 20 και 23.

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 «Moxu Patra Marina». Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, εντός 2019 ξεκίνησε η λειτουργία του συγκεκριμένου ξενοδοχείου και τα ποσά που εμφανίζονται στον ανωτέρω πίνακα ως «Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων», «Μηχανολογικός Εξοπλισμός» και «Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός» αφορούν το συγκεκριμένο ξενοδοχείο.

Στις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση την 31.12.2021 περιλαμβάνονται προσθήκες και βελτιώσεις για ακίνητο που εκμισθωνόταν από την Εταιρεία και η ανακατασκευή του ως ξενοδοχείο δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την 31.12.2021. Στις 18 Μαΐου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη λύση της μίσθωσης του οικοπέδου μετά του επ' αυτού πενταόροφου κτιρίου και παράλληλα στην πώληση των εκτελεσμένων τεχνικών έργων που είχε πραγματοποιήσει επί του μίσθιου στην εκμισθώτρια.

## 8. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	Σημ.	Λογισμικά	Άδεια από σύμβαση δικαιόχρησης	Σύνολο
<b>Κόστος</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>67.187</b>	<b>123.860</b>	<b>191.046</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>67.187</b>	<b>123.860</b>	<b>191.046</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>67.187</b>	<b>123.860</b>	<b>191.046</b>
Προσθήκες		-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>67.187</b>	<b>123.860</b>	<b>191.046</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>(25.901)</b>	<b>(10.580)</b>	<b>(36.481)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	20	(13.437)	(6.193)	(19.630)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>(39.339)</b>	<b>(16.773)</b>	<b>(56.111)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>(39.339)</b>	<b>(16.773)</b>	<b>(56.111)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	20	(13.437)	(6.193)	(19.630)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>(52.776)</b>	<b>(22.966)</b>	<b>(75.742)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>41.285</b>	<b>113.280</b>	<b>154.565</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>27.848</b>	<b>107.087</b>	<b>134.935</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>14.411</b>	<b>100.894</b>	<b>115.305</b>

Για το ποσό της μεταβλητής αμοιβής αναφορικά με την άδεια από την σύμβαση δικαιόχρησης που αναγνωρίστηκε στα έξοδα της χρήσης 2022 και 2021, βλέπετε σημείωση 20.

## 9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Πελάτες	48.374	50.516
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(7.406)	(7.406)
<b>Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b>	<b>40.969</b>	<b>43.111</b>
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	8.893	6.495
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.032)	(1.032)
<b>Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης</b>	<b>7.861</b>	<b>5.463</b>
Εγγυήσεις	9.477	6.477
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	1.461	6.958
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)	14.454	9.839
Έξοδα επομένων χρήσεων	7.214	6.549
Προκαταβολές σε προμηθευτές	16.172	14.100
Λοιπές απαιτήσεις	8.730	4.597
<b>Σύνολο</b>	<b>106.338</b>	<b>97.094</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	<b>9.477</b>	<b>6.477</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<b>96.861</b>	<b>90.617</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.

### 31.12.2022

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις						Σύνολο
	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	-	0,01%	0,01%	0,00%	99,52%	11,18%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	16.976	15.262	11.390	1.933	2.814	48.375
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	8.893	-	-	-	-	8.893
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	12.546	-	-	-	5.661	18.207
Πρόβλεψη απομείωσης	-	2	1	-	8.434	8.437
						<b>67.038</b>

## 31.12.2021

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	-	0,01%	0,01%	0,01%	36,87%	12,39%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	10.524	13.527	8.835	416	17.215	50.517
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	6.495	-	-	-	-	6.495
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	5.412	-	-	-	5.661	11.073
Πρόβλεψη απομείωσης	-	2	1	-	8.434	8.437
						<b>59.648</b>

## 10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Εμπορεύματα	6.708	5.200
<b>Σύνολο</b>	<b>6.708</b>	<b>5.200</b>

## 11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	5.517	4.913
Τραπεζικές καταθέσεις	670.333	76.131
<b>Σύνολο</b>	<b>675.851</b>	<b>81.043</b>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

## 12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο και το αποθεματικό υπέρ το άρτιο αναλύονται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	163.200	1.632.000	1.483.373	3.115.373
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>163.200</b>	<b>1.632.000</b>	<b>1.483.373</b>	<b>3.115.373</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	163.200	1.632.000	1.483.373	3.115.373
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>163.200</b>	<b>1.632.000</b>	<b>1.483.374</b>	<b>3.115.373</b>

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)

με την έκδοση δεκατεσσάρων χιλιάδων διακοσίων (14.200) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) εκάστη και σε τιμή διάθεσης εικοσιπέντε ευρώ (€25) εκάστη. Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, (€1.562) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2021 και την 31.12.2022 στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εξακοσίων τριάντα δύο χιλιάδων ευρώ (€1.632.000), διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα τρεις χιλιάδες διακόσιες (163.200) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) Ευρώ εκάστη.

### 13. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<i>Σημ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>			
Τραπεζικά δάνεια		837.250	853.013
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		3.967.363	4.180.198
		<b>4.804.613</b>	<b>5.033.211</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>			
Τραπεζικές υπεραναλήψεις		4.949.959	4.911.856
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια		16.091	-
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	27	50.174	990.667
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		357.402	333.033
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b>		<b>5.373.626</b>	<b>6.235.556</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>		<b>10.178.239</b>	<b>11.268.766</b>

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αφορούν σύμβαση ανοιχτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση Euribor 3 μηνών και περιθώριο 4,1%. Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €4.949.959.

Την 1 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε σε λήψη δανείου ύψους € 850.000 από την Alpha Τράπεζα A.E., κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor 3M +3,8% και διάρκειας 54 μηνών. Το δάνειο λήφθηκε με εγγύηση του Ταμείου Εγγυοδοσίας Της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας και έχει εκταμιευτεί στο σύνολο του κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Την 17 Σεπτεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους €1.165.000, με ομολογιούχο τη συνδεδεμένη εταιρεία Damen Holdings Limited. Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M +3,2%. Το κεφάλαιο του εν λόγω δανείου αποπληρώθηκε ολοσχερώς εντός του 2022.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E., μίσθωση οικοπέδου με το της επ' αυτής κτίσματος με σκοπό την ανακατασκευή του και την λειτουργία ξενοδοχείου και μίσθωση οικοπέδου από την εταιρεία Καρόλου Α.Ε. για να χρησιμοποιηθεί ως parking για το ξενοδοχείο «Moxv Patra Marina». Βλέπε σχετικά σημειώσεις 7.

Η συνολική ταμειακή εκροή για τις μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 ανήλθε σε €312.310 (2021: €116.944). Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 και 2021 για τις ανωτέρω μισθώσεις, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 20 και 23.

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

#### 14. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(39.880)	(45.355)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-
<b>Αναβαλλόμενη φορολογία ( καθαρή )</b>	<b>(39.880)</b>	<b>(45.355)</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<i>Σημ.</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>		(45.355)	(37.428)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	17	5.754	(7.899)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση		(279)	(28)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>		<b>(39.880)</b>	<b>(45.355)</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:

	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(10.485)</b>	<b>(26.230)</b>	<b>(983)</b>	<b>(37.698)</b>
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(11.019)	3.548	(446)	(7.916)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(21.503)</b>	<b>(22.682)</b>	<b>(1.429)</b>	<b>(45.614)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(21.503)</b>	<b>(22.682)</b>	<b>(1.429)</b>	<b>(45.614)</b>
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	4.303	1.362	(528)	5.138
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(17.201)</b>	<b>(21.319)</b>	<b>(1.956)</b>	<b>(40.476)</b>

#### Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Πληρωτέες μετά από 12 μήνες  
Πληρωτέες εντός 12 μηνών

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(40.476)	(45.614)
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	-
	<b>(40.476)</b>	<b>(45.614)</b>

	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	-	270	-	270
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	17	-	17
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση		(28)	-	(28)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	-	<b>259</b>	-	<b>259</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	-	259	-	259
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	616	-	616
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση		(279)	-	(279)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	<b>596</b>	-	<b>596</b>

**Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις**

Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες  
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών

	31.12.2022	31.12.2021
	596	259
	-	
	<b>596</b>	<b>259</b>

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους €2.924.915. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας δύναται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €30.946 έως και τη χρήση 2023, κατά το ποσό των €1.218.377 έως και τη χρήση 2024, κατά το ποσό των €1.017.548 έως και τη χρήση 2025 και κατά το ποσό των €658.045 έως και τη χρήση 2026.

**15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές		243.958	279.407
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	27	1.498	40.006
Ελληνικό Δημόσιο-Επιστρεπτέα προκαταβολή		15.000	16.000
Δεδουλευμένα έξοδα		43.436	34.881
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		13.365	14.699
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		34.202	33.186
Προκαταβολές πελατών		9.178	2.535
Λοιπές υποχρεώσεις		36	976
<b>Σύνολο</b>		<b>360.673</b>	<b>421.689</b>
		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Μακροπρόθεσμο μέρος		13.000	16.000
Βραχυπρόθεσμο μέρος		347.673	405.689
<b>Σύνολο</b>		<b>360.673</b>	<b>421.689</b>

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν επιστρεπτέα προκαταβολή προς το Ελληνικό Δημόσιο η οποία δόθηκε στο πλαίσιο μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19.

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

### 16. 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 «Moxi 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 31.12.2022 η έγκριση του υπόλοιπου ποσού της επιχορήγησης. Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στις υποχρεώσεις μέχρι την 31.12.2022 το ποσό της επιχορήγησης για το οποίο έχει εγκριθεί η χορήγηση (€651.300) και έχει αναγνωρίσει ως έσοδο στα αποτελέσματα της Εταιρείας το ποσό των €15.235 για τη χρήση 2022 και το ποσό των €15.235 για τη χρήση 2021.

### 17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<b>Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	3.925	1.430
<b>Σύνολο</b>	<b>3.925</b>	<b>1.430</b>

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

<b>Χρέωση/ (πίστωση) στα αποτελέσματα για:</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	7.402	7.492
<b>Σύνολο</b>	<b>7.402</b>	<b>7.492</b>

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα έχουν ως ακολούθως:

<b>Χρέωση / (πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα για:</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	(1.268)	(127)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.268)</b>	<b>(127)</b>

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής κατά τη διάρκεια της χρήσης έχει ως εξής:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	1.430	1.124
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	7.402	1.403
Επαναμετρήσεις	(1.268)	(127)
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(3.639)	(7.059)
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	-	6.089
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>3.925</b>	<b>1.430</b>

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,80%	1,00%
Διάρκεια προγράμματος	14,31	14,31
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	1,70%
Πληθωρισμός	2,20%	1,70%

## 18. Κύκλος Εργασιών

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

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Έσοδα από πωλήσεις τροφίμων και ποτών	223.536	184.588
Έσοδα δωματίων	1.663.118	1.141.998
Λοιπά	5.229	2.371
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>1.891.883</b>	<b>1.328.956</b>

## 19. Λοιπά λειτουργικά έσοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Ενισχύσεις Covid-19	-	35.611
Έσοδο μισθώσεων	4.000	4.000
Λοιπά	17.633	2.398
<b>Σύνολο</b>	<b>21.633</b>	<b>42.009</b>

**20. Έξοδα ανά κατηγορία**

Τα έξοδα ανά κατηγορία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Παροχές σε εργαζομένους	725.410	593.161
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο στο κόστος πωληθέντων	103.674	77.046
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	357.909	358.465
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	81.561	84.984
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	19.630	19.630
Απομείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	-	2.950
Έξοδα που αφορούν καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων	-	(25.466)
Φόροι - Τέλη	24.313	22.226
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	323.665	234.043
Παροχές τρίτων	259.257	160.923
Λοιπά	137.896	92.253
<b>Σύνολο</b>	<b>2.033.315</b>	<b>1.620.215</b>
	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Κόστος πωληθέντων	1.244.233	965.735
Έξοδα διάθεσης	184.638	149.148
Έξοδα διοίκησης	604.453	502.383
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	-	2.950
<b>Σύνολο</b>	<b>2.033.315</b>	<b>1.620.215</b>

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων για την χρήση 2022 περιλαμβάνουν ποσό €174.490 (2021: €102.637) που αφορούν αμοιβές προς την Marriott International, στο πλαίσιο της σύμβασης δικαιόχρησης, εκ των οποίων ποσό €53.609 (2021: €32.209) αφορούν τη μεταβλητή αμοιβή επί των εσόδων από τα δωμάτια.

**21. Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά**

Τα λοιπά κέρδη / (ζημιές) αναλύονται ως εξής:

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	858.841	-
Συναλλαγματικά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά	(4.298)	1.291
Λοιπά	1.709	4.059
	<b>856.253</b>	<b>5.350</b>

Η Εταιρεία την 18 Μαΐου 2022, προχώρησε στη λύση της 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. Η Εταιρεία είχε ολοκληρώσει το πρώτο εξάμηνο του 2020 τις εργασίες κελύφους του ακινήτου, ώστε να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο, αλλά λόγω της πανδημίας του COVID-19 ανέστειλε προσωρινά τις εργασίες πλήρους αποπεράτωσης. Επίσης, με την ανωτέρω σύμβαση προχώρησε στην πώληση των εκτελεσμένων τεχνικών έργων που είχε πραγματοποιήσει επί του μίσθιου στην εκμισθώτρια έναντι ποσού €1.880.000.

**22. Παροχές σε εργαζομένους**

Οι παροχές σε εργαζομένους της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<i>Σημ.</i>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Μισθοί και ημερομίσθια		580.387	476.858
Παροχές τερματισμού απασχόλησης		9.070	7.059
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		131.740	108.811
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές		450	-
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	17	3.763	433
<b>Σύνολο</b>		<b>725.410</b>	<b>593.161</b>

**23. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)**

Το χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Τόκοι μισθώσεων	353.067	353.965
Τόκοι ομολογιακών δανείων από Συνδεδεμένα μέρη	-	34.897
- Τόκοι τραπεζικών υπεραναλήψεων	301.500	275.164
Λοιπά	21.165	13.869
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>	<b>675.731</b>	<b>677.895</b>
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	-	(24)
<b>Χρηματοοικονομικό έσοδο</b>	<b>-</b>	<b>(24)</b>
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό</b>	<b>675.731</b>	<b>677.870</b>

**24. Φόρος εισοδήματος**

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

	<i>Σημ.</i>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Αναβαλλόμενος φόρος	14	5.754	(7.899)
<b>Σύνολο</b>		<b>5.754</b>	<b>(7.899)</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>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>	60.723	(921.770)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	(13.359)	202.789
Επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών στην Ελλάδα	-	3.119
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	30.094	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(24.340)	(69.038)
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	13.359	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	-	(144.770)
<b>Φόρος</b>	<b>5.754</b>	<b>(7.899)</b>

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2016-2021 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 τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της κάθε εταιρείας, η εκτίμησή της Διοίκησης του Ομίλου είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Για τη χρήση 2022, 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 2022. 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 επιφυλάξεις 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.

## 25. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	35	32

## 26. 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.

**27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Αγορές υπηρεσιών	1.1.2021 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	12.000	12.000
<b>Σύνολο</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>

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

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, αναγνωρίστηκε το ποσό των €535 στα Χρηματοοικονομικά έξοδα (2021: €606) και το ποσό των €2.657 (2021: €2.581) στα Έξοδα διοίκησης που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Επίσης, κατά τη χρήση 2022 αναγνωρίστηκε το ποσό των €0 (2021: €34.897) στα Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούσε τόκους του ομολογιακού δανείου από τη Damen Holdings Ltd. Βλέπετε σχετικά σημειώσεις 20 και 23.

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2022	31.12.2021
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	-	351
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>351</b>

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	31.12.2022	31.12.2021
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	1.498	40.006
<b>Σύνολο</b>	<b>1.498</b>	<b>40.006</b>

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2022	31.12.2021
ΔΙΜΑΝΔ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	14.046	16.119
DAMEN HOLDINGS LTD	50.174	990.667
<b>Σύνολο</b>	<b>64.220</b>	<b>1.006.786</b>

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E καθώς και ομολογιακό δάνειο από την εταιρεία Damen Holdings Ltd.

**28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Δεν έχουν προκύψει άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**Μαρούσι, 27.10.2023**

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Λογιστής

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΑΔΤ ΑΜ 120773

ΔΗΜΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ  
ΑΔΤ ΑΗ002049

ΠΕΤΡΟΣ ΑΝΤΙΝΟΥ  
ΑΔΤ ΑΜ 606947  
ΑΡ. Ο.Ε.Ε 86210 Α' ΤΑΞΗΣ

## Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2022 - 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022****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 01.01.2022-31.12.2022, 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 έβδομη εταιρική χρήση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία μισθώνει ένα ακίνητο πλέον στην Πάτρα, το οποίο ανακατασκεύασε και το λειτουργεί ως ξενοδοχείο. Κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία συνεχίζει τη λειτουργία του ακινήτου ως ξενοδοχειακή μονάδα με την επωνυμία «Moxy Patra Marina». Η Εταιρεία είχε ξεκινήσει την ανακατασκευή και του δεύτερου ακινήτου προκειμένου να το λειτουργήσει ως ξενοδοχείο αλλά δεδομένου των συνθηκών Covid 19 που επικράτησαν παγκοσμίως, οι εργασίες έπαυσαν εντός της χρήσης 2020. Στις 18 Μαΐου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη λύση της σύμβασης μίσθωσης για το δεύτερο ακίνητο και πραγματοποίησε την πώληση των εκτελεσμένων τεχνικών έργων που είχε πραγματοποιήσει επί του μίσθιου στην εκμισθώτρια.

**β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 κρίνεται ικανοποιητική, καθώς εμφανίζει βελτιωμένα αποτελέσματα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 01.01.2022 – 31.12.2022 έχουν ως εξής:

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Κύκλος Εργασιών	1.891.883	1.328.956
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	60.723	(921.770)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους	66.477	(929.670)

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	66.477	(929.670)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	459.101	463.079
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα) - καθαρά	675.731	677.870
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	(5.754)	7.899
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>1.195.555</b>	<b>219.179</b>

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

**ΔΕΙΚΤΕΣ**

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</b>		
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	8%	2%
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	92%	98%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		

<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	(12%)	(11%)
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		

<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	113%	113%
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	(13%)	(13%)
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		

<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	(15%)	(13%)
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		

<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	14%	3%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.		

<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	(636%)	(3.664%)
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>	103%	103%
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.		

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας</b>		
<i>Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων</i>	4%	(70%)
<i>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	(5%)	66%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.		

<i>Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις αποθεμάτων &amp; υπηρεσιών</i>	34%	27%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας.		

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης (Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων)	(8,41)	(8,85)
Δείκτης Κάλυψης Τόκων (EBITDA προς Χρεωστικοί Τόκοι)	177%	32%
Δείκτης Συνολικός Δανεισμός (μείον Διαθέσιμα) προς Κύκλο Εργασιών	5,02	8,42

**γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

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

<b>Κίνδυνος</b>	<b>Προβλέψεις της Εταιρείας</b>
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 31.12.2022 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 13). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας την 31.12.2022, το ποσό των €837.250 αφορά υπόλοιπο δανείου, που λήφθηκε με εγγύηση του Ταμείου Εγγυοδοσίας της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας, με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα κέρδη της χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €8.373 περίπου.

**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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Δεδομένου αυτού, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει ετοιμάσει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 1.1.2022 - 31.12.2022, υιοθετώντας την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

**ε. Εργασιακά Ζητήματα**

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

Η Εταιρεία παροτρύνει και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα κάθε υπαλλήλου ή προμηθευτή ή πελάτη της Εταιρείας και να μην αποδέχονται οποιαδήποτε συμπεριφορά που ενδέχεται να δημιουργεί διακρίσεις οποιασδήποτε μορφής.

Η πολιτική της Εταιρείας, στον τομέα αυτό, στηρίζεται στις Κατευθυντήριες Αρχές του ΟΟΣΑ.

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2022 απασχολούσε συνολικά 35 άτομα εκ των οποίων 26 γυναίκες (ποσοστό 74%) και 9 άνδρες (ποσοστό 26%).

**στ. Περιβαλλοντικά θέματα**

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει την υποχρέωσή της απέναντι στο περιβάλλον και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την συνεχή παρακολούθηση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος
- Χρήση υλικών συσκευασίας φιλικών στο περιβάλλον

**ζ. Ακίνητα**

Η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα την 31.12.2022.

**η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα**

Την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

**θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115. Η Εταιρεία την 31.12.2022 διέθετε υποκατάστημα επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58, ΤΚ 26441, Πάτρα.

**θα. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

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

**θβ. Σημαντικά Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Δεν έχουν προκύψει άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**θγ. Προβλεπόμενη πορεία**

Η πορεία της Εταιρείας προβλέπεται θετική για τα επόμενα χρόνια καθώς η Ελληνική Τουριστική Αγορά - η βαριά βιομηχανία της ελληνικής οικονομίας - έχει ανακάμψει δυναμικά μετά την εποχή Covid-19, ξεπερνώντας κάθε προηγούμενο ρεκόρ. Επιπλέον και τα μηνύματα από όλους τους επιχειρηματίες και φορείς του χώρου είναι αισιόδοξα για τα χρόνια που θα ακολουθήσουν.

Περαιτέρω η Πάτρα και η εν γένει περιοχή ως χώρος και ως πύλη της Νοτιοδυτικής Ελλάδας αναπτύσσεται ταχέως ως νέος τουριστικός προορισμός (για leisure ind./group – city break – corporate – incentive market) αποκτώντας σημαντικές δυνατότητες περαιτέρω οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης στο άμεσο μέλλον.

**Μαρούσι, 27.10.2023**

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ