

ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της 31^{ης} Οκτωβρίου 2021

(περίοδου 1^η Νοεμβρίου 2020 – 31^η Οκτωβρίου 2021)

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
Ισολογισμός	10
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία	14
2. Πλαίσιο κατάρτισης των Ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων	14
3. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων	15
4. Οι βασικές λογιστικές αρχές	19
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	24
6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
7. Ενσώματα Πάγια	28
8. Επενδυτικά Ακίνητα	28
9. Εμπορικές απαιτήσεις, Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	29
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29
11. Μετοχικό κεφάλαιο & Διαφορά υπέρ το άρτιο	29
12. Άλλα αποθεματικά	30
13. Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	30
14. Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους λόγω εξόδου από την υπηρεσία	31
15. Μακροπρόθεσμες προβλέψεις	31
16. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	31
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	32
18. Προμηθευτές	33
19. Λοιπές υποχρεώσεις και μεταβατικοί λογαριασμοί	33
20. Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας	33
21. Έξοδα κατ' είδος	34
22. Άλλα έσοδα	34
23. Άλλα έσοδα/Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) – καθαρά	34
24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	35
25. Συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη	35
26. Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου	36
27. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	36
28. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	36
29. Αμοιβές Νόμιμων Ορκωτών Ελεγκτών	37
30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	37

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
δ.τ. "HELLAS STAR RESORTS A.E."
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΧΡΗΣΕΩΣ 1/11/2020 – 31/10/2021

Προς
Την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,
έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150 του Ν. 4548/2018, τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 (01/11/2020 – 31/10/2021) και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας, γεγονότα που έλαβαν χώρα και οι επιπτώσεις τους στα οικονομικά αποτελέσματα της εταιρείας. Επίσης γίνεται αναφορά των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που η εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει το 2022 (01/11/2021 – 31/10/2022).
Η Έκθεση εμπεριέχει με συνοπτικό και ουσιαστικό τρόπο όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει όλες τις σχετικές αναγκαίες πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση των μετόχων για την δραστηριότητα της εταιρείας μέσα στο έτος.

Συνημμένα υποβάλλουμε στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Οκτωβρίου 2021 προς έγκρισή σας.

1. Εξέλιξη και επιδόσεις χρήσης της εταιρείας το έτος 2021

Ο **Κύκλος εργασιών** της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη οικονομική χρήση, ανήλθε σε € 401 χιλ. έναντι € 603 χιλ. για τη χρήση 2020 μειωμένος κατά € 202 χιλ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Η μείωση του κύκλου εργασιών οφείλεται στις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημική κρίση του Covid-19 στο ετήσιο μίσθωμα του ξενοδοχείου το οποίο εκμισθώνεται στην εταιρεία Meeting Point Hotel Management Hellas AE.

Τα **Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)** για το 2021 ανήλθαν σε ζημίες της τάξεως των € (24) χιλ. έναντι κερδών € 467 χιλ. του 2020 παρουσιάζοντας μείωση κατά € 491 χιλ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Η μείωση των αποτελεσμάτων προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), οφείλεται στην μείωση του μισθώματος του ξενοδοχείου στην εταιρεία Meeting Point Hotel Management Hellas AE λόγω κυβερνητικών αποφάσεων μείωσης των ενοικίων λόγω Covid-19.

Οι ζημίες **προ φόρων** για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € (288) χιλ. έναντι κερδών € 164 χιλ. το 2020 παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως των € 451 χιλ., ενώ τα Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη της τάξεως € (260) χιλ. έναντι € 64 χιλ. το 2020.

Η εταιρεία παρουσίασε **Μικτά κέρδη** για το 2021 € 279 χιλ. έναντι € 480 χιλ. το 2020.

Το **Κόστος πωλήσεων** το 2021 ανήλθε στα € 122 χιλ. έναντι € 123 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα **Έξοδα διοικητικής λειτουργίας και διάθεσης** της εταιρείας ανήλθαν σε € 23 χιλ. για το 2021 όσο περίπου και το 2020.

2. Σημαντικά γεγονότα κατά το 2021

Δεν υφίστανται σημαντικά γεγονότα κατά την περίοδο 01.11.2020 – 31.10.2021.

3. Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

4. Λοιπά θέματα

Περιβάλλον: Δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την δραστηριότητα της εταιρείας, καθώς η εταιρεία έχει έσοδα από ενοίκια για ακίνητο που εκμεταλλεύεται τρίτη εταιρεία η οποία έχει και την ευθύνη της περιβαλλοντικής διαχείρισης.

Εργασιακά θέματα: Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά την κλειόμενη χρήση.

Έρευνα Ανάπτυξη: Στη κλειόμενη χρήση η εταιρεία δεν διέθεσε κονδύλια για την έρευνα και την ανάπτυξη.

5. Προοπτικές - Εξέλιξη δραστηριοτήτων για το 2022

Η διοίκηση της Ελλάς Σταρ παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και προσαρμόζει προσεκτικά τις πολιτικές της ενισχύοντας διαρκώς την ανταγωνιστικότητα και αποτελεσματικότητα της.

Στην χρήση 2021 ο κύκλος εργασιών ήταν μειωμένος λόγω της μείωσης των μισθωμάτων leasing για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του Covid-19, ο οποίος στην χρήση 2022 αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά. Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για το 2022 είναι η συγκράτηση των λειτουργικών δαπανών, οι οποίες σε συνδυασμό με την αύξηση του μισθώματος του ξενοδοχείου αναμένεται να έχουν θετική επίδραση στην ρευστότητα της εταιρείας.

6. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Η Εταιρεία προχώρησε σε ανακαίνιση 189 δωματίων εντός του 2022 στο Ξενοδοχείο Marine χωρητικότητάς 338 δωματίων. Το κόστος κατασκευής ανήλθε σε 2.160 χιλ και η αποπεράτωση του έργου ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2022.

7. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για το 2022

Η εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις συνθήκες και τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο τον δυνατόν περισσότερο τις αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες έχουν επηρεάσει την λειτουργία και τις υποχρεώσεις της κατά τα προηγούμενα χρόνια.

- **Κίνδυνος Πληθωρισμού – Επιτοκίων**

Η εταιρεία έχει ως στόχο την επίτευξη της βέλτιστης ισορροπίας/σχέσης μεταξύ του κόστους χρηματοδοτικής μίσθωσης και των τυχόν επιπτώσεων στα κέρδη και τις ταμειακές ροές που δύνανται να επιφέρουν οι μεταβολές στα επιτόκια.

Η εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά την χρηματοδοτική της μίσθωση, ο οποίος υπόκειται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου (Euribor 3-μηνου). Ωστόσο δεν αναμένονται σημαντικές μεταβολές τα επόμενα έτη και ως εκ τούτου ο κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος.

- **Λειτουργικός κίνδυνος**

Πιθανές αλλαγές νομοθετικού πλαισίου, μπορεί να επηρεάσουν την αναπτυξιακή πολιτική της εταιρείας.

- **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Δεν υπάρχει άμεσος κίνδυνος συναλλαγματικών ισοτιμιών αφού η εταιρεία δεν έχει συναλλαγές σε άλλο νόμισμα πλην του Ευρώ. Επιπλέον όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι σε Ευρώ.

• Πιστωτικός Κίνδυνος

Η εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις αθετήσεις των πελατών και των άλλων αντισυμβαλλομένων που έχουν εντοπιστεί και ενσωματώνει αυτές τις πληροφορίες στον έλεγχο του πιστωτικού κινδύνου. Όπου είναι εφικτό, εξωτερικές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας και / ή αναφορές για πελάτες και άλλους αντισυμβαλλόμενους αποκτώνται και χρησιμοποιούνται. Σημειώνεται ότι ο πελάτης με την σημαντικότερη έκθεση της εταιρείας προς αυτόν, αφορά συνδεδεμένο μέρος με ελλιπή ταμειακή ρευστότητα, χωρίς ωστόσο να αξιολογείται αυξημένος ο πιστωτικός κίνδυνος από το εν λόγω πελάτη καθώς αναμένεται αυξημένη λειτουργική κερδοφορία τα επόμενα χρόνια ενώ πάντα υφίσταται η οικονομική υποστήριξη από τον όμιλο FTI. Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα παραπάνω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι απομειωμένα ή σε καθυστέρηση για κάθε μια από τις ημερομηνίες αναφοράς της 31^{ης} Οκτωβρίου που εξετάζονται, είναι καλής πιστοληπτικής διαβάθμισης.

• Κίνδυνος Ρευστότητας

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στο πλαίσιο της συνολικής διαχείρισης κινδύνων. Όσον αφορά στη σωστή διαχείριση της ρευστότητας, αυτή πραγματοποιείται με το συνδυασμό ρευστών διαθεσίμων, και αυστηρή παρακολούθηση των ταμειακών ροών. Ο κίνδυνος ρευστότητας θεωρείται ο πιο σημαντικός κίνδυνος που είναι εκτεθειμένη η εταιρεία.

Η παρακολούθηση της ρευστότητας πραγματοποιείται σε ημερήσια, εβδομαδιαία και μηνιαία βάση και οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας του εξαμήνου προσδιορίζονται μηνιαία.

▪ Διαχείριση Κινδύνων

Η εταιρεία καταβάλλει διαρκώς προσπάθειες προκειμένου να εντοπίσει και να αξιολογήσει όλους τους πιθανούς κινδύνους που προέρχονται από τα εντός και εκτός ισολογισμού στοιχεία, καθώς και των εξωγενών παραγόντων που μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την απρόσκοπτη λειτουργία της και τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

▪ Λειτουργικός- Επιχειρηματικός Κίνδυνος

Η εταιρεία έχει προβεί σε δράσεις αναφορικά με τη διαχείριση του λειτουργικού κινδύνου, πιο συγκεκριμένα αναφερόμαστε στα ακόλουθα:

ο Ασφαλιστική Κάλυψη

Η εταιρεία έχει κάλυψη τουλάχιστον των κάτωθι κινδύνων:

- Περιουσίας
- Οχημάτων

Τα ποσοστά κάλυψης ποικίλουν ανά κατηγορία ασφαλιστικού κινδύνου και αντικειμένου, σε πλαίσια τα οποία η Διοίκηση έχει θέσει ως εύλογα και επαρκή.

ο Φορολογικοί έλεγχοι

Η εταιρεία προσαρμοσε τις φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, ώστε την 31/10/2021 να αντικατοπτρίζουν με σαφήνεια την καθαρή θέση της Εταιρείας.

▪ Κίνδυνος Αντισυμβαλλόμενου (Counterparty risk)

Ο βασικός αντισυμβαλλόμενος της εταιρείας είναι μια από τις μεγαλύτερες εταιρείες διαχείρισης ξενοδοχείων της Ελλάδας ο οποίος καθώς δραστηριοποιείται στον κλάδο του τουρισμού πλήττεται σημαντικά από την εξάπλωση του covid-19. Ωστόσο καθώς πρόκειται για συνδεδεμένη εταιρεία, η Διοίκηση της εταιρείας σε συνεργασία με την Διοίκηση του ομίλου αναμένεται να προβούν στις κατάλληλες ενέργειες και να λάβουν όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε να αντιμετωπίσουν τον εν λόγω κίνδυνο.

	31/10/2021		31/10/2020	
<i>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης:</i>				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	47.957	0,21%	28.641	0,13%
Σύνολο ενεργητικού	22.612.483		22.595.610	
Πάγιο ενεργητικό	22.564.525	99,79%	22.566.969	99,87%
Σύνολο ενεργητικού	22.612.483		22.595.610	

- Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Ίδια κεφάλαια	8.767.623	63,33%	8.869.796	64,62%
Σύνολο υποχρεώσεων	13.844.860		13.725.814	

- Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	47.957	2,18%	28.641	1,35%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.204.154		2.120.176	

- Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού και πρέπει να υπερβαίνει τη μονάδα (100%).

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας:

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-288.024	-71,61%	163.962	27,18%
Σύνολο εσόδων	402.235		603.139	

- Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-288.024	-3,29%	163.962	1,85%
Ίδια κεφάλαια	8.767.623		8.869.796	

- Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Μικτά αποτελέσματα	278.983	69,54%	479.519	79,50%
Πωλήσεις υπηρεσιών (κύκλος εργασιών)	401.155		603.139	

- Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρείας.

Αθήνα, 31 Μαΐου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος

Οικονομικός Δ/ντής & Το Μέλος

Εμμανουήλ Ντουλγκέρης

Εμμανουήλ Δρακωνάκης

Παναγιώτης Στάμου-Δαγκλής

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **«ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**.

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία)**, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Οκτωβρίου 2021, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** κατά την 31^η Οκτωβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2 επί των οικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι κατά την 31^η Οκτωβρίου 2021 οι τρέχουσες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού της κατά 2,15 εκ. ευρώ περίπου. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε

υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.10.2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Ηράκλειο, 24 Ιουνίου 2022

Ισολογισμός

Ποσά σε ευρώ

	Σημ.	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	7	14.525	16.969
Επενδυτικά Ακίνητα	8	22.550.000	22.550.000
		22.564.525	22.566.969
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	9	0	1.433
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	9	19.830	26.288
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	28.128	921
		47.957	28.641
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		22.612.483	22.595.610
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	4.051.760	4.051.760
Άλλα αποθεματικά	12	6.144.336	5.986.789
Αποτελέσματα εις νέον		-1.428.473	-1.168.753
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		8.767.623	8.869.796
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	13	8.857.585	8.917.756
Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	28.099	28.099
Μακροπρόθεσμες προβλέψεις	15	283.031	0
Αναβαλλόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	16	2.458.733	2.644.584
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	13.257	15.199
		11.640.705	11.605.639
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	18	28.178	30.521
Βραχυπρόθεσμες δόσεις υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	13	853.426	794.593
Λοιπές υποχρεώσεις και μεταβατικοί λογαριασμοί	19	1.322.550	1.295.062
		2.204.154	2.120.176
Σύνολο υποχρεώσεων		13.844.860	13.725.814
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		22.612.483	22.595.610

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ

	Σημ.	1η Νοεμβρίου - 31η Οκτωβρίου 2021	1η Νοεμβρίου - 31η Οκτωβρίου 2020
Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)	20	401.155	603.139
Κόστος Πωλήσεων	21	-122.172	-123.620
Μικτά κέρδη / (ζημιές)		278.983	479.519
Άλλα έσοδα	22	1.080	0
Έξοδα διοικήσεως	21	-22.804	-23.195
Άλλα έξοδα/έσοδα	23	-283.697	8.395
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-26.438	464.719
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	24	-261.586	-300.757
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		-288.024	163.962
Φόρος εισοδήματος	16	28.304	-99.720
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου μετά από φόρους		-259.720	64.242
Αποσβέσεις ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	21	2.444	2.687
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		-23.995	467.406

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε ευρώ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Άλλα αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1.11.2019	4.051.760	5.986.789	-1.232.995	8.805.554
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως, μετά από φόρους	0	0	64.242	64.242
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως	4.051.760	5.986.789	-1.168.753	8.869.796
Υπόλοιπο την 31.10.2020	4.051.760	5.986.789	-1.168.753	8.869.796
Μεταβολή τρέχουσας χρήσεως:				
Υπόλοιπο την 1.11.2020	4.051.760	5.986.789	-1.168.753	8.869.796
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως, μετά από φόρους	0	0	-259.720	-259.720
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως	4.051.760	5.986.789	-1.428.473	8.610.076
Μεταβολές απευθείας στην Καθαρή Θέση	0	157.547	0	157.547
Υπόλοιπο την 31.10.2021	4.051.760	6.144.336	-1.428.473	8.767.623

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε ευρώ

	1.11.2020 - 31.10.2021	1.11.2019 - 31.10.2020
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Αποτελέσματα κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	-288.024	163.962
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	2.444	2.687
Προβλέψεις	283.031	0
Άλλα μη ταμειακά έσοδα/έξοδα	0	-10.202
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	261.586	300.757
Λειτουργικές ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης	259.036	457.204
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων κατά πελατών	1.433	-1.433
Μείωση / (αύξηση) λοιπών απαιτήσεων	6.458	-18.708
(Μείωση) / αύξηση λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	23.204	351.454
Λειτουργικές ταμειακές ροές	290.131	788.517
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-261.586	-300.757
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	28.545	487.760
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Καθαρή ταμειακή ροή από εισπράξεις / πληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	-1.338	-488.188
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-1.338	-488.188
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	27.207	-427
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου (Σημ.10)	921	1.348
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου (Σημ. 10)	28.128	921

Οι ακόλουθες σημειώσεις (σελ. 14 έως 37) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Οκτωβρίου 2021.

Σημειώσεις επί των Ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων**1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 03.01.2008 (ΦΕΚ 24/03.1.2008) με την επωνυμία «ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «HELLAS STAR RESORTS SA» (εφεξής η «Εταιρεία») και η διάρκειά της ορίστηκε σε τριάντα έτη (μέχρι την 03.01.2038).

Η έδρα της Εταιρείας σήμερα είναι ο Δήμος Αθηναίων (Λεωφόρος Κηφισίας 115, τηλ. 2111-208030).

Η Εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό 007970101000.

Η Εταιρεία έχει ως αντικείμενο δραστηριότητα τη μίσθωση ξενοδοχειακής μονάδας «Labranda Marine Aqua Park», την οποία κατέχει βάσει χρηματοοικονομικής μίσθωσης.

Η Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου από τις 16/04/2021 έως και σήμερα είναι η εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Εμμανουήλ Ντουλγκέρης του Χρήστου	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Εμμανουήλ Δρακωνάκη του Στυλιανού	Αντιπρόεδρος
Παναγιώτης Στάμου-Δαγκλής του Βασιλείου	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής και διαρκεί από την εκλογή του μέχρι και την 15.04.2026 από την αρχική συγκρότηση στις 16.04.2021.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Οκτωβρίου 2021, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 31^η Μαΐου 2022.

Η εταιρεία ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας FTI Touristik GmbH με έδρα την Γερμανία.

2. Πλαίσιο κατάρτισης των Ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (περιλαμβανομένων των διερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31.10.2021.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις που παρουσιάζονται έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern principle). Παρά το γεγονός ότι υφίστανται γεγονότα ή συνθήκες ή σχετικοί επιχειρηματικοί κίνδυνοι που ενδεχομένως να δημιουργούν αμφιβολίες για την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, η διοίκηση πιστεύει ότι η παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας εξακολουθεί να αποτελεί εύλογη παραδοχή για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της.

Οι συνέπειες της εξάπλωσης του Covid -19 επηρέασαν αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα παγκοσμίως με αποτέλεσμα οι κυβερνήσεις να λάβουν μέτρα στήριξης των επιχειρήσεων. Ένα από τα βασικά μέτρα που λήφθηκαν στην Ελλάδα είναι η σημαντική μείωση των μισθωμάτων επαγγελματικής μίσθωσης σε περίπτωση που ο μισθωτής εντασσόταν σε συγκεκριμένες κατηγορίες δραστηριότητας. Ως εκ τούτου τα έσοδα από μισθώματα για το 2021 μειώθηκαν σημαντικά καθώς ο μισθωτής εντάσσεται στις πληττόμενες επιχειρήσεις γεγονός που οδήγησε την Εταιρεία να παρουσιάσει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κυρίως λόγω των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων προς εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και υποχρεώσεων προς συνδεδεμένη εταιρεία.

Ωστόσο η διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι δεν πρόκειται να επέλθει περεταίρω μείωση των εσόδων της τα επόμενα χρόνια ενώ η θετική προοπτική που επικρατεί στον κλάδο του τουρισμού στην Ελλάδα σε συνδυασμό με την διακρώς

βελτιούμενη δραστηριότητα του ομίλου FTI στην Ελλάδα και τις πρόσφατες επενδύσεις θεωρεί ότι δεν προβλέπεται να υπάρξει σημαντικό πρόβλημα ρευστότητας για την εταιρεία.

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Οκτωβρίου 2021 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

3. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1^η Ιανουαρίου 2020. Στην παράγραφο «Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση» παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την 1^η Ιανουαρίου 2020. Στην παράγραφο «Αρχές, Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση» παρουσιάζονται τα πρότυπα, οι τροποποιήσεις και οι διερμηνείες, τα οποία είτε δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ, είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής Ε.Ε.).

3.1. Αλλαγές σε Λογιστικές Πολιτικές

3.1.1. Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2020 ή μεταγενέστερα.

- Αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)

Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σκοπός της οποίας ήταν η ενσωμάτωση σημαντικών θεμάτων τα οποία δεν καλύπτονταν, καθώς επίσης και η επικαιροποίηση και παροχή διευκρινίσεων σε σχέση με συγκεκριμένες καθοδηγήσεις. Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, στο οποίο αναλύεται η έννοια της επιμέτρησης, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την επιλογή μίας βάσης επιμέτρησης, θέματα σχετικά με την παρουσίαση και γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις και καθοδήγηση αναφορικά με την αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων από τις Οικονομικές Καταστάσεις. Περαιτέρω, το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει βελτιωμένους ορισμούς των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθοδήγηση που υποβοηθά την εφαρμογή των εν λόγω ορισμών, επικαιροποίηση των κριτηρίων για την αναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθώς επίσης και διευκρινίσεις σε σημαντικούς τομείς, όπως οι ρόλοι της διαχείρισης, της συντηρητικότητας και της αβεβαιότητας κατά την επιμέτρηση στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- Τροποποιήσεις στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020):

Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση Τροποποιήσεων στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σε συνέχεια της αναθεώρησής του. Ορισμένα Πρότυπα περιλαμβάνουν ρητές αναφορές σε προγενέστερες εκδόσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η επικαιροποίηση των ως άνω αναφορών και η υποστήριξη για τη μετάβαση στο αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8: «Ορισμός του Ουσιώδους» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020):

Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στον ορισμό του ουσιώδους, προκειμένου να καταστεί ευκολότερο για τις εταιρείες να προβούν σε άσκηση κρίσης σχετικά με το ουσιώδες μέγεθος. Ο ορισμός του ουσιώδους βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν ποιες πληροφορίες θα πρέπει να περιληφθούν στις Οικονομικές τους Καταστάσεις. Ο νέος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς αυτός θα πρέπει να εφαρμοστεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση η οποία μέχρι τώρα περιλαμβανόταν σε άλλα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7: “Αναμόρφωση Σημείου Αναφοράς Επιτοκίου” (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)

Τον Σεπτέμβριο του 2019, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων σε ορισμένες απαιτήσεις συγκεκριμένων λογιστικών χειρισμών αντιστάθμισης, προκειμένου να εξομαλύνει ενδεχόμενες επιπτώσεις που προκύπτουν από την αβεβαιότητα η οποία προέρχεται από την αναμόρφωση του Σημείου Αναφοράς Επιτοκίου. Οι τροποποιήσεις σχεδιάστηκαν για να υποστηρίξουν την παροχή χρήσιμων χρηματοοικονομικών πληροφοριών από τις εταιρείες κατά τη διάρκεια της περιόδου αβεβαιότητας, η οποία προκύπτει από τη σταδιακή κατάργηση των σημείων αναφοράς επιτοκίου, όπως τα διατραπεζικά επιτόκια. Επιπλέον, οι εταιρείες απαιτείται να παράσχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές αναφορικά με τις σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται άμεσα από τις εν λόγω συνθήκες αβεβαιότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: «Ορισμός μίας Επιχείρησης» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)

Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 3 προκειμένου να βελτιώσει τον ορισμό μίας επιχείρησης. Οι τροποποιήσεις θα βοηθήσουν τις εταιρείες να προσδιορίσουν αν μία απόκτηση αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή απόκτηση στοιχείων του ενεργητικού. Ο τροποποιημένος ορισμός επισημαίνει ότι η εκροή μίας επιχείρησης είναι να παρέχει αγαθά και υπηρεσίες στους πελάτες, ενώ ο προγενέστερος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις υπό τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλων οικονομικών οφελών στους επενδυτές και σε τρίτους. Επιπλέον της τροποποίησης του ορισμού της επιχείρησης, το IASB μέσω της εν λόγω έκδοσης παρέχει συμπληρωματική καθοδήγηση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»: Σχετιζόμενες με τον Covid-19 Παραχωρήσεις Μισθώματος (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/06/2020)

Τον Μάιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 16 οι οποίες παρέχουν στους μισθωτές τη δυνατότητα να μην προβούν σε αξιολόγηση για το εάν μία σχετιζόμενη με τον Covid -19 παραχώρηση μισθώματος χαρακτηρίζεται ως τροποποίηση μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι στην περίπτωση που πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις, δεν απαιτείται από τους μισθωτές να αξιολογήσουν εάν συγκεκριμένες παραχωρήσεις μισθώματος που σχετίζονται με τον Covid-19 αποτελούν τροποποιήσεις μίσθωσης. Αντιθέτως, οι μισθωτές που εφαρμόζουν αυτή την πρακτική εφαρμογή, θα υιοθετήσουν για τις εν λόγω παραχωρήσεις μισθώματος έναν λογιστικό χειρισμό ως να μην αποτελούν τροποποιήσεις μίσθωσης. Τα παραπάνω εφαρμόζονται για παραχωρήσεις μισθώματος που σχετίζονται με τον Covid-19, οι οποίες μειώνουν τις πληρωμές μισθωμάτων που καθίστανται πληρωτέες την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

3.1.2. Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» - αναβολή εφαρμογής ΔΠΧΑ 9 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021):

Τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων βάσει των οποίων αναβάλλεται η ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 για δύο έτη, δηλαδή θα εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Συνεπεία αυτού, το IASB προέβη επίσης σε παράταση της καθορισμένης καταληκτικής ημερομηνίας για την προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που περιλαμβάνεται στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις», έχοντας ως αποτέλεσμα οι οικονομικές οντότητες να απαιτείται να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2021.

- Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16: «Αναμόρφωση Σημείου Αναφοράς Επιτοκίου – Φάση 2» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021)

Τον Αύγουστο του 2020, το IASB ολοκλήρωσε τη διαδικασία αξιολόγησης και ανταπόκρισης στην αναμόρφωση των διατραπεζικών επιτοκίων και άλλων σημείων αναφοράς επιτοκίου, προβαίνοντας στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων σε πέντε Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει μία αλλαγή στις σχέσεις αντιστάθμισης ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης, καθώς και σχετικές πληροφορίες που θα πρέπει να γνωστοποιήσει. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2021.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»: Σχετιζόμενες με τον Covid-19 Παραχωρήσεις Μισθώματος μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2021 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/04/2021)

Τον Μάρτιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων αναφορικά με την πρακτική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, βάσει των οποίων επεκτείνεται η περίοδος εφαρμογής κατά ένα έτος προκειμένου να συμπεριλάβει τις παραχωρήσεις μισθώματος που σχετίζονται με τον Covid-19 οι οποίες μειώνουν τις πληρωμές μισθωμάτων που καθίστανται πληρωτέες την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια», στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» και στις «Ετήσιες Βελτιώσεις 2018 - 2020» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2022)

Τον Μάιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν περιορισμένου σκοπού τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:

- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»** επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.

- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια» απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιόγono.
- Οι Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020 προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλούστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Οι βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Οκτωβρίου 2021 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

4.1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια, αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται σε μεταγενέστερες χρήσεις αυξάνουν τη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων μόνο εάν πιθανολογείται ότι θα εισρεύσουν στην Εταιρεία μελλοντικά οικονομικά οφέλη και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού, η Εταιρεία εξετάζει τη λογιστική αξία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων για να προσδιορίσει αν υπάρχει ένδειξη ότι αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί ζημία απομείωσης. Αν οποιαδήποτε τέτοια ένδειξη υπάρχει, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου εκτιμάται για να καθορισθεί ο βαθμός της ζημίας απομείωσης (αν υπάρχει). Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επιμέρους περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει.

Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένης κατά τα έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσης του. Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσης (του περιουσιακού στοιχείου), οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο που να αντανακλά τις παρούσες εκτιμήσεις της αγοράς, της διαχρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο.

Αν το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου (ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) εκτιμάται ότι είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (μονάδας δημιουργίας

ταμειακών ροών) μειώνεται μέχρι το ανακτήσιμο ποσό αυτού. Μια ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα. Εάν, μεταγενέστερα, μία ζημιά απομείωσης αναστραφεί, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) αυξάνεται μέχρι την αναθεωρημένη εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του, έτσι ώστε η αυξημένη λογιστική αξία να μην υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε προσδιορισθεί αν δεν είχε αναγνωρισθεί καμία ζημιά απομείωσης της αξίας του περιουσιακού στοιχείου (μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) στα προηγούμενα έτη. Η αναστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση των ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση, κατά την κρίση της Διοίκησης της Εταιρείας, σε εύλογο χρονικό διάστημα.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο, μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία κυμαίνεται ως εξής:

Κατηγορία ακινητοποιήσεων

Μεταφορικά Μέσα

Ωφέλιμη διάρκεια ζωής

5 - 7 έτη

Τα παραγωγικά πάγια περιουσιακά στοιχεία ή αυτά για τα οποία δεν έχει προσδιοριστεί η χρήση τους και βρίσκονται στο στάδιο της κατασκευής, απεικονίζονται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν ζημιές απομείωσης. Η απόσβεση αυτών των παγίων, όπως και των υπολοίπων της Εταιρείας, αρχίζει όταν τα αυτά είναι έτοιμα για χρήση.

4.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται και κατέχονται από την εταιρεία για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια με τον λοιπό εξοπλισμό ο οποίος αποτελεί συστατικό του ακινήτου.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία υπολογίζεται και επανεκτιμάται ανά τακτά χρονικά διαστήματα από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι εφαρμόζουν τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης (International Valuation Standards) και βασίζεται σε τιμές που προκύπτουν από προεξόφληση ταμειακών ροών λόγω της έλλειψης ενεργούς αγοράς ακινήτων στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο της εταιρείας και λόγω της φύσης και της χρήσης του ακινήτου.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μία προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

4.3. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται στην πραγματική αξία τους, μειωμένες με τις τυχόν ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις). Όταν η Εταιρεία έχει αντικειμενικές ενδείξεις ότι δεν θα εισπράξει όλα τα οφειλόμενα σε αυτήν ποσά, σύμφωνα με τους όρους της κάθε συμφωνίας, σχηματίζει πρόβλεψη για απομείωση εμπορικών απαιτήσεων, ενώ το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Όταν μία εμπορική απαίτηση χαρακτηριστεί ως ανεπίδεκτη είσπραξης διαγράφεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, με χρήση του λογαριασμού πρόβλεψης. Σε περίπτωση μεταγενέστερης είσπραξης μίας απαίτησης που είχε αρχικά διαγραφεί γίνεται πίστωση στα άλλα έσοδα της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων.

4.4. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η εταιρεία κατά την αρχική αναγνώριση αποτιμά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα ανάλογα με την κατηγορία που το κάθε χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει καταταχθεί.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατατάσσονται σε:

- α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων
- β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος
- γ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων

Η εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη απομείωσης έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές και όλες τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές που η εταιρεία προσδοκά να εισπράξει.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετράται η πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο. Η εκτίμηση της απομείωσης τους γίνεται τουλάχιστον σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων, είτε όταν υπάρχουν αντικειμενικά τεκμήρια ότι κάποιο χρηματοοικονομικό στοιχείο ή ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων έχουν υποστεί μείωση της αξίας τους, είτε όχι.

4.5. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθεσίμων, όπως είναι οι καταθέσεις όψεως και οι καταθέσεις προθεσμίας βραχείας διάρκειας και χαμηλού κινδύνου.

4.6. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

4.7. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται στην πραγματική αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Το κόστος δανεισμού για χρηματοδοτήσεις που λήφθηκαν για την απόκτηση ή την κατασκευή παγίων περιουσιακών στοιχείων επιμερίζονται στο κόστος κτήσεως του περιουσιακού στοιχείου, μέχρι αυτό να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία, όπου το κόστος δανεισμού καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσεως.

4.8. Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

4.8.1. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής:

Εισπράξεις που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται ως έσοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

4.8.2. Η Εταιρεία ως μισθωτής:

Λειτουργικές μισθώσεις:

Πληρωμές μισθωμάτων βάσει λειτουργικών μισθώσεων καταχωρούνται στα έξοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις:

Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται κατά την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη αξία που προκύπτει μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μελλοντικών μισθωμάτων.

Στη συνέχεια, κάθε καταβολή μισθώματος αναλύεται στο τμήμα εκείνο που μειώνει την υποχρέωση και στο τμήμα που αφορά τη χρηματοοικονομική δαπάνη, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο σε όλη τη διάρκεια της υπολειπόμενης χρηματοδοτικής υποχρέωσης.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις καταχωρούνται στις υποχρεώσεις (χωρίς να περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικές δαπάνες) και κατανέμονται σε μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες, ανάλογα με το χρόνο καταβολής τους.

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις που αποκτήθηκαν με σύναψη χρηματοδοτικών μισθώσεων αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των παγίων.

4.9. Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές:

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δουλευμένες.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία:

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που απασχολούνται σε αυτή, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράτε και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούμενο στη παρούσα αξία του, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του.

Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως με τη χρήση της μεθόδου της προβαλλόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιούνται τα επιτόκια των μακροπροθέσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου οι ημερομηνίες λήξης των οποίων προσεγγίζουν τα χρονικά όρια της σχετικής υποχρέωσης.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή, το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές, όταν δεσμεύεται. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού προεξοφλούνται.

4.10. Λοιπές Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση, ως αποτέλεσμα παρελθόντος γεγονότος, και πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί εκροή οικονομικού οφέλους για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Μελλοντικές ζημιές που συνδέονται με τρέχουσες δραστηριότητες της Εταιρείας δεν εγγράφονται ως προβλέψεις.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και προσαρμόζονται προκειμένου να απεικονίζουν την τρέχουσα καλύτερη δυνατή εκτίμηση.

4.11. Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η επιβάρυνση από το φόρο εισοδήματος έγκειται στο φόρο εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης βάσει των αποτελεσμάτων της Εταιρείας, όπως αυτά έχουν αναμορφωθεί στις φορολογικές δηλώσεις της, εφαρμόζοντας τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προσδιορίζεται με τη χρήση των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και οι οποίοι αναμένεται να εφαρμοστούν όταν το στοιχείο ενεργητικού, που είναι σχετικό με τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, πραγματοποιηθεί ή οι σχετικές με τον αναβαλλόμενο φόρο υποχρεώσεις τακτοποιηθούν. Ο αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, εκτός αν έχει σχέση με συναλλαγές που επηρεάζουν απευθείας τα ίδια κεφάλαια, οπότε ο αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καταχωρούνται στην έκταση κατά την οποία εκτιμάται θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

4.12. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών προ Φ.Π.Α. και λοιπών φόρων (και μετά τυχόν εκπτώσεις και επιστροφές). Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της συναλλαγής αν το αποτέλεσμα της συναλλαγής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Το έσοδο από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζεται στις λογιστικές περιόδους στις οποίες παρέχονται οι υπηρεσίες.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από ενοίκια λογίζονται στη βάση του δουλευμένου, σύμφωνα με τις ισχύουσες συμβάσεις.

4.13. Καθορισμός της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

Εύλογη αξία ορίζεται ως η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού (χρηματοοικονομικό ή μη) ή η τιμή που θα καταβληθεί για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης (χρηματοοικονομικής ή μη) σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας υποθέτουμε ότι η συναλλαγή για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε: (i) στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση ή (ii) ελλείψει κύριας αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο θεωρείται ότι είναι διαπραγματεύσιμο σε μια κύρια αγορά αν οι τιμές διαπραγμάτευσης είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, μεσίτη, επιχειρηματικό τομέα, μια υπηρεσία τιμολόγησης ή ένα ρυθμιστικό φορέα και αυτές οι τιμές εκφράζουν τρέχουσες και τακτικά διενεργούμενες αγοραίες συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση. Μια οντότητα δεν χρειάζεται να πραγματοποιήσει εξαντλητική έρευνα όλων των πιθανών αγορών για να εντοπίσει την κύρια αγορά ή, απουσία κύριας αγοράς, την πλέον συμφέρουσα αγορά, αλλά λαμβάνει υπόψη της όλες τις ευλόγως διαθέσιμες πληροφορίες. Απουσία σχετικών αποδείξεων για το αντίθετο, η αγορά στην οποία μια οντότητα θα πραγματοποιούσε κανονικά μια συναλλαγή για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης θεωρείται ότι είναι η κύρια αγορά ή, απουσία κύριας αγοράς, η πλέον συμφέρουσα αγορά. Εάν υπάρχει κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, η επιμέτρηση της εύλογης αξίας αντιπροσωπεύει την τιμή στην αγορά αυτή (είτε η τιμή αυτή είναι άμεσα παρατηρήσιμη, είτε εκτιμάται με τη χρήση άλλης τεχνικής αποτίμησης), ακόμα και εάν η τιμή σε μια διαφορετική αγορά είναι ενδεχομένως περισσότερο συμφέρουσα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Το ΔΠΧΑ 13 καθορίζει την ιεραρχία των μοντέλων αποτίμησης σχετικά με την αντικειμενικότητα των στοιχείων που χρησιμοποιούνται σε αυτά τα μοντέλα (παρατηρήσιμα ή μη στοιχεία). Τα παρατηρήσιμα δεδομένα βασίζονται σε δεδομένα της αγοράς και αντλούνται από ανεξάρτητες πηγές, τα μη παρατηρήσιμα δεδομένα αναφέρονται σε παραδοχές της Διοίκησης. Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων στηριζόμενοι σε σχετικό πλαίσιο που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την αποτίμησή τους, όπως περιγράφεται κατωτέρω:

Επίπεδο 1: Επενδύσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία με βάση διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Επενδύσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία με βάση μοντέλα αποτίμησης στα οποία όλα τα στοιχεία που επηρεάζουν σημαντικά την εύλογη αξία είναι βασισμένα (είτε άμεσα είτε έμμεσα) σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Επίπεδο 3: Επενδύσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία με βάση μοντέλα αποτίμησης στα οποία τα στοιχεία που επηρεάζουν σημαντικά την εύλογη αξία δεν είναι βασισμένα σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσεως για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών που ακολουθούνται. Επομένως, παρά την εμπειρία, τις πληροφορίες και τις γνώσεις της Διοίκησης της Εταιρείας, είναι δυνατό τα παρουσιαστούς διαφορές μεταξύ των υπολογισμών και παραδοχών που έχει κάνει και των πραγματικών αποτελεσμάτων.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα, αλλά και εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε ενιαίο συντελεστή φόρου εισοδήματος, με δεδομένο ότι δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους, στη χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Επίδικες υποθέσεις

Η Εταιρεία διενεργεί εκτιμήσεις αναφορικά με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και προβαίνει σε προβλέψεις εάν κρίνει ότι θα επηρεαστούν ουσιωδώς τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της. Οι εκτιμήσεις κρίνονται σημαντικές αλλά μη δεσμευτικές. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Ωφέλιμη ζωή πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία προβαίνει, επίσης, σε ορισμένες εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων (όπως αναλύονται ανωτέρω στην παράγραφο 4.1).

Απομείωση απαιτήσεων

Η Εταιρεία απομειώνει την αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων βασιζόμενη στα ιστορικά στοιχεία των εισπράξεων και λαμβάνοντας υπόψη τον αναμενόμενο πιστωτικό κίνδυνο. Η εταιρεία εφαρμόζει μοντέλο με το οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων τους. Το μοντέλο βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος. Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως δαπάνη στα άλλα έξοδα εκμετάλλευσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς (κίνδυνος από διακυμάνσεις επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων εφαρμόζεται από την Διοίκηση της Εταιρείας με ενέργειες όπως η αξιολόγηση των κινδύνων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και τις λειτουργίες της εταιρείας, ο σχεδιασμός της μεθοδολογίας και η επιλογή κατάλληλων χρηματοοικονομικών προϊόντων για την μείωση των κινδύνων και η εκτέλεση και εφαρμογή, σύμφωνα με τη διαδικασία που έχει εγκριθεί από τη Διοίκηση, της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες (όψεως και προθεσμίας), βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρεώστες και υποχρεώσεις σε πιστωτές και άλλες τραπεζικές υποχρεώσεις.

6.1. Κίνδυνος αγοράς

Ως κίνδυνος αγοράς ορίζεται ο κίνδυνος στη βάση του οποίου η εύλογη αξία ή οι μελλοντικές ταμιακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων της εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Ο εν λόγω κίνδυνος για την Εταιρεία εστιάζεται στις διακυμάνσεις των επιτοκίων δανεισμού.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με επιτόκια, τα οποία ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς μπορούν να διακυμανθούν είτε ανοδικά είτε καθοδικά. Ο κίνδυνος επιτοκίων είναι ο κίνδυνος που διατρέχει η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με υψηλότερους χρεωστικούς τόκους εξαιτίας δυσμενών μεταβολών στα επιτόκια αγοράς.

Η έκθεση σε κίνδυνο επιτοκίων για τις υποχρεώσεις παρακολουθείται σε προϋπολογιστική βάση. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις τάσεις των επιτοκίων.

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ΕΥΡΩ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές χρήσεις παραμένει, επίσης, ιδιαίτερα χαμηλή.

Μια πιθανή μεταβολή του επιτοκίου έχει ως αποτέλεσμα μια αντίστοιχη μεταβολή στα αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρακάτω αναλύεται η σχετική μεταβολή κατά 0,5%:

	2021		2020	
	0,5%	-0,5%	0,5%	-0,5%
Αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους από αλλαγή επιτοκίου	48.555	-48.555	48.562	-48.562
Καθαρή Θέση	48.555	-48.555	48.562	-48.562

6.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο αφορά κυρίως απαιτήσεις από δημόσιο, πελάτες, ασφαλιστικά ταμεία και λοιπούς χρεώστες.

Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών. Σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ένδειξη επισφάλειας των απαιτήσεων διενεργούνται σχετικές απομειώσεις.

Ο πελάτης με την σημαντικότερη έκθεση της εταιρείας προς αυτόν, αφορά συνδεδεμένο μέρος με ελλιπή ταμειακή ρευστότητα. Ωστόσο ο πιστωτικός κίνδυνος από το εν λόγω πελάτη δεν θεωρείται αυξημένος καθώς τα επόμενα χρόνια αναμένεται αυξημένη λειτουργική κερδοφορία ενώ πάντα υφίσταται η οικονομική υποστήριξη από τον όμιλο FTI.

Πιθανός κίνδυνος υπάρχει και στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ο οποίος μπορεί να προκύψει από την αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρεία. Η Εταιρεία συναλλάσσεται μόνο με αναγνωρισμένα πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή πιστοληπτική διαβάθμιση.

6.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυσκολία μιας επιχείρησης στην εκπλήρωση δεσμεύσεων που συνδέονται με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στο χρόνο που αυτές λήγουν.

Η εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με προσεκτική παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται από την Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας.

Σημειώνεται ότι η ακόλουθη ανάλυση της συμβατικής ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων περιλαμβάνει ποσά απροεξόφλητων ταμειακών εκροών, τα οποία μπορεί να διαφέρουν από τα σχετικά ποσά του Ισολογισμού, ο οποίος περιλαμβάνει προεξοφλημένα ποσά ταμειακών ροών. Συνεπώς, οι υποχρεώσεις χρηματοοικονομικών μισθώσεων περιλαμβάνουν ακαθάριστα ποσά (πριν από την αφαίρεση του χρηματοοικονομικού κόστους) και οι χρηματοδοτικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το πληρωτέο ποσό των μελλοντικών τοκοχρεολυτικών δόσεων, σύμφωνα με τα συμβατικά επιτόκια που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς (ισολογισμού).

Ποσά σε ευρώ

31η Οκτωβρίου 2021	Αξία ισολογισμού	έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 6 μήνες	6 - 12 μήνες	2 - 5 έτη	> από 5 έτη	Σύνολο 31/10/2021
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	9.711.011	0	53.868	111.421	688.137	4.979.710	3.877.875	9.711.011
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.257	0	0	0	0	8.319	4.938	13.257
Προμηθευτές	28.178	1.023	3.120	3.120	20.915	0	0	28.178
Λοιπές υποχρεώσεις και μεταβατικοί λογαριασμοί	1.322.550	102.328	120.666	1.079	1.098.478	0	0	1.322.550
	11.074.997	103.351	177.654	115.620	1.807.531	4.988.030	3.882.813	11.074.997

Ποσά σε ευρώ

31η Οκτωβρίου 2020	Αξία ισολογισμού	έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 6 μήνες	6 - 12 μήνες	2 - 5 έτη	> από 5 έτη	Σύνολο 31/10/2020
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	9.712.349	55.206	0	99.273	640.114	5.426.767	3.490.990	9.712.349
Προμηθευτές	30.521	3.368	4.329	0	22.824	0	0	30.521
Λοιπές υποχρεώσεις και μεταβατικοί λογαριασμοί	1.310.261	121.386	103.848	24.569	1.045.341	7.961	7.156	1.310.261
	11.053.131	179.960	108.177	123.842	1.708.279	5.434.727	3.498.146	11.053.131

6.4. Κίνδυνος Αντισυμβαλλόμενου (Counterparty risk)

Ο βασικός αντισυμβαλλόμενος πελάτης της εταιρείας είναι μια από τις μεγαλύτερες εταιρείες διαχείρισης ξενοδοχείων της Ελλάδας και μέλος του Ομίλου FTI στον οποίο ενοποιείται και η Εταιρεία. Ο κλάδος του τουρισμού στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος και ο βασικός αντισυμβαλλόμενος πελάτης, πλήττεται σημαντικά από την εξάπλωση του covid-19, χωρίς την παρούσα χρονική στιγμή να είναι εφικτή μια πρόβλεψη τόσο για τον βαθμό εξάπλωσης της υγειονομικής κρίσης όσο και για την χρονική διάρκειά της. Ωστόσο, η Διοίκηση της εταιρείας σε συνεργασία με την Διοίκηση του ομίλου αναμένεται να προβούν στις κατάλληλες ενέργειες και να λάβουν όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε να αντιμετωπίσουν τον εν λόγω κίνδυνο.

7. Ενσώματα Πάγια

Ποσά σε ευρώ

Πίνακας Μεταβολών Ενσωμάτων Παγίων (τρέχουσας χρήσεως)

	Μεταφορικά Μέσα	Μισθωτικά δικαιώματα	Σύνολο
Κόστος την 1.11.2020	61.821	18.456	80.277
Προσθήκες	0	0	0
Σύνολο την 31.10.2021 (α)	61.821	18.456	80.277
Αποσβέσεις την 1.11.2020	61.428	1.880	63.308
Προσθήκες	393	2.051	2.444
Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.10.2021 (β)	61.821	3.930	65.752
Αναπόσβεστη Αξία 31.10.2021 (α) - (β)	0	14.525	14.525

Ποσά σε ευρώ

Πίνακας Μεταβολών Ενσωμάτων Παγίων (προηγούμενης χρήσεως)

	Μεταφορικά Μέσα	Μισθωτικά δικαιώματα	Σύνολο
Κόστος την 1.11.2019	61.821	0	61.821
Προσθήκες	0	18.456	18.456
Σύνολο 31.10.2020 (α)	61.821	18.456	80.277
Αποσβέσεις 1.11.2019	60.621	0	60.621
Προσθήκες	808	1.880	2.687
Σωρευμένες Αποσβέσεις 31.10.2020 (β)	61.428	1.880	63.308
Αναπόσβεστη Αξία 31.10.2020 (α)-(β)	393	16.576	16.969

8. Επενδυτικά Ακίνητα

Στα επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνεται η ξενοδοχειακή μονάδα «Labranda Marine Aqua Park» που βρίσκεται στην Κω του Νομού Δωδεκανήσου και η οποία έχει εκμισθωθεί στην συνδεδεμένη εταιρεία Meeting Point Hotel Management Hellas Α.Ε. για 12 έτη. Την ξενοδοχειακή αυτή μονάδα έχει αποκτήσει η εταιρεία βάσει υφιστάμενης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Την 20/11/2018 προσδιορίστηκε με την Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ η εύλογη αξία του ακινήτου σε ποσό € 22,55 εκ. και ταξινομήθηκε ως Επιπέδου 3 βάσει του IFRS 13.

Καθώς η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας αφορά την εκμίσθωση του επενδυτικού ακινήτου «Labranda Marine Aqua Park» τα έσοδα από τη μίσθωση περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών των Οικονομικών Καταστάσεων ενώ αντίστοιχα τα άμεσα λειτουργικά έξοδα στο κόστος πωληθέντων.

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Επενδυτικά ακίνητα	22.550.000	22.550.000
Αξία Επενδυτικών Ακινήτων 31/10/2021	22.550.000	22.550.000

9. Εμπορικές απαιτήσεις, Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Απαιτήσεις από πελάτες	0	1.433
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	2.940	0
Έξοδα επομένων χρήσεων	12.890	5.615
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	4.000	20.673
Σύνολο	19.830	27.720

Ποσά σε ευρώ

31η Οκτωβρίου 2021	Αξία ισολογισμού	έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 6 μήνες	6 - 12 μήνες	άνω 12 μηνών	Σύνολο 31/10/2021
Απαιτήσεις από πελάτες	0	0	0	0	0	0	0
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	19.830	1.450	6.080	3.120	9.180	0	19.830
	19.830	1.450	6.080	3.120	9.180	0	19.830

Ποσά σε ευρώ

31η Οκτωβρίου 2020	Αξία ισολογισμού	έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 6 μήνες	6 - 12 μήνες	άνω 12 μηνών	Σύνολο 31/10/2020
Απαιτήσεις από πελάτες	1.433	1.433	0	0	0	0	1.433
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	26.288	5.200	21.088	0	0	0	26.288
	27.720	6.633	21.088	0	0	0	27.720

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Μετρητά στο Ταμείο	387	306
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	27.740	615
Σύνολο	28.128	921

11. Μετοχικό κεφάλαιο & Διαφορά υπέρ το άρτιο

Όλες οι εκδοθείσες μετοχές έχουν εξοφληθεί πλήρως.

Το σύνολο των εκδοθεισών ονομαστικών κοινών μετοχών την 31^η Οκτωβρίου 2021 είναι 405.176 με ονομαστική αξία ΕΥΡΩ 10 η κάθε μια και δεν παρουσιάζει καμία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Μετοχικό Κεφάλαιο	31/10/2021	31/10/2020
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.051.760	4.051.760
Αριθμός Μετοχών	405.176	405.176
Αξία ανά μετοχή	10,00	10,00

12. Άλλα αποθεματικά

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Αποθεματικά πρώτης εφαρμογής IFRS	6.144.336	5.986.789
Σύνολο	6.144.336	5.986.789

Το κονδύλι αυτό περιλαμβάνει τις μεταβολές που έχουν προκύψει από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των ενσώματων παγίων της (σύμφωνα με το ΔΛΠ16) κατά την πρώτη εφαρμογή μειωμένη με την αναλογούσα αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση. Ωστόσο, η Εταιρεία την 01.11.2016 προέβη στην αναταξινόμηση των ενσώματων παγίων σε επενδυτικά ακίνητα (σύμφωνα με το ΔΛΠ40). Οποιαδήποτε μεταβολή προκύπτει από την ως άνω ημερομηνία και έπειτα, λόγω αποτίμησης σε εύλογη αξία των επενδυτικών της ακινήτων, θα αναγνωρίζεται στα κέρδη ή τις ζημίες της περιόδου στην οποία προέκυψε. Η μεταβολή της χρήσης 2021 οφείλεται στην αλλαγή του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22%.

13. Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει υπολογιστεί με το επιτόκιο εσωτερικής απόδοσης το οποίο χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό του χρηματοοικονομικού κόστους και του χρεολυσίου των πληρωτέων μισθωμάτων και κατανέμεται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021		
	Παρούσα αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	Χρηματοοικονομικό κόστος	Καταβλητέα μισθώματα
Έως 1 έτος	853.426	258.486	1.111.912
Από 2 έως 5 έτη	4.979.710	697.229	5.676.940
Περισσότερα από 5 έτη	3.877.875	245.519	4.123.394
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	9.711.011	1.201.234	10.912.245

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2020		
	Παρούσα αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	Χρηματοοικονομικό κόστος	Καταβλητέα μισθώματα
Έως 1 έτος	794.593	265.020	1.059.613
Από 2 έως 5 έτη	5.426.767	730.864	6.157.631
Περισσότερα από 5 έτη	3.490.990	257.535	3.748.524
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	9.712.349	1.253.419	10.965.768

14. Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους λόγω εξόδου από την υπηρεσία*Ποσά σε ευρώ*

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον Ισολογισμό	28.099	28.099
Ποσά αναγνωρισμένα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	0	-10.202
Κανονικό έξοδο στο λογαριασμό αποτελεσμάτων	0	-10.202
Συνολικό έξοδο στον λογαριασμό αποτελεσμάτων	0	-10.202
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό αποτελεσμάτων	0	-10.202
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος του έτους	0	-10.202
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος του έτους	0	-10.202
Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Παρούσα αξία υποχρέωσης στην αρχή της περιόδου	28.099	38.301
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	0	-10.202
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	28.099	28.099

15. Μακροπρόθεσμες προβλέψεις

Οι μακροπρόθεσμες προβλέψεις αφορούν πρόβλεψη αποζημίωσης στην εταιρεία «Golden Chemicals Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία Απορρυπαντικών – Χημικών Προϊόντων και Συστημάτων Καθαρισμού» έπειτα από αγωγή της, η οποία επιδικάστηκε εντός της επόμενης χρήσης και το αποτέλεσμα ήταν αρνητικό για την εταιρεία.

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Πρόβλεψη επίδικων υποθέσεων	283.031	0
Σύνολο	283.031	0

16. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις στον Ισολογισμό της Εταιρείας συμψηφίζονται όταν ο φόρος εισοδήματος επιβάλλεται από την ίδια φορολογική αρχή, στην ίδια φορολογητέα οικονομική μονάδα.

Η κίνηση των λογαριασμών των καθαρών αναβαλλόμενων φόρων στον Ισολογισμό, μετά από συμψηφισμούς έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	28.304	-99.720
Φόρος [(έσοδο) / έξοδο] στα αποτελέσματα της περιόδου	28.304	-99.720

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Καθαρό υπόλοιπο αναβαλλόμενου φόρου στην έναρξη της χρήσεως	2.644.584	2.544.863
Επίδραση στο Φόρο αποτελεσμάτων της περιόδου	34.531	99.720
Επίδραση στο Φόρο αποτελεσμάτων λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή που ταξινομείται στα αποτελέσματα	-62.835	0
Επίδραση στο Φόρο αποτελεσμάτων λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή απευθείας στην Καθαρή Θέση	-157.547	0
Καθαρό υπόλοιπο αναβαλλόμενου φόρου στη λήξη της χρήσεως	2.458.733	2.644.584

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρατίθεται ανάλυση των υπολοίπων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων στον Ισολογισμό, πριν από το συμψηφισμό τους, ανά κατηγορία προέλευσης της προσωρινής διαφοράς:

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Αναβαλλόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος		
- Επενδύσεις Σε Ακίνητα	4.590.180	4.970.394
Σύνολο αναβαλλόμενων υποχρεώσεων φόρου εισοδήματος (α)	4.590.180	4.970.394
Αναβαλλόμενες απαιτήσεις φόρου εισοδήματος		
- Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	-2.124.702	-2.317.791
- Ενσώματα πάγια	-241	-475
- Έξοδα πολυετούς απόσβεσης	-323	-800
- Λοιπές Προβλέψεις - Έξοδα	-6.182	-6.744
Σύνολο αναβαλλόμενων απαιτήσεων φόρου εισοδήματος (α)	-2.131.447	-2.325.810
Καθαρό υπόλοιπο αναβαλλόμενων (υποχρεώσεων) φόρου, στη λήξη της χρήσεως (α) + (β)	2.458.733	2.644.584

17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Κατ' εφαρμογή του προτύπου ΔΠΧΑ 16, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση.

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Υποχρέωση δικαιώματος χρήσης γραφείων ORBIT	13.257	15.199
Σύνολο	13.257	15.199

18. Προμηθευτές

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	28.178	30.521
Σύνολο	28.178	30.521

19. Λοιπές υποχρεώσεις και μεταβατικοί λογαριασμοί

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Λοιπές υποχρεώσεις για φόρους και τέλη (πλην φόρου εισοδήματος)	95.965	135.898
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς	6.396	6.396
Υποχρεώσεις προς συνδεμ. επιχειρήσεις	1.068.455	1.016.583
Προκαταβολές Πελατών		
Λοιποί πιστωτές διάφοροι	0	36.253
Υποχρέωση δικαιώματος χρήσης γραφείων ORBIT	1.860	1.696
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	149.874	98.237
Σύνολο	1.322.550	1.295.062

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, αποτελούν μία λογική προσέγγιση των εύλογων αξιών.

20. Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας

Βάσει των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Α. 8, ο καθορισμός των λειτουργικών τομέων βασίζεται στην προσέγγιση της Διοίκησης της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία η πληροφόρηση που γνωστοποιείται για τους λειτουργικούς τομείς πρέπει να είναι αυτή που βασίζεται στις εσωτερικές οργανωτικές και διοικητικές δομές της Εταιρείας και στα κυριότερα κονδύλια των εσωτερικών οικονομικών αναφορών τα οποία δίνονται στους επικεφαλές λήψεως επιχειρηματικών αποφάσεων.

Η εταιρεία την 31^η Οκτωβρίου του 2016 σύναψε σύμβαση μίσθωσης με την εταιρεία Meeting Point Hotel Management Hellas ΑΕ, σύμφωνα με την οποία, η τελευταία υπομισθώνει το ξενοδοχείο “Labranda Marine Aqua Park”. Σκοπός είναι η απόκτηση μισθοδοτικών εισοδημάτων. Η μίσθωση ξεκινάει την 1^η Νοεμβρίου του 2016 και ολοκληρώνεται την 16^η Απριλίου του 2029.

Ποσά σε ευρώ

31η Οκτωβρίου 2021		
Έσοδα από μίσθωση ξενοδοχείου		Σύνολο
Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)	401.155	401.155

Ποσά σε ευρώ

31η Οκτωβρίου 2020		
Έσοδα από μίσθωση ξενοδοχείου		Σύνολο
Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)	603.139	603.139

21. Έξοδα κατ' είδος

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	20.220	20.696
Παροχές τρίτων (τηλεπικοινωνίες, ενοίκια, ασφάλιστρα, λ/σμοί κοινής ωφέλειας κ.α.)	12.476	13.124
Επισκευές - συντηρήσεις και υλικά άμεση ανάλωσης	0	43
Φόροι - τέλη	109.014	109.677
Διάφορα έξοδα	822	588
Αποσβέσεις ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	2.444	2.687
Σύνολο	144.976	146.815

Τα λειτουργικά έξοδα κατανέμονται στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως ακολούθως:

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Κόστος Πωλήσεων	122.172	123.620
Έξοδα διοικήσεως	22.804	23.195
Σύνολο	144.976	146.815

22. Άλλα έσοδα

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Λοιπά έσοδα από πωλήσεις άχρηστου υλικού	1.080	0
Σύνολο	1.080	0

23. Άλλα έσοδα/Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) – καθαρά

Ποσά σε ευρώ

Λοιπά έσοδα	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Έσοδα από recharges	36.319	5.014
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	1.143	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	10.202
Σύνολο	37.461	15.216

Λοιπά έξοδα	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Έξοδα που θα επανατιμολογηθούν	36.319	5.014
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	207	207
Τέλος επιτηδεύματος	1.600	1.600
Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	283.033	0
Σύνολο	321.159	6.821

Τα λοιπά έσοδα-έξοδα της χρήσεως αφορούν κυρίως έσοδα-έξοδα προηγούμενων χρήσεων καθώς και έσοδα από επαναχρεώσεις εξόδων στην συνδεδεμένη εταιρεία Meeting Point Hotel Management Α.Ε.

24. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Ποσά σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Τόκοι και συναφή έξοδα	45	1.292
Τόκοι Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	261.029	298.937
Τόκοι δικαιώματος χρήσης γραφείων ORBIT	512	529
Σύνολο	261.586	300.757

25. Συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, αφορούν σε Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις με κοινή επιρροή στην Διοίκηση.

Οι συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών πραγματοποιούνται υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς. Τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναφέρονται στις ως άνω συναλλαγές.

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ

	31η Οκτωβρίου 2021	31η Οκτωβρίου 2020
Συναλλαγές και Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη		
<i>Συναλλαγές (εισροές / εκροές):</i>		
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς:		
Meeting Point Hotel Management Hellas	426.313	597.009
	426.313	597.009
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από:		
FTI Touristik GmbH	4.800	4.564
Meeting Point Hellas AE	0	200
Meeting Point Hotel Management Hellas	1.537	7.226
	6.337	11.989
Υποχρεώσεις σε:		
FTI Touristik GmbH	17.795	12.995
Meeting Point Hellas AE	0	207
Meeting Point Hotel Management Hellas	1.065.993	1.016.583
Meeting Point Hotel Management Holding GmbH	0	315
	1.083.789	1.030.100
<i>Συναλλαγές και αμοιβές μελών της Διοίκησης</i>	0	0
<i>Απαιτήσεις από μέλη της Διοίκησης</i>	0	0
<i>Υποχρεώσεις σε μέλη της Διοίκησης</i>	0	0

26. Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Οι στόχοι της Διοίκησης όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου της Εταιρείας είναι :

- να εξασφαλίσει την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της (going-concern)
- να παράσχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους της.

Η εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση του ποσού των Ιδίων Κεφαλαίων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Το Κεφάλαιο για τις χρήσεις 2020 και 2021 αναλύεται ως εξής:

	2021	2020
Σύνολο δανεισμού	9.711.011,04	9.712.349,24
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	-28.127,65	-920,89
Καθαρός δανεισμός	9.682.883,39	9.711.428,35
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	8.767.622,88	8.869.795,76
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	18.450.506,27	18.581.224,10
Συντελεστής μόχλευσης	52,48%	52,26%

Στόχος της εταιρείας είναι να διατηρήσει την μόχλευση σε χαμηλά επίπεδα. Η διοίκηση ορίζει το ποσό του κεφαλαίου σε σχέση με την συνολική κεφαλαιακή διάρθρωση όπως π.χ. ίδια κεφάλαια και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Πολιτική της Διοίκησης είναι να διαχειρίζεται την κεφαλαιακή διάρθρωση κάνοντας προσαρμογές κατά το χρόνο που η οικονομική κατάσταση και τα χαρακτηριστικά των κινδύνων των υπαρχόντων περιουσιακών στοιχείων αλλάζουν. Με στόχο την διατήρηση ή την προσαρμογή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Διοίκηση μπορεί να προσαρμόσει την μερισματική της πολιτική, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει μετοχικό κεφάλαιο ή να πουλήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει τον δανεισμό.

27. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

(α) Παραχωρηθείσες εγγυήσεις

Δεν υπάρχουν.

(β) Επίδικες υποθέσεις

Υπάρχουν κατά της εταιρείας εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις η έκβαση των οποίων στο παρόν στάδιο δεν μπορεί να εκτιμηθεί. Κατά την γνωμοδότηση των Νομικών μας συμβούλων δεν συντρέχει περίπτωση σχετικής πρόβλεψης.

28. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις έως και το 2013. Για τις χρήσεις 2014 έως 2019 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α του Ν. 4174/2013 και χορηγήθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης «Συμπέρασμα χωρίς Επιφύλαξη». Η οριστικοποίηση των ελέγχων αυτών διενεργείται σύμφωνα με την ΠΟΛ 1034/2016 και τις διατάξεις του Ν.4174/2013.

Για τις χρήσεις 2020 και 2021 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος έχει ξεκινήσει και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης

2021. Ο εν λόγω έλεγχος δεν αναμένεται να επιφέρει σημαντική διαφοροποίηση στις φορολογικές υποχρεώσεις που έχουν ενσωματωθεί στις Οικονομικές Καταστάσεις.

29. Αμοιβές Νόμιμων Ορκωτών Ελεγκτών

Η συνολική αμοιβή των ορκωτών ελεγκτών λογιστών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών της χρήσης 2021 ανέρχεται σε € 5.000 πλέον ΦΠΑ.

30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Η Εταιρεία προχώρησε σε ανακαίνιση 189 δωματίων εντός του 2022 στο Ξενοδοχείο Marine χωρητικότητας 338 δωματίων. Το κόστος κατασκευής ανήλθε σε 2.160χιλ και η αποπεράτωση του έργου ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2022.

Αθήνα, 31 Μαΐου 2022

Για την «ΕΛΛΑΣ ΣΤΑΡ RESORTS ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος

Ο Λογιστής

Ο Οικονομικός Δ/ντής

Εμμανουήλ Ντουλγκέρης

Εμμανουήλ Δρακωνάκης

Μεϊδάνης Αντώνιος

Στάμου-Δαγκλής Παναγιώτης

ΑΔΤ ΑΟ 164444

ΑΔΤ ΑΖ 957526

ΑΔΤ ΑΝ 063704
Αρ.Αδείας 115771 Α' Τάξη

Α.Δ.Τ. ΑΚ 238494