

**GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΣΥΜΦΩΜΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Πίνακας περιεχομένων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης	3
Κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων	3
Ισολογισμός	4
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	5
Κατάσταση ταμειακών ροών	6
1. Γενικές πληροφορίες	7
2. Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	7
3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών	8
4. Ουσιαστικές λογιστικές πολιτικές	9
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	14
5.2 Πιστωτικός κίνδυνος	15
5.3 Κίνδυνος ρευστότητας	15
5.4 Διαχείριση κεφαλαίου	16
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές	16
7. Λοιπά έξοδα	17
8. Φορολογία	17
9. Λοιπά έσοδα	18
10. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	18
11. Ενσώματα πάγια στοιχεία	19
12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	20
13. Λοιπές απαιτήσεις	21
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21
15. Μετοχικό κεφάλαιο	21
16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22
17. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	23
19.1 Εισηρακτέα από συνδεδεμένα μέρη	23
19.2 Έσοδα χορηγούμενων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη	23
19.3 Έξοδα ενοικίων	23
19.4 Λοιπά έξοδα	23
20. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	23
21. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	24
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού λογιστή	25

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

		01/01/2025 έως 31/12/2025 €'000	01/01/2024 έως 31/12/2024 €'000
	Σημ.		
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αποτίμηση των ενσώματων παγίων	11	270	(270)
Αποσβέσεις	10	(26)	(103)
Λοιπά έξοδα	7	(1.208)	(207)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		(964)	(580)
Λοιπά έσοδα	9	649	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)		7	26
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		(308)	(554)
Φόροι εισοδήματος	8	(417)	78
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(725)	(476)

Κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	Σημ.	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Καθαρή κέρδη/ (ζημιές) χρήσης			
Λοιπά συνολικά έσοδα (μη ανακυκλούμενα)		(725)	(476)
Αποθεματικό επανεκτίμησης που προκύπτει από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (καθαρό από φόρους)	11	713	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		713	-
Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημιές)/ εισοδήματα χρήσης		(13)	(476)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ισολογισμός

	Σημ.	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	10	-	4.822
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος	19	-	3.000
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11	38.805	33.770
Συμμετοχές σε θυγατρικές	12	12.180	-
		50.985	41.592
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	13	373	2.855
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	115	1.959
		489	4.814
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		51.474	46.406
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	15	40.700	38.700
Αποθεματικό απορρόφησης	15	(18)	(18)
Αποθεματικό αναπροσαρμογής εύλογης αξίας ακινήτων	15	713	-
Κέρδη / (ζημιές) εις νέον	15	(4.837)	(4.105)
		36.558	34.576
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	16	-	4.758
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	4.876	4.257
		4.876	9.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	16	-	750
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	10.040	2.065
		10.040	2.815
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.916	11.830
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		51.474	46.406

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο €'000	Καταθέσεις μετόχων €'000	Αποθεματικό αναπροσαρμογής	Αποθεματικό απορρόφησης €'000	Κέρδη / (ζημιές) εις νέον €'000	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	32.637	6.063	-	(18)	(3.611)	35.070
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	(476)	(476)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.063	(6.063)	-	-	(18)	(18)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	38.700	-	-	(18)	(4.106)	34.576
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	38.700	-	-	(18)	(4.106)	34.576
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	(725)	(725)
Αποθεματικό αναπροσαρμογής εύλογης αξίας	-	-	713	-	-	713
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.000	-	-	-	(6)	1.994
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	40.700	-	713	(18)	(4.836)	36.557

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατάσταση ταμειακών ροών

		01/01/2025 έως 31/12/2025 €'000	01/01/2024 έως 31/12/2024 €'000
	Σημ.		
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης προ φόρων		(308)	(554)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		26	103
Ζημιές / (Κέρδη) από αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	11	(270)	270
Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)		(7)	(26)
		(559)	(207)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		7.239	(3.944)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(5.932)	749
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		747	(3.402)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά θυγατρικών εταιρειών	12	(3.780)	
Τόκοι πιστωτικοί		46	-
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	11	(3.851)	(3.176)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(7.586)	(3.176)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη ενδοομιλικού δανείου	19	3.000	
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	2.000	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	15	(6)	(18)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		4.994	(18)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(1.845)	(6.596)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		1.959	8.555
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	14	115	1.959

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία GH ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα στις 26 Ιουλίου 2021. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λεωφόρο Κηφισίας 117, Μαρούσι Αττικής, 15124, Αθήνα, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 160322601000).

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Grivalia Hospitality AE και κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρείας IZOLA DEL MARE IKE. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4308/2014 και τα κριτήρια μεγέθους ομίλων του άρθρου 48 του ν. 5164/2024 ο όμιλος αποτελούμενος από την Εταιρεία και τη θυγατρική της IZOLA DEL MARE IKE απαλλάσσεται από την υποχρέωση σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων καθώς κατηγοριοποιείται ως μικρός.

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Κρίστιαν Τόμας Πρόεδρος Δ.Σ.
2. Αντώνιος Χατζηκώστας Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
3. Βασίλειος Αληγάωργας - Μέλος Δ.Σ.

Η Εταιρεία δεν συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση λόγω νομίμου απαλλαγής (παράγραφος 4, άρθρο 150 του νόμου 4548/2018) ως πολύ μικρή οντότητα.

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία GH ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η "Εταιρεία") είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την εν γένει άσκηση ξενοδοχειακής και τουριστικής επιχείρησης, όπως η απόκτηση ακινήτων, η ανέγερση κτισμάτων (ξενοδοχειακών μονάδων) και η εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.

2. Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και ισχύουν την 1 Ιανουαρίου 2025.

Οι Οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός της εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση εκτιμήσεων και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς-εκτιμήσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας συνέταξε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, έχοντας λάβει υπόψιν τους οικονομικούς και γεωπολιτικούς παράγοντες και τον βαθμό που αυτοί επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρείας, καθώς σύμφωνα με τις υπάρχουσες προβλέψεις και τους διαθέσιμους χρηματοοικονομικούς πόρους η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση ή την ανάγκη να ρευστοποιήσει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Παρά το γεγονός πως η εταιρεία στην χρήση αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων είχε αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, η διοίκηση δεν θεωρεί πως αυτό θέτει σε ουσιαστική αμφιβολία την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της καθώς η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει την οικονομική της

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

στήριξη από την μητρική της εταιρεία και μοναδικό της μέτοχο, η οποία έχει δεσμευθεί πως θα παράσχει κάθε απαιτούμενη χρηματοοικονομική στήριξη με σκοπό την εξασφάλιση της ομαλής συνέχειας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες. Στα πλαίσια αυτά, η μέτοχος της Εταιρείας πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους Ευρώ 1.600.000, βάσει σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 12 Φεβρουαρίου 2026.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

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

Από την 1 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2025. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»..

Το νέο λογιστικό πρότυπο εισάγει τις ακόλουθες βασικές νέες απαιτήσεις:

- Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να ταξινομήσουν όλα τα έσοδα και τα έξοδα σε πέντε κατηγορίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ήτοι: λειτουργικές, επενδυτικές, χρηματοδοτικές, διακοπείσες δραστηριότητες και φόροι εισοδήματος. Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται επίσης να παρουσιάζουν ένα νέο, ορισμένο υποσύνολο λειτουργικού κέρδους. Τα καθαρά κέρδη της οικονομικής οντότητας δεν θα μεταβληθούν.
- Τα μέτρα απόδοσης, όπως ορίζονται από τη διοίκηση (Management-Defined Performance Measures – MPMS), γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά σε μία ενιαία σημείωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Παρέχονται συγκεκριμένες οδηγίες σχετικά με τον τρόπο ομαδοποίησης των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις.

Επιπλέον, όλες οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να χρησιμοποιούν το υποσύνολο λειτουργικού κέρδους ως σημείο εκκίνησης για την κατάσταση ταμειακών ροών όταν παρουσιάζουν τις λειτουργικές ταμειακές ροές με την έμμεση μέθοδο.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις ΔΠΧΑ Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Στις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11» που εξέδωσε στις 18 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσιεύθηκαν τροποποιήσεις που περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές στα παρακάτω Πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
 - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- Γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής
- Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου
- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,
 - Αποαναγνώριση υποχρεώσεων μίσθωσης
 - Τιμή συναλλαγής
- ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις – Προσδιορισμός ενός «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου»
- ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών-Μέθοδος Κόστους

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

- τις αποκλίσεις μεταξύ του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες σχετικά με την αρχική επιμέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων
- το ζήτημα σχετικά με το πώς ένας μισθωτής λογιστικοποιεί την αποαναγνώριση μιας υποχρέωσης μίσθωσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση σχετικά με την διαγραφή υποχρεώσεων μίσθωσης ισχύει μόνο για υποχρεώσεις μισθώσεων που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.

4. Ουσιαστικές λογιστικές πολιτικές

Οι ουσιαστικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σ' αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρονιάς 2025 και 2024 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά έσοδα/έξοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έσοδο ή έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογίες σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) αναφέρονται σε οικόπεδα και τα κτίρια που κατέχει η Εταιρεία και χρησιμοποιεί. Το κόστος συντηρήσεων και επισκευών τους αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται αρχικά στο ιστορικό κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστος δανεισμού.

Μετά την αρχική καταχώρηση το ιδιοχρησιμοποιούμενα οικόπεδα και κτίρια αποτιμώνται σε εύλογη αξία. Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, στα πλαίσια μιας συναλλαγής που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση.

Η Εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που επικρατούν σε ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν η άντληση τέτοιων πληροφοριών δεν είναι εφικτή, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους, με την χρήση ενός προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται αυξητικά της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνον εάν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία, και το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσωμάτων παγίων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσωμάτων παγίων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η αύξηση στη λογιστική αξία των οικοπέδων και των κτιρίων, η οποία προκύπτει κατά την αναπροσαρμογή των εν λόγω παγίων αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια, σε πίστωση των λοιπών αποθεματικών. Μειώσεις οι οποίες απαλείφουν προηγούμενες αυξήσεις των ιδίων παγίων αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια, σε χρέωση των λοιπών αποθεματικών. Επιπλέον μειώσεις αναγνωρίζονται σε χρέωση των αποτελεσμάτων χρήσης και μειώνουν ή αυξάνουν τα κέρδη ή τις ζημιές αντίστοιχα.

Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ενσώματος παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το πάγιο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίηση των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του παγίου ανασταλεί.

Η γη δεν αποσβένεται. Αποσβέσεις ξεκινούν όταν το πάγιο είναι έτοιμο προς χρήση. Η Εταιρεία είναι ακόμη στην φάση ανάπτυξης των ακινήτων και της προετοιμασίας για την έκδοση των σχετικών αδειών.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, εκτός των οικοπέδων και των κτιρίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές (καθαρά) στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση οικοπέδων και κτιρίων, το ποσό που εμφανίζεται στα λοιπά αποθεματικά μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Μισθώσεις

Η εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και της αντίστοιχης υποχρέωσης για όλες τις μισθώσεις στις οποίες ενεργεί ως μισθωτής, εκτός των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μισθώσεις με διάρκεια κάτω των 12 μηνών) και των μισθώσεων σε υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο χαμηλής αξίας (όπως προσωπικοί υπολογιστές, μικροέπιπλα, συσκευές τηλεφώνου). Για αυτές τις μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πληρωμές ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός εάν άλλη συστηματική βάση αποτυπώνει καλύτερα την κατανομή του οφέλους που αποκομίζει ο μισθωτής.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από μισθώσεις αρχικά επιμετρούνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία δεν έχουν πληρωθεί κατά την έναρξη της σύμβασης, προεξοφλημένα με το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθορισθεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μισθώσεις περιλαμβάνουν:

- Σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο, αρχικά επιμετρημένα χρησιμοποιώντας το δείκτη ή το επιτόκιο που ίσχυε κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης
- Το ποσό που αναμένεται να πληρωθεί από τον μισθωτή ως εγγύηση της υπολειμματικής αξίας
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα
- Την καταβολή πληρωμής για τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος για τερματισμό της μίσθωσης.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στον Ισολογισμό.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα αυξάνοντας τη λογιστική αξία τους από τους τόκους επί της υποχρέωσης (χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο) και μειώνοντας τη λογιστική αξία τους με την καταβολή των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση (και προχωρά σε τροποποιητική εγγραφή στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου όταν:

- Η περίοδος της μίσθωσης έχει τροποποιηθεί ή ένα σημαντικό γεγονός ή μία αλλαγή στις συνθήκες είχε ως αποτέλεσμα μία αλλαγή στην εκτίμηση για την άσκηση του δικαιώματος αγοράς, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τις αναθεωρημένες υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας ένα αναθεωρημένο επιτόκιο.
- Τα μισθώματα τροποποιούνται λόγω αλλαγών στο δείκτη ή στο επιτόκιο ή μία αλλαγή στην αναμενόμενη πληρωμή της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας ένα μη αναθεωρημένο επιτόκιο (εκτός εάν η αλλαγή στα μισθώματα είναι λόγω της αλλαγής στο κυμαινόμενο επιτόκιο, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο επιτόκιο).

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- Το μισθωτήριο συμβόλαιο τροποποιείται και η τροποποίηση δεν λογιστικοποιείται ως ξεχωριστή μίσθωση, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται βάση της περιόδου μίσθωσης της τροποποιημένης μίσθωσης, προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας το αναθεωρημένο επιτόκιο κατά την ημερομηνία ισχύος της τροποποίησης.

Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε τέτοιες λογιστικές προσαρμογές κατά τη διάρκεια των περιόδων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Το δικαίωμα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνει την αρχική επιμέτρηση της αντίστοιχης υποχρέωσης που απορρέει από τη μίσθωση, συν καταβολές που έγιναν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα αυτής, μειωμένες από τυχόν κίνητρα μίσθωσης που έχουν ήδη εισπραχθεί και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετρείται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης.

Όταν η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο στον οποίο είχε τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση που προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μισθωτικής σύμβασης, η Εταιρεία αναγνωρίζει και επιμετρά αυτή την υποχρέωση βάση του ΔΛΠ 37, εκτός εάν το εν λόγω κόστος αφορά την παραγωγή αποθεμάτων την εν λόγω περίοδο.

Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων απεικονίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στον Ισολογισμό.

Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 για να προσδιορίσει κατά πόσο ένα δικαίωμα χρήσης είναι απομειωμένο. Ο λογιστικός χειρισμός για την αναγνωρισμένη ζημία απομείωσης περιγράφεται στις γνωστοποιήσεις για τις λογιστικές πολιτικές υπό τον τίτλο "Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός ακινήτων".

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης ούτε στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι σχετικές καταβολές αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο κατά την οποία λαμβάνει χώρα το γεγονός ή η προϋπόθεση η οποία ενεργοποιεί αυτές τις καταβολές, και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα".

Σαν εξαίρεση το ΔΠΧΑ 16 επιτρέπει στον μισθωτή να μη διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία και να αντιμετωπίσει λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποίησε αυτή την πρακτική λύση. Για τα συμβόλαια τα οποία εμπεριέχουν ένα μισθωτικό στοιχείο και ένα ή περισσότερα μισθωτικά ή μη μισθωτικά στοιχεία, η Εταιρεία επιμερίζει το αντάλλαγμα της σύμβασης σε κάθε μισθωτικό στοιχείο βάσει της σχετικής αυτοτελής τιμής του μισθωτικού στοιχείου και της συνολικής τιμής των μη μισθωτικών στοιχείων.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως «SPPI» κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία.

Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς 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 σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

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, η Εταιρεία επιμετρά την 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.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανakλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια και υπερεναλήψεις, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονήσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως και άλλες βραχυπρόθεσμες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι εύκολα μετατρέψιμες σε ένα γνωστό ποσό μετρητών και υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής στην αξία. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Λοιπές απαιτήσεις, Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια, "Λοιπές απαιτήσεις", "Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" και "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις". Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 4.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

5.1 Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Κίνδυνος τιμών

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων. Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως που έχει στο ενεργητικό της.

5.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα.

Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες.

Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών και συγκεκριμένα στην Eurobank η οποία έχει βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης Moody's Baa1.

5.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών της.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2025

	Μέχρι 1 έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	Πέραν των 5 ετών €'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.040	-	-	-
Σύνολο	10.040	0	0	0

31 Δεκεμβρίου 2024

	Μέχρι 1 έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	Πέραν των 5 ετών €'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	750	107	173	4.186
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.065	-	-	-
Σύνολο	2.815	107	173	4.186

5.4 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

Εκτίμηση εύλογων αξιών

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, με τη μέθοδο αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα ορίζονται ως εξής:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει ακίνητα που κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα σε εύλογη αξία (Επίπεδο 3). Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, η λογιστική αξία των εμπορικών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές :

Η Εταιρεία κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανό να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

Εύλογη αξία ενσώματων παγίων στοιχείων

Η εύλογη αξία των ενσώματων παγίων στοιχείων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Η Εταιρεία ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει υπολογιστεί με βάση την εύλογη αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η πρόβλεψη ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία βασίζονται σε παραδοχές σχετικά με τους κινδύνους αθέτησης και των αναμενόμενων ζημιών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την κρίση για να κάνει αυτές τις υποθέσεις και να επιλέξει τις εισροές για τον υπολογισμό της απομείωσης, με βάση το ιστορικό της Εταιρείας στο παρελθόν, τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς καθώς και εκτιμήσεις των μελλοντικών εκτιμήσεων στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Λεπτομέρειες σχετικά με τις βασικές παραδοχές και τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στη σημείωση 5, παράγραφος Πιστωτικού κινδύνου.

7. Λοιπά έξοδα

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Ενοίκια	3	3
Φόροι - τέλη	13	19
Διάφορα έξοδα	858	7
Αμοιβές τρίτων	334	178
	1.208	207

Οι αμοιβές τρίτων αφορούν έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, ελεγκτών, λογιστών και μηχανογράφων για την παροχή υπηρεσιών. Στα διαφορά έξοδα περιλαμβάνεται κυρίως σχετική πρόβλεψη για μη ανακτήσιμο ΦΠΑ ποσού 800 χιλ. Ευρώ.

8. Φορολογία

Σύμφωνα με τον νόμο 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ανέρχεται σε 22%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Η Εταιρεία στο στάδιο που βρίσκεται κατά την χρήση που έληξε στις 31.12.2025 δεν παράγει αρκετά έσοδα για να υπερκεράσει τα λειτουργικά της έξοδα. Συνεπώς από τη δραστηριότητα της παράγεται φορολογικές ζημιές οι οποίες σύμφωνα με τη νομοθεσία δύνανται να συμψηφιστούν στο μέλλον με φορολογικές υποχρεώσεις.

Παρόλα αυτά η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει στο άμεσο μέλλον, και συγκεκριμένα εντός πέντε ετών όπως ορίζει η νομοθεσία, να έχει τη δυνατότητα η Εταιρεία να παράγει αρκετά φορολογητέα κέρδη προκειμένου να τα συμψηφίσει με τις φορολογικές ζημιές που παράγει μέχρι σήμερα. Λαμβάνοντας υπόψιν πως συνεπώς η Εταιρεία δεν σχηματίζει πρόβλεψη για αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που προκύπτουν από φορολογικές ζημιές οι οποίες ανέρχονται σε € 678.433

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Αναβαλλόμενος φόρος	(417)	78
	(417)	78

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Λογιστικά κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(308)	(554)
Φόρος υπολογιζόμενος βάσει του θεσπισμένου φορολογικού συντελεστή 22%	(68)	(122)
Μη σχηματισμός φορολογικής απαίτησης για μελλοντικό συμψηφισμό ζημιών	(174)	208
Μείωση αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης	-	-
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες	(176)	(8)
Φόρος εισοδήματος έξοδο / (έσοδο) στη κατάσταση αποτελεσμάτων	(418)	78
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	(136)%	(14)%

9. Λοιπά έσοδα

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Κέρδη από πρόωρη λήξη μίσθωσης	649	-
	649	-

Σύμφωνα με το ιδιωτικό συμφωνητικό λύσης μίσθωσης κληροτεμαχίων που συντάχθηκε τον Ιούλιο του 2025 μεταξύ της εκμισθώτριας, της Εταιρείας και της θυγατρικής της, «IZOLA DEL MARE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε» αποφασίσθηκε η λύση της μίσθωσης με ημερομηνία ισχύος την 4^η Ιουλίου 2025.

10. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
<u>Κόστος</u>		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	5.094	5.094
Προσθήκες / μειώσεις	(5.094)	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	5.094
<u>Αποσβέσεις</u>		
Σωρευμένες αποσβέσεις κατά την 1 Ιανουαρίου	272	169
Επιβάρυνση για το έτος	(272)	103
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	272
<u>Καθαρή λογιστική αξία</u>		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	4.822

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 αφορούσαν τη μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης με χρονική διάρκεια μέχρι το 2072 η οποία και λύθηκε με σύμφωνη γνώμη όλων των μερών την 4^η Ιουλίου 2025. Ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν διαθέτει πλέον περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία αναφοράς των παρούσων οικονομικών καταστάσεων.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

11. Ενσώματα πάγια στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2025	Οικόπεδα €'000	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	22.331	11.439	33.770
Προσθήκες	2.635	1.217	3.851
Αναστροφή παρελθούσας ζημιάς	270	-	270
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	914	-	914
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου	26.149	12.656	38.805

31 Δεκεμβρίου 2024	Οικόπεδα €'000	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	22.601	8.264	30.864
Προσθήκες	-	3.176	3.176
Ζημιά από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(270)	-	(270)
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου	22.331	11.439	33.770

Στις προσθήκες της περιόδου ποσού 1.217 € περιλαμβάνονται κόστη έκδοσης αδειών και μελέτες τεχνικών συμβούλων και μηχανικών που σχετίζονται με την ανάπτυξη του project.

Δεν υφίστανται βάρη επί των ακινήτων. Επιπλέον, δεν υφίσταται δανεισμός και όλο το project έχει χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια.

Οι εύλογες αξίες των οικοπέδων ιδιοκτησίας της Εταιρείας όπως έχουν εκτιμηθεί από τους ανεξάρτητους από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. Η εύλογη αξία των του συνόλου των οικοπέδων έχει εκτιμηθεί με την μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με τη χρήση μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου (WACC) 15.8% για τη περίοδο κατασκευής και επιτοκίου προεξόφλησης 11% για τη μεταγενέστερη λειτουργία αναφορικά με τα έσοδα που αναμένετε να εισπραχθούν από τον μελλοντικό εκμισθωτή του ακινήτου. Τα αντίστοιχα για τη χρήση που έληξε την 31/12/2024 ήταν 15.8% και 11.3% αντίστοιχα.

Παρακάτω ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού των εύλογων αξιών για τα οικοπέδα κυριότητας της Εταιρείας:

Οικόπεδα	Τετραγωνικά μέτρα	Εκ των οποίων δασικά	Εκ των οποίων ακτογραμμή	Γη προς αξιοποίηση σε τετραγωνικά	Συνολική αξία οικοπέδου
19	57.278	-	5.200	52.078	11.772.725
140	68.405	13.339	-	55.066	4.516.571
140b	18.000	-	1.800	16.200	2.881.702
140x	24.000	-	650	23.350	4.153.565
153	34.385	-	7.500	26.885	4.815.592
158	6.351	-	1.400	4.951	333.320
151	47.780	-	1.100	46.680	6.631.325
161	50.914	-	2.600	48.314	1.790.465
162	5.500	-	-	5.500	203.824
154	43.520	12.500	3.500	27.520	1.706.020
Total	356.133	25.839	23.750	306.544	38.805.109

ΓΗ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 4^η Ιουλίου 2025 η Εταιρεία προχώρησε στην εξαγορά του συνόλου των Εταιρικών μεριδίων της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «IZOLA DEL MARE Μονοπρόσωπη ΙΚΕ» έναντι δώδεκα εκατομμυρίων εκατό ογδόντα χιλιάδων ευρώ (12.180.000€) εκ των οποίων η Εταιρεία έχει καταβάλει τα τρία εκατομμύρια επτακόσιες ογδόντα χιλιάδες ευρώ (3.780.000€) ενώ το υπολειπόμενο τίμημα (8.400.000€) θα καταβληθεί εφόσον εκδοθεί το Προεδρικό Διάταγμα για τον χαρακτηρισμό της συνολικής επένδυσης ως στρατηγική (βλ. και σημείωση 18).

Η θυγατρική Izola Del Mare σύμφωνα με τα κριτήρια μεγέθους οντοτήτων ΕΛΠ από το 2024 και εφεξής, εντάσσεται στις πολύ μικρές οντότητες καθώς δυο από τα τρία κριτήρια προσδιορισμού του μεγέθους των εταιρειών την κατατάσσουν εκεί διότι δεν απασχολεί εργαζομένους και δεν έχει κύκλο εργασιών μιας και δεν έχει επιχειρηματική δραστηριότητα.

Παρακάτω ακολουθεί ο Ισολογισμός της εταιρείας Izola Del Mare με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025 όπως αυτός υπογράφηκε από τους διαχειριστές της τον Μάρτιο του 2026. Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ.

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	12/31/2025	12/31/2024
Πάγια	496.230	496.230
Απαιτήσεις	3.703	18.363
Λοιπά	5	58
Σύνολο Ενεργητικού	499.938	514.651
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Κεφάλαια και αποθεματικά	478.182	491.040
Ζημιές μετά φόρων περιόδου	(8.669)	(4.480)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.087	19.131
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	499.938	514.651

Η νέα θυγατρική εταιρεία κατέχει στην ιδιοκτησία της 10 αγροτεμάχια στην ίδια περιοχή με αυτή των οικοπέδων ιδιοκτησίας της Εταιρείας, τα οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθούν στην υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Τα οικόπεδα αυτά αποτιμώνται από τους ίδιους ανεξάρτητους εκτιμητές που αποτιμούν τα οικόπεδα της Εταιρείας, με τις ίδιες μεθόδους και υποθέσεις όπως αυτές αναφέρονται στη σημείωση 11 των παρουσών οικονομικών καταστάσεων.

Παρακάτω ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού των εύλογων αξιών για τα οικόπεδα κυριότητας της θυγατρικής εταιρείας:

Οικόπεδα	Τετραγωνικά μέτρα	Εκ των οποίων δασικά	Εκ των οποίων ακτογραμμή	Γη προς αξιοποίηση σε τετραγωνικά	Συνολική αξία οικοπέδου
155 (176)	7.750	-	250	7.500	1.193.052
143	41.145	-	1.500	39.645	6.118.808
144	6.000	6.000	0	0	3.000
152	23.947	-	2.100	21.847	3.374.587
145	50.285	-	900	49.385	6.404.023
150	25.697	-	2.300	23.397	3.034.017
148	6.375	6.375	0	0	3.188
149	1.437	1.437	0	0	719
116	4.312	-	0	4.312	102.056
115	29.925	-	1.050	28.875	683.412
Total	196.873	13.812	8.100	174.961	20.920.000

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

13. Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Λοιπές απαιτήσεις	8	2.025
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	1.137	800
Πρόβλεψη για μη ανακτήσιμο ΦΠΑ	(800)	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές	30	30
	373	2.855

Οι λοιπές απαιτήσεις για τη χρήση του 2024 αφορούν κυρίως προκαταβολές που έχουν δοθεί στα πλαίσια προσυμφώνου για αγορά αγροτεμαχίου στην περιοχή των Πεταλιών.

Στην χρήση 2025 υπεγράφη οριστικό συμφωνητικό αγοράς οικοπέδου για το οποίο υπήρχε σχετικό προσύμφωνο με βάση το οποίο είχε δοθεί προκαταβολή περίπου 2 εκατ. €. Το ποσό αυτό μέχρι και την χρήση 2024 ήταν ταξινομημένο στις απαιτήσεις. Οπότε, με την υπογραφή του τελικού συμβολαίου αγοράς της γης το ποσό αυτό μεταφέρθηκε από τις προκαταβολές (λοιπές απαιτήσεις) στα ενσώματα πάγια.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων.

Στην γραμμή «Πρόβλεψη για μη ανακτήσιμο ΦΠΑ» περιλαμβάνεται ΦΠΑ που έχει πληρωθεί σε προμηθευτές που σχετίζονται με την έκδοση αδειών και την εκπόνηση μελετών σχετικά με την ανάπτυξη του project.

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Καταθέσεις όψεως	115	159
Καταθέσεις προθεσμίας	-	1.800
	115	1.959

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

	31/12/2025 Αριθμός μετοχών	31/12/2025 €'000	31/12/2024 Αριθμός μετοχών	31/12/2024 €'000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	38.700	38.700	32.637	32.637
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.000	2.000	6.063	6.063
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	40.700	40.700	38.700	38.700

Με την από 08/01/2024 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση έξι εκατομμυρίων εξήντα δύο χιλιάδων επτακοσίων ογδόντα (6.062.780) νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης.

Μετά από τη παραπάνω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται πλέον στο ποσό των τριάντα οκτώ εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες (€38.700.000) διαιρούμενο σε τριάντα οκτώ εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες (38.700.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης και είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Με την από 23/04/2025 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση δυο εκατομμυρίων (2.000.000) νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης.

Μετά από τη παραπάνω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται πλέον στο ποσό των σαράντα εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες (€40.700.000) διαιρούμενο σε σαράντα εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες (40.700.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης και είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
<u>Ανάλυση ληκτότητας:</u>		
Έτος 1	-	750
Μετά το έτος 5	-	4.758
	-	5.508

Μετά την λύση της μίσθωσης οικοπέδων, όπως αυτή αναφέρεται στη σημείωση 10 των παρουσών οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει άλλες ενεργές μισθώσεις από τις οποίες να απορρέουν υποχρεώσεις.

17. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογίες σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προκύπτουν κυρίως από την αποτίμηση σε εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου.

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023 / 1 Ιανουαρίου 2024	4.335
Χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα	(78)
Χρέωση/(πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025	4.257
Αύξηση από την απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	
Χρέωση/(πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	201
Χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα	417
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	4.876

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Εμπορικοί πιστωτές	62	201
Φόρος πληρωτέος	2	1
Οφειλόμενα έξοδα	8	8
Λοιπές υποχρεώσεις	9.968	1.855
	10.040	2.065

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Με βάση το συμφωνητικό αγοραπωλησίας των εδαφικών εκτάσεων στην περιοχή των Πεταλιών, η εταιρεία οφείλει να καταβάλλει το ποσό των €1.4εκ. εφόσον η επένδυση χαρακτηριστεί ως στρατηγική και το ποσό των €8.400εκ. εφόσον εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα. Τα δύο αυτά ποσά περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις».

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Grivalia Hospitality A.E. που εδρεύει στην Ελλάδα, με ποσοστό συμμετοχής 100%, και κατέχει το 100% των μεριδίων της θυγατρικής της εταιρείας Izola del mare. Συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται όλες οι θυγατρικές και οι συγγενείς με την θυγατρική της εταιρείας, οι θυγατρικές και οι συγγενείς εταιρείες της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality σε Ελλάδα και εξωτερικό, ο όμιλος Fairfax, ο όμιλος EUROBANK καθώς και τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών αυτών καθώς και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και της θυγατρικής της καθώς και τα στενά συγγενικά μέρη αυτών. Οι ενδοομιλικές συναλλαγές της Εταιρείας έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

19.1 Εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
<u>Όνομα</u>		
Grivalia Hospitality A.E.	-	3.000
	-	3.000

19.2 Έσοδα χορηγούμενων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Τόκοι χορηγούμενων δανείων προς συνδεδεμένες εταιρείες	38	26
	38	26

19.3 Έξοδα ενοικίων

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
<u>Όνομα</u>		
Grivalia Hospitality A.E.	3	3
	3	3

Κατά τη χρήση από τις 01/01/2025 έως 31/12/2025 η εταιρεία επιβαρύνθηκε με έξοδα έναντι ενοικίασης κτιριακών εγκαταστάσεων από την θυγατρική της εταιρεία GRIVALIA HOSPITALITY A.E. η οποία είναι η μόνη μέτοχος της εταιρείας. Η Εταιρεία επίσης διατηρεί τραπεζικά διαθέσιμα στην EUROBANK ύψους ΕΥΡΩ 114.075

Τα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία την χρήση 2024 αφορούν ομολογιακό δάνειο που έδωσε η Εταιρεία προς την μητρική της Grivalia Hospitality. Οι όροι του δανείου έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή των ίσων αποστάσεων. Το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως τον Μάρτιο του 2025.

19.4 Λοιπά έξοδα

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
<u>Όνομα</u>		
Sea Services	2	-
	2	-

20. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τις φορολογικές χρήσεις των ετών 2023 και 2024. σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η

GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Διοίκηση εκτιμά πως δεν αναμένεται να προκύψουν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις από ενδεχόμενο έλεγχο των φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας για τις ανέλεγκτες χρήσεις που να επηρεάσουν ουσιωδώς τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 4174/2013, οι φορολογικές αρχές δύνανται να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων της Εταιρείας, για τις οποίες δεν έχει παρέλθει το δικαίωμα του Δημοσίου να επιβάλλει φόρους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές δε θα έχουν σημαντική επίδραση στην οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 άρθρου 36 Ν.4174/2013, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας έως και τη χρήση 2019 έχουν καταστεί οριστικές. Επιπλέον, η Εταιρεία σκοπεύει να λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την ελεγκτική εταιρεία και για την χρήση 2025 ο οποίος είναι εν εξελίξει. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει κάποια σημαντική ενδεχόμενη υποχρέωση από ενδεχόμενο έλεγχο από φορολογικές αρχές, .

Δικαστικές διεκδικήσεις

Τον Ιούλιο του 2025 υπήρξε τελεσίδικη απόφαση στην αγωγή έναντι του πωλητή των αγροτεμαχίων στη θέση Βασιλικά της Μεγαλονήσου Πεταλιών. Σαν αποτέλεσμα αποκτήθηκε στο σύνολο του το κληροτεμάχιο με αριθμό 140 καθώς και το σύνολο των μετοχών της εταιρείας «IZOLA Μον ΙΚΕ» η οποία κατείχε τα κληροτεμάχια με αριθμό 18α, 18β , 145, 144, 148, 149, 143, 155, 152, 115. Με την απόκτηση των παραπάνω, πλέον έχουν περιέλθει στην ιδιοκτησία της Εταιρείας όλα τα ακίνητα τα οποία είχαν συμφωνηθεί εξ αρχής με τον πωλητή. Δεν υπάρχουν άλλες δικαστικές υποθέσεις

Δεσμεύσεις και Εγγυήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει εγγυήσεις έναντι τρίτων.

21. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Κατά τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης που πραγματοποιήθηκε στις 12 Φεβρουαρίου 2026 αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό του ενός εκατομμυρίου εξακοσίων χιλιάδων ευρώ (1.600.000€) με έκδοση ισόποσων νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ εκάστης (1€). Μετά την απόφαση αυτή της Γενικής Συνέλευσης το νέο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των σαράντα εκατομμυρίων επτακοσίων χιλιάδων ευρώ (40.700.000€) διαιρεμένο σε σαράντα εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1€) εκάστης.

Στις 19 Μαΐου 2026 δημοσιεύθηκε η σχετική υπουργική απόφαση στο ΦΕΚ Β' 2781/19.05.2026 , η οποία προβλέπει την χορήγηση κινήτρων για την ανάπτυξη υπερπολυτελούς οικολογικού θέρετρου στην Μεγαλόνησο, με ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, πολυτελείς βίλες, beach club, spa, λιμενικές και ενεργειακές υποδομές, σε ένα από τα μεγαλύτερα projects φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών.

Δεν υφίστανται άλλα μεταγενέστερα γεγονότα τα οποία να χρήζουν γνωστοποίησης ή αναγνώρισης στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 22 Ιουλίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:



Κρίστιαν Τόμας
Πρόεδρος Δ.Σ.



Αντώνιος Χατζηκρίστος
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.



Αναστάσιος Μαλισόβας
Ο εντεταλμένος λογιστής
Λογιστής Α τάξης
Αρ. αδείας 0113303

Μαρούσι 22 Ιουλίου 2026



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της GH HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ), όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία,

πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο, 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

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία δεν συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου λόγω νομίμου απαλλαγής.

Αθήνα, 27 Ιουλίου 2026

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186



Φίλιππος Κάσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311