

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

31 Δεκεμβρίου 2022

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	1 – 4
Ετήσια έκθεση διαχείρισης διοικητικού συμβουλίου	5 - 11
Κατάσταση αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη και Ατομική)	12
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Ενοποιημένη και Ατομική)	13
Ισολογισμός (Ενοποιημένη και Ατομική)	14- 15
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	16 - 19
Κατάσταση ταμειακών ροών (Ενοποιημένη και Ατομική)	20
Σημειώσεις στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις	21 - 55

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY ΑΕ»

επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2022

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με διακριτικό τίτλο «GRIVALIA HOSPITALITY» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2022 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018.

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του 2022 η Εταιρεία, μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «Όμιλος»), συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις που σχετίζονται με την ανάπτυξη ξενοδοχειακών συγκροτημάτων τα οποία θα λειτουργούν από διεθνούς φήμης ξενοδοχειακούς λειτουργούς.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε θυγατρικές» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022:

- VAGELIZO HOLDINGS LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Αστέρια» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 134.822 € για την χρηματοδότηση του έργου το οποίο αφορά την ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος, τουριστικών καταλυμάτων και εστιατορίων. Με την ολοκλήρωση του έργου η λειτουργία του ξενοδοχείου και των τουριστικών καταλυμάτων θα ανατεθεί στον διεθνή οίκο «One & Only». Το έργο έχει χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό.
- AZOE HOLDINGS LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Amanzoe» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 42.864 € για την χρηματοδότηση του έργου. Ο όμιλος εταιρειών της AZOE HOLDINGS LTD δραστηριοποιείται σε Ελλάδα και Κύπρο με σκοπό την κατασκευή και την πώληση τουριστικών καταλυμάτων μέσω της σύναψης συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης και την εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων. Ο όμιλος της AZOE HOLDINGS LTD μέσω της ελληνικής θυγατρικής της με την επωνυμία «AZOE RESORT SA» έχει αναθέσει την λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στον διεθνή οίκο «Amanresorts».
- GRIVALIA HOSPITALITY ONE LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Meli» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 11.343 € για την αγορά ξενοδοχειακού συγκροτήματος μέσω της ελληνικής θυγατρικής της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ». Η ελληνική εταιρεία μισθώνει το κτίριο στον οίκο «GRECOTEL».
- GRIVALIA HOSPITALITY TWO LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «ΠΙΠΕΡΙ» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 9.589 € για την ανάπτυξη και κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος και εστιατορίου στην Πάρο. Το έργο ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2023 και πλέον για το μεν ξενοδοχείο η λειτουργία του έχει ανατεθεί στην εταιρεία «TANICO» και το για το εστιατόριο η λειτουργία του έχει ανατεθεί στο διεθνή οίκο εκμετάλλευσης εστιατορίων «MATSUHISA». Το έργο μέσω της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας έχει χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό.
- GRIVALIA HOSPITALITY THREE LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «ΠΕΤΑΛΙΟΙ» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 18.800 € για την ανάπτυξη και την κατασκευή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς η εταιρεία έχει προχωρήσει στην αγορά οικοπέδων επί των οποίων θα αναγερθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα. Εντός του 2023 η ο όμιλος των εταιρειών της «GRIVALIA HOSPITALITY THREE LTD» προχώρησε στην υπογραφή της σύμβασης για την λειτουργία του ξενοδοχείου από τον διεθνή οίκο «SIX SENSES».
- GRIVALIA HOSPITALITY FOUR LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «BOYΛA» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 19.774 € για την ανάπτυξη Private Club (το οποίο περιλαμβάνει γήπεδα τένις, SPA, γυμναστήριο και εστιατόριο). Με την ολοκλήρωση του έργου η λειτουργία του θα ανατεθεί στην εταιρεία «DOMES». Το έργο μέσω της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας θα χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό.
- FRONTISA MANAGEMENT LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «BLUE» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 8.289 €. Η FRONTISA MANAGEMENT LTD έχει στην κατοχή της γη (στην περιοχή «Καλό Λιβάδι» Μυκόνου) μέσω της σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης που έχει υπογράψει. Σκοπός της εταιρείας είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος.
- WELLCY VENTURES LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Μυκονος Beachfront» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 6.950 € για την ανάπτυξη και την κατασκευή εστιατορίου και τουριστικών καταλυμάτων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY A.E.»

Έκθεση ελέγχου επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας GRIVALIA HOSPITALITY A.E. (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την ατομική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την ατομική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, την ατομική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ατομικές και ενοποιημένες ταμειακές τους 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 και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2022 αντιστοιχούν στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο Grivalia Hospitality A.E. και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για την προηγούμενη χρήση που έληξε στις 31/12/2021 δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και ως εκ τούτου δεν έχει εκδοθεί σχετική έκθεση ελέγχου.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 30^η Ιουνίου 2022 έκθεση ελέγχου, εκφράζοντας γνώμη χωρίς διαφοροποίηση.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητές τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας,

εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ατομικές και ενοποιημένες 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, που 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 ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που 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 ατομικές και ενοποιημένες 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων 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 εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ατομικών και ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των ατομικών και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 08 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

• PEARL ISLAND HOLDINGS LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Pearl Island» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 35.575 €. Σκοπός του ομίλου «Pearl Island Holdings LTD» είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό διαχείριση του Ομίλου ανέρχεται 176.744 € (2021 : 127.698 €) ενώ η εύλογη των ενσώματων παγίων ανέρχεται σε 457.844 € (2021 : 320.181 €).

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2022

Τα σημαντικότερα γεγονότα εντός του 2022 παρατίθενται παρακάτω :

- Στις 15 Απριλίου 2022, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €25.292 με την έκδοση 25.291.856 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,383844665 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €9.708.
- Από τις 5 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία ελέγχεται από την Fairfax Financial Holdings LTD μέσω διάφορων θυγατρικών της.
- Στις 11 Ιουλίου 2022, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €15.129 με την έκδοση 15.128.802 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,67891681 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €10.271.
- Στις 30 Σεπτεμβρίου 2022, η Εταιρεία μεταφέρθηκε και εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα επί της Λεωφόρου Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59 61, Αθήνα, 151124, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 164744601000).
- Στις 21 Νοεμβρίου 2022, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €23.825 με την έκδοση 23.824.885 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,678916813 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €16.175.

III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Οι στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας που ξεκίνησαν στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο 2022 επηρέασαν άμεσα την παγκόσμια αγορά η οποία εξακολουθεί να παραμένει ευμετάβλητη. Επίσης, προκάλεσαν σοβαρές συνέπειες στην αγορά ενέργειας και προβληματισμό σχετικά με τις αυξημένες τιμές προϊόντων ιδιαίτερα στην Ευρώπη. Οι σημαντικές οικονομικές κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία συνεχίζουν να δημιουργούν νευρικότητα για μια δυνητική εμπλοκή και άλλων χωρών. Παρά το γεγονός ότι είναι αυξημένο το ρίσκο να επηρεαστούν οι αγορές πολύ γρήγορα σε σχέση με το σύνθετο, η αγορά ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης φαίνεται να λειτουργεί γενικά, καταγράφοντας επαρκείς συναλλαγές πάνω στις οποίες να μπορεί να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό οι εκτιμητές τονίζουν τη σημασία της ημερομηνίας της εκτίμησης.

Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων και την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού (Euribor).

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε σε €31.277 έναντι €28.835 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, παρουσιάζοντας αύξηση €9,6%. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται κυρίως από την αύξηση των εσόδων του ξενοδοχείου της AZOE RESORT SA. Στην χρήση 2022 πραγματοποιήθηκε πώληση τουριστικού καταλύματος μέσω της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης ποσού €2.200 (2021: €3.620)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:

Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται σε ζημιά (€ 18.343) έναντι κέρδους στην προηγούμενη χρήση € 18.475. Η ζημιά στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων των εταιρειών του ομίλου «PEARL ISLAND HOLDINGS LTD», από την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου των εταιρειών του ομίλου «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD» (project : Meli) και την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου των εταιρειών του ομίλου «WELLCY VENTURES» (project : Mykonos Beachfront).

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωλήσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

ανήλθε σε € 19.652 έναντι € 14.583 στην χρήση 2021 παρουσιάζοντας αύξηση 34%.

Η αύξηση προέρχεται από την αύξηση των αμοιβών των εξόδων του προσωπικού.

Έξοδα διοίκησης: Τα έξοδα διοίκησης για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

ανήλθε σε € 17.610 έναντι € 13.930 για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

παρουσιάζοντας αύξησης 26%. Η αύξηση οφείλεται στην γενικότερη αύξηση των αμοιβών

σε τρίτους για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές προ φόρων και τόκων: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος

εμφάνισε λειτουργικές ζημιές προ φόρων και τόκων ύψους €28.546 έναντι κερδών ύψους €26.288 ην 31

Δεκεμβρίου 2021. Το αρνητικό πρόσημο στην τρέχουσα χρήση οφείλεται στις ζημιές από την αποτίμηση των

επενδυτικών ακινήτων. Αντίστοιχα, στην προηγούμενη χρήση το θετικό πρόσημο οφείλεται στα κέρδη από την

αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων. Μη λαμβανομένου υπόψη τα κέρδη και τις ζημιές από την αποτίμηση των

επενδυτικών ακινήτων για την χρήση 2022 ο Όμιλος εμφανίζει ζημιές προ φόρων και τόκων ύψους €10.521. Η ζημιά

προ φόρων και τόκων οφείλεται στο γεγονός ότι η πλειοψηφία των projects είναι στην φάση της ανάπτυξης και της κατασκευής.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε €5.052

έναντι ποσού €4.091 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση €961 ή 23%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως

στις νέες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης που σύναψαν οι εταιρείες του Ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης

2022. Στα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνεται το χρηματοοικονομικό κόστος που αναγνωρίζεται κατά την

ημερομηνία αναφοράς λόγω εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 κατά την σύναψη των συμβάσεων αυτών.

V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας,

συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου που προκύπτουν. Η Εταιρεία εκτίθεται σε

χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος

ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. απαιτήσεις”,

“Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα” και “Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις”. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα

παραπάνω

5.1 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

και των μισθωμάτων. 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. Επιπλέον αναφορά γίνεται στην σημείωση 15.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Ο κίνδυνος από την μεταβολή των επιτοκίων είναι χαμηλός.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

5.3 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.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

5.4 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 σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Συγκροτήματος. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία ο Όμιλος μπορεί να πληρώσει.

Όμιλος

31 Δεκεμβρίου 2022

	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	1-2 έτη € '000	2-5 έτη € '000	Πάνω από 5 έτη € '000
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	120.845	120.845	4.867	-	-	115.978
Εγγυήσεις Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	295	295	-	-	295	-
	83.001	83.001	68.417	2.974	11.610	-
	204.141	204.141	73.284	2.974	11.905	115.978

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

31 Δεκεμβρίου 2021	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	1-2 έτη € '000	2-5 έτη € '000	Πάνω από 5 έτη € '000
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	78.062	78.062	1.749	-	-	76.313
Εγγυήσεις	295	295	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	41.965	41.965	32.267	9.698	-	-
	<u>120.322</u>	<u>120.322</u>	<u>34.311</u>	<u>9.698</u>	<u>-</u>	<u>76.313</u>

Εταιρεία

31 Δεκεμβρίου 2022	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	2-5 έτη € '000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.134	13.134	1.524	11.610
	<u>13.134</u>	<u>13.134</u>	<u>1.524</u>	<u>11.610</u>

31 Δεκεμβρίου 2021	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	2-5 έτη € '000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	135	135	135	-
	<u>135</u>	<u>135</u>	<u>135</u>	<u>-</u>

5.5 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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

5.6 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 μια 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 μέρος 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

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

- 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.

VI. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 26 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

VII. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στις 24 Μαρτίου 2023, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €59.375 με την έκδοση 59.375.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,60 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €35.625. Η εταιρεία στο Α' τρίμηνο του 2023 προχώρησε στην εξαγορά του 5% των μετοχών της AZOE HOLDINGS LTD με συνολικό τίμημα €14.700.000, ανεβάζοντας έτσι το ποσοστό της στο 100%.

Κατά το Α' Τρίμηνο 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην έγκριση ενός νέου Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών προς στελέχη της Grivalia Hospitality SA και Grivalia Management Company SA, ύψους €20εκ. Συγκεκριμένα, στις 28 Φεβρουαρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε ότι οι όροι που έθετε το πρόγραμμα έχουν εκπληρωθεί και την ίδια ημερομηνία η Έκτακτη Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση 12.507.738 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το πρόγραμμα είναι εν ισχύ από 6 Μαρτίου 2023 ημερομηνία ανακοίνωσής του στους δικαιούχους και η μεταφορά των μετοχών σε αυτούς πραγματοποιήθηκε στις 9 Μαρτίου 2023. Οι ημερομηνίες εξάσκησης από τους δικαιούχους είναι οι 30 Νοεμβρίου 2023, 30 Νοεμβρίου 2024 και 30 Νοεμβρίου 2025.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

VIII. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επιλεκτικών πωλήσεων αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου με έμφαση τον ξενοδοχειακό κλάδο.

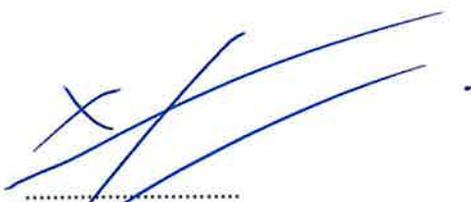
Βασικός πυλώνας της στρατηγικής της Εταιρείας είναι η υιοθέτηση κανόνων και βέλτιστων πρακτικών σύμφωνα με τις αρχές της Αειφορίας (Environment - Society - Governance, «ESG») στη συνολική της λειτουργία. Στο πλαίσιο αυτό, στον κλάδο των γραφείων, που αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό ποσοστό των επενδύσεών μας, λαμβάνεται υπόψη τόσο η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος όσο και τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των χρηστών με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγιεινομικής ασφάλειας.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει στην αύξηση των επενδύσεων στον κλάδο των εμπορικών αποθηκών (logistics), -ένα στρατηγικό κλάδο ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψη της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών.

Αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο του πολυτελών resorts κυρίως στην Ελλάδα και Κύπρο.

Η Διοίκηση επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται η προαναφερθείσα προσπάθεια βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου (συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων ώριμων ή μη στρατηγικών ακινήτων ή χαρτοφυλακίων ακινήτων σε όλες τις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος), η απόκτηση και / ή ανάπτυξη σύγχρονων κτηρίων, η αλλαγή χρήσης και / ή ανακαίνιση ώριμων ακινήτων, η εκμίσθωση κενών χώρων κ.λπ. Αυτές οι ενέργειες απαιτούν ένα διάστημα ωρίμανσης, με τα συνεπαγόμενα έξοδα (σχετιζόμενα με ακίνητα και χρηματοοικονομικά), προκειμένου να αποδώσουν νέα έσοδα στον Όμιλο. Ήδη τα πρώτα έργα ανάπτυξης έχουν ολοκληρωθεί και σταδιακά ολοκληρώνονται και άλλα με αποτέλεσμα την αύξηση των εσόδων από μισθώματα και τη βελτίωση της κερδοφορίας στις επόμενες χρήσεις.

Τέλος, σε σχέση με την τρέχουσα γεωπολιτική κατάσταση και την ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.



.....
Γεώργιος Χρυσικός
Δ/νων Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

31 Δεκεμβρίου 2022

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	2022	2021	2022	2021	
	€	€	€	€	
	'000	'000	'000	'000	
Έσοδα	7	31.277	28.835	78	84
Κόστος πωλήσεων	8	-19.652	-14.583	-	-
Μικτό κέρδος		11.625	14.251	78	84
Καθαρή (ζημιά) απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία		-	-	-	19.262
Λειτουργικές (ζημιές)/κέρδη από εργασίες		11.625	14.251	78	19.346
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων		-18.343	18.475	-	-
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως		861	10.892	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		-262	798	-	262,00
Κέρδος από εξαγορά θυγατρικής	11	160	-	-	-
Έξοδα διοίκησης	9	-17.610	-13.930	-5.509	-2.409
Αποσβέσεις		-4.020	-3.366	-29	-3
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		-957	-832	-	-
Λειτουργικές (ζημιές)/κέρδη		-28.546	26.288	-5.722	16.934
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	10	-5.052	-4.091	-15	27
(Ζημιές)/κέρδη από εργασίες προ φόρων		-33.598	22.197	-5.737	16.961
Φόροι	12	-5.604	-308	-118	-44
Καθαρές (ζημιές)/κέρδη		-39.202	21.889	-5.855	16.917
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		-	-	-	-
Συνολικά Έσοδα χρήσης		- 39.202	21.889	- 5.855	16.917

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

31 Δεκεμβρίου 2022

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Καθαρές (ζημιές)/κέρδη χρήσης	-39.202	21.889	-5.855	16.917
Λοιπά Συνολικά εισοδήματα				
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στα αποτελέσματα σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων	4.586	3.783	-	-
επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του εξωτερικού				
Αποθεματικό απο Αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία	38.207	80.375	1.120	-
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών	24	-	3	-
	42.817	84.158	1.123	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης	42.817	84.158	1.123	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης	3.615	106.047	-4.732	-
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος για το έτος που αναλογεί σε:				
Μετόχους μητρικής εταιρείας	10.334	101.560	-	-
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-6.719	4.487	-	-
	3.615	106.047	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

31 Δεκεμβρίου 2022

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	2022	2021	2022	2021	
	€	€	€	€	
	'000	'000	'000	'000	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13	457.844	320.181	11	-
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης		7.188	3.120	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	176.744	127.698	-	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		76	33	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	15	-	-	288.006	190.116
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	16	9.051	7.423	9.051	7.423
Λοιπές απαιτήσεις	18	184	94	66	-
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		-	9	-	-
Δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρείες	19	-	-	-	7.190
		651.086	458.557	297.133	204.730
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	17	18.244	57.749	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	18	46.668	19.447	569	3.297
Δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρείες	19	-	-	1.174	6.236
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20	45.052	25.999	20.201	6.915
		109.963	103.194	21.945	16.448
Σύνολο Ενεργητικού		761.050	561.751	319.078	221.178
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	21	289.246	225.000	289.246	225.000
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο		36.154	-	36.154	-
Λοιπά αποθεματικά		118.050	91.688	-10.387	-
Ζημιές εις νέον		-31.819	-2.420	-9.973	-4.169
		411.631	314.268	305.040	220.831
Δικαιώματα μειοψηφίας		25.892	35.701	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		437.524	349.969	-	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	22	115.568	76.313	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	43.417	35.820	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	24	14.584	9.698	11.610	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		72.722	53.577	462	-
		246.291	175.409	12.072	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

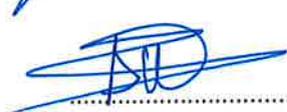
GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές υποχρεώσεις	24	68.417	32.267	1.523	22
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		295	295	-	-
Δανεισμός	22	4.867	1.749	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	711	192	-	-
Λοιπες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		414	-	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	25	2.531	1.870	443	326
		77.234	36.374	1.966	348
Σύνολο υποχρεώσεων		323.526	211.783	14.038	348
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		761.050	561.751	319.078	221.178

Στις 8/9/..... 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Grivalia Hospitality A.E ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


.....
Γεώργιος Χρυσικός
Δ/νων Σύμβουλος


.....
Κρίστιαν Τόμας
Οικ. Διευθυντής


.....
Δημήτρης Πετρόπουλος
Λογιστής Α' Τάξης

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

31 Δεκεμβρίου 2022

Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Συναλλαγματικές διαφορές	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	200.000	-	-	890	18.478	-	-19.384	34.352	234.336
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021									
Συνολικά έσοδα									
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	-	-	-	-	20.341	1.548	21.889
Συναλλαγές με μετόχους									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21	25.000	-	-	-	-	-	-	25.000
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	-	-	78.950	-	-	1.425	80.375
Συναλλαγματική διαφορά	-	-	-	2.270	-	-	-	1.513	3.783
Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποθέματα εις νέον	-	-	-	-	-	-	-3.377	-	-3.377
Διόρθωση αποθεματικών προηγούμενων χρήσεων	-	-	-	-2.028	-6.871	-	-	-	-8.899
Απόκτηση μετοχών για τις οποίες ο όμιλος έχει τον έλεγχο	-	-	-	-	-	-	-	-3.137	-3.137
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	225.000	-	-	1.132	90.557	-	-2.420	35.701	349.969

1
2

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

31 Δεκεμβρίου 2022

Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας
Αναλογιστικό

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Συνολογιστικά διαφορές	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
225.000	-	-	1.132	90.557	-	-2.420	35.701	349.969
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022								
-	-	-	-	-	-	-29.549	-9.971	-39.520
Συνολικά έσοδα Καθαρή ζημιά χρήσης								
21	36.154	-	2.751	35.322	-	-	1.834	100.400
64.246	-	-	-	-	-	-	-	39.907
-	-	-	-	-	-	-	1.418	1.418
-	-	-	-	-126	-	151	-143	-118
-	-	-	-	-	-11.610	-	-	-11.610
-	-	24	-	-	-	-	-	24
-	-	-	-	-	-	-	-	0
-	-	-	-	-	-	-	-2.946	-2.946
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	289.246	36.154	3.883	125.753	-11.610	-31.819	25.892	437.524

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτιμήςή σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο
Σημ.	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	200.000	-	-	-	-	-21.887	178.113
Συνολικά έσοδα							
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	-	-	-	16.875	16.875
Διόρθωση αποθεματικών προηγούμενων χρήσεων	-	-	-	-	-	843	843
Συναλλαγές με μετόχους							
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25.000	-	-	-	-	-	25.000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	225.000	-	-	-	-	-4.169	220.831

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το όρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο
Σημ.	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	225.000	-	-	-	-	-4.169	220.831
Συνολικά έσοδα	-	-	-	-	-	-5.855	-5.855
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	-	-	-	-	-
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	3	-	-	3
Συναλλαγές με μετόχους	21	64.246	36.154	-	-	-	100.400
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-	-	1.220	-	-	1.220
Μελλοντικές υποχρεώσεις που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-11.610	-	-11.610
Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποτελέσματα εις νέον	-	-	-	-	-	51	51
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	289.246	36.154	1.220	3	-11.610	-9.973	305.040

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

31 Δεκεμβρίου 2022

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Σημ.	'000	'000	'000	'000
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ				
(Ζημιές)/κέρδη προ φόρων				
	-33.599	22.196	-5.737	16.967
Αναπροσαρμογές για:				
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	13	4.020	3.366	29
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων		18.343	-18.475	3
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής		-160	-	-
Κέρδη από αναστροφή απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	13	-	-	-19.268
Χρεωστικούς τόκους	10	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		5.052	4.091	15
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		262	-	-
	-6.083	11.178	-5.432	-2.325
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:				
Μείωση/(αύξηση) στα αποθέματα		39.505	-57.749	-
Αύξηση στις λοιπές απαιτήσεις		-27.311	-19.447	2.663
Αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις		41.449	41.966	228
Μετρητά που προήλθαν από/(για) εργασίες		47.560	-24.052	10.915
Φόρος εσοδήματος που (πληρώθηκε)/επιστροφή φόρων		-	-	-506
Καθαρά μετρητά που προήλθαν από/(για) εργασίες		47.560	-24.052	10.915
				-942
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ				
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων		-43	-	-
Πληρωμή για αγορά ακινήτων	13	-77.237	-31.009	-139
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	14	-	-	-
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων θυγατρικές εταιρείες		-	-	-99.119
Είσπραξη από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες		-	-	1.229
Καταθέσεις σε κοινοπραξίες	16	-1.627	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-78.907	-31.009	-98.029
				-22.393
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		14.246	25.000	64.246
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ το άρτιο		36.154	-	36.154
Αποπληρωμή δανείων		-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		50.400	25.000	100.400
				23.900
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		19.053	-30.060	13.286
				564
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		25.999	56.059	6.915
				6.351
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	20	45.052	25.999	20.201
				6.915

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Grivalia Hospitality A.E. (η "Εταιρεία") και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022. Οι επωνυμίες των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 16.

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία Grivalia Hospitality A.E. (η "Εταιρεία") συστάθηκε στο Λουξεμβούργο στις 25/06/2015. Στις 30/09/2022, η Εταιρεία μεταφέρθηκε και εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα επι της Λεωφόρου Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Αθήνα, 15124, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 164744601000).

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία Grivalia Hospitality A.E. (η "Εταιρεία"), είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ξενοδοχειακών ακινήτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Οι σημαντικότερες επενδύσεις του Ομίλου βρίσκονται στο Πόρτο Χέλι όπου λειτουργεί το υπερπολυτελές ξενοδοχείο Αμανζόε, στην Πάρο όπου λειτουργεί από τον Ιούλιο του 2023 το ξενοδοχείο Avant Mar, στην Θεσσαλονίκη όπου άνοιξε το 2022 το ξενοδοχείο OnResidence, στην Γλυφάδα με το υπό κατασκευή υπερπολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα One&Only όπου αναμένεται η λειτουργία του το τέταρτο τρίμηνο του 2023, στην Κρήτη με το Ελληνικό Παλάτι το οποίο μισθώνεται στην Grecotel, στους Πεταλιούς όπου αναμένεται η κατασκευή υπερπολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος και τουριστικών καταλυμάτων σε συνεργασία με την 6 Senses, στον Παναμά όπου αναμένεται η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος στο Pearl Island και στη Βούλα με την κατασκευή και λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων (glamping) και χώρων εστίασης.

Λειτουργικό περιβάλλον του Ομίλου

Ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών της δραστηριοποιείται σε Ελλάδα, Κύπρο και Παναμά. Η βασική δραστηριότητα του ομίλου μέσω των ελληνικών θυγατρικών είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και τουριστικών καταλυμάτων , η λειτουργία των οποίων είτε έχει ανατεθεί είτε θα ανατεθεί σε διεθνείς ή εγχωρίους ξενοδοχειακούς λειτουργούς. Στην Κύπρο ο Όμιλος δραστηριοποιείται μέσω των εταιρειών holding που έχει ιδρύσει οι οποίες και λειτουργούν ως μητρικές εταιρείες των ελληνικών εταιρειών. Στο Παναμά ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών εταιρειών έχει στην κυριότητα επενδυτικά ακίνητα.

2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Αυτές 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 Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ). Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία της γης και των κτιρίων.

Η ετοιμασία 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 πολιτικών του Ομίλου και της Εταιρείας. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών 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 εσόδων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με πιθανές επιπτώσεις από την πανδημία του COVID-19, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών και στην υφιστάμενη ταμειακή θέση του Ομίλου. Ο Όμιλος για να προβεί στην ολοκλήρωση των ξενοδοχειακών μονάδων υπό κατασκευή, έχει εγκεκριμένα τραπεζικά όρια και την χρηματοοικονομική στήριξη των μετόχων με σκοπό την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Ο πόλεμος στην Ουκρανία από τους πρώτους μήνες του 2022 συνεχίζει να επηρεάζει αρνητικά την παγκόσμια και ευρωπαϊκή οικονομία, θέτοντάς την σε ένα νέο, ασταθές περιβάλλον στο οποίο οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι, οι ανησυχίες για τον ενεργειακό εφοδιασμό και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αυξηθεί. Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα διατήρησε την ανοδική δυναμική της στο σύνολο του 2022 επιδεικνύοντας ανθεκτικότητα στις αυξανόμενες προκλήσεις και καταγράφοντας ρυθμό μεγέθυνσης ύψους 5,5% σύμφωνα με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Αναφορικά με τις αυξήσεις των πρώτων υλών, ο Όμιλος έχει συμβασιοποιήσει μεγάλο μέρος του κατασκευαστικού κόστους για τα ακίνητα που βρίσκονται υπό κατασκευή/ανάπτυξη χωρίς να επηρεάζεται σημαντικά από τις περαιτέρω μελλοντικές αυξήσεις αυτών. Όσον αφορά στις αυξήσεις του κόστους που συνέβησαν εντός του 2022, ο Όμιλος απορρόφησε τα κόστη αυτά μέσω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και νέου δανεισμού για τα έργα που είναι σε εξέλιξη (Πάρος - Avant Mar, Αττική - One and Only).

Η αγορά ακινήτων συνέχισε να επιδεικνύει ανθεκτικότητα με θετικό ρυθμό μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, έντονη επενδυτική κινητικότητα και ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που ενδέχεται να λειτουργήσει ως ανασταλτικός και περιοριστικός παράγοντας της οικονομικής επιβράδυνσης για το 2023.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, ο Όμιλος υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2022. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές του Όμιλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.

Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερσχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

Βάση ενοποίησης

Η Εταιρεία στο τέλος του οικονομικού της έτους έχει θυγατρικές εταιρείες και ετοιμάζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις τις οποίες να υποβάλει ενώπιον της Εταιρείας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality A.E και των ακολούθων θυγατρικών της (βλέπε σημείωση 16).

Ακολουθήθηκαν ομοίομορφες λογιστικές πολιτικές για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων όλων των εταιρειών του Ομίλου. Όλα τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου απαλείφθηκαν πλήρως κατά την ενοποίηση.

Συνενώσεις επιχειρήσεων

Η απόκτηση επιχειρήσεων λογιστικοποιείται με τη χρήση της μεθόδου της αγοράς. Το μεταβιβασθέν αντάλλαγμα σε μια συνένωση επιχειρήσεων επιμετράται σε εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία απόκτησης των μεταφερθέντων περιουσιακών στοιχείων από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους μετόχους και τα συμμετοχικά δικαιώματα που έχει εκδώσει ο Όμιλος ως αντάλλαγμα για τον έλεγχο της θυγατρικής. Τα σχετιζόμενα με την απόκτηση κόστη αναγνωρίζονται γενικά στα αποτελέσματα εντός των περιόδων κατά τη διάρκεια των οποίων ο Όμιλος ανέλαβε τα κόστη και παρασχέθηκαν οι υπηρεσίες.

Κατά την ημερομηνία της απόκτησης, τα αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και οι αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, εκτός από:

- αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία σχετικά με παροχές σε υπαλλήλους που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 'Φόροι Εισοδήματος' και ΔΛΠ19 'Παροχές σε Υπαλλήλους' αντίστοιχως,

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

- υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 'Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών' κατά την ημερομηνία απόκτησης, και περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 'Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες', τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

Η υπεραξία επιμετρείται ως η υπερβάλλουσα διαφορά του αθροίσματος του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε, του ποσού τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στον αποκτώμενο, και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία απόκτησης των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε ο Όμιλος προηγουμένως στον αποκτώμενο, από το καθαρό των ποσών κατά την ημερομηνία απόκτησης από τα αποκτηθέντα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Εάν μετά από επανεκτίμηση, το καθαρό των ποσών κατά την ημερομηνία απόκτησης από τα αποκτηθέντα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις υπερβαίνει το άθροισμα του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε, του ποσού τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στον αποκτώμενο, και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία απόκτησης των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε ο Όμιλος προηγουμένως στον αποκτώμενο, η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα ως κέρδος επί αγοράς ευκαιρίας.

Μη ελέγχουσες συμμετοχές που αποτελούν παρόντα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και προσδίδουν στους κατόχους τους δικαιώματα αναλογικών μεριδίων επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της οικονομικής οντότητας σε περίπτωση ρευστοποίησης, μπορούν αρχικά να επιμετρηθούν είτε στην εύλογη αξία, είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί της μη ελέγχουσας συμμετοχής, των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Η επιλογή της βάσης επιμέτρησης γίνεται ανά συναλλαγή. Άλλοι τύποι μη ελεγχουσών συμμετοχών επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία, ή κατά περίπτωση, με βάση τις απαιτήσεις άλλων ΔΠΧΑ.

Όταν η αντιπαροχή που μεταφέρει ο Όμιλος σε μια συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη του αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που μεταβιβάστηκε στη συνένωση. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην υπεραξία. Οι προσαρμογές κατά την περίοδο επιμέτρησης είναι προσαρμογές που προκύπτουν από την απόκτηση πρόσθετων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της 'περιόδου επιμέτρησης' (η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος από την ημερομηνία απόκτησης) σχετικά με γεγονότα και συνθήκες που υφίσταντο κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η εκ νέου λογιστικοποίηση των μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης εξαρτάται από το πώς κατατάσσεται το ενδεχόμενο ανταλλάγματος. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως καθαρή θέση δεν επιμετράται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στην καθαρή θέση. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετράται εκ νέου σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, ή με το ΔΛΠ 37 'Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία', όπως αρμόζει, και τυχόν κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Όταν μια συνένωση επιχειρήσεων επιτυγχάνεται σταδιακά, ο Όμιλος επιμετρά εκ νέου τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως στον αποκτώμενο στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης (δηλ. την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος αναλαμβάνει τον έλεγχο) και αναγνωρίζει τυχόν κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα. Ποσά που προέκυψαν από συμμετοχικά δικαιώματα στον αποκτώμενο προγενέστερα της ημερομηνίας απόκτησης, τα οποία είχαν αναγνωριστεί στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα εφόσον τέτοιος χειρισμός θα απαιτείτο εάν τα συμμετοχικά δικαιώματα είχαν διατεθεί απευθείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Αν η αρχική λογιστικοποίηση μιας συνένωσης επιχειρήσεων δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς κατά τη διάρκεια της οποίας πραγματοποιείται η συνένωση, ο Όμιλος αναγνωρίζει στις οικονομικές του καταστάσεις, με προσωρινά ποσά τα στοιχεία για τα οποία η λογιστικοποίηση δεν είναι πλήρης. Τα προσωρινά αυτά ποσά προσαρμόζονται αναδρομικά κατά τη διάρκεια της περιόδου επιμέτρησης, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται, ώστε να αντικατοπτρίζουν νέες πληροφορίες που ελήφθησαν για γεγονότα και συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία απόκτησης και, εάν ήταν γνωστά, θα είχαν επηρεάσει την επιμέτρηση των ποσών που αναγνωρίστηκαν από εκείνη την ημερομηνία.

Από κοινού συμφωνίες

Από κοινού συμφωνίες είναι σχήματα επί των οποίων ο Όμιλος ασκεί από κοινού έλεγχο. Ο κοινός ή από κοινού έλεγχος είναι ο συμβατικός συμφωνημένος διαμοιρασμός του ελέγχου σε μια οικονομική δραστηριότητα και υπάρχει μόνον όταν οι στρατηγικές οικονομικές και επιχειρηματικές αποφάσεις που σχετίζονται με τη δραστηριότητα απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών που μοιράζονται τον έλεγχο των κοινοπρακτούντων.

Η ταξινόμηση ενός σχήματος υπό κοινό έλεγχο ως κοινής επιχείρησης ή κοινοπραξίας εξαρτάται από τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών του σχήματος. Κοινή επιχείρηση είναι ένα σχήμα υπό κοινό έλεγχο όπου τα μέρη που έχουν κοινό έλεγχο διαθέτουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων και ευθύνες επί των υποχρεώσεων, έναντι του σχήματος. Κοινοπραξία είναι ένα σχήμα υπό κοινό έλεγχο όπου τα μέρη που έχουν κοινό έλεγχο διαθέτουν δικαιώματα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του σχήματος.

Σε σχέση με τη συμμετοχή του σε μια κοινή επιχείρηση ο Όμιλος αναγνωρίζει, τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τα έσοδα και τις δαπάνες του, συμπεριλαμβανομένου του μεριδίου του σε οποιαδήποτε περιουσιακά στοιχεία του ανήκουν ή το βαρύνουν από κοινού. Η συμμετοχή σε μια κοινοπραξία αναγνωρίζεται ως επένδυση και λογιστικοποιείται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Συναλλαγές που απαλείφονται κατά την ενοποίηση

Όλα τα υπόλοιπα και οποιαδήποτε μη πραγματοποιηθέντα έσοδα και έξοδα προερχόμενα από συναλλαγές που έγιναν μεταξύ εταιρειών του Ομίλου απαλείφθηκαν πλήρως κατά την ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη που απορρέουν από συναλλαγές με τις συγγενείς εταιρείες απαλείφονται έναντι της επένδυσης κατά την αναλογία του συμφέροντος της Εταιρείας στην εκδότρια εταιρεία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές απαλείφονται με τον ίδιο τρόπο όπως τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, αλλά μέχρι το βαθμό που δεν υπάρχει απόδειξη για απομείωση.

Απόκτηση εταιριών που είναι κάτω από κοινό έλεγχο

Συνενώσεις επιχειρήσεων που προκύπτουν από μεταφορές συμφερόντων σε εταιρείες που είναι υπό τον έλεγχο του μετόχου, ο οποίος ελέγχει ο Όμιλος, λογίζονται ως εάν η απόκτηση έχει γίνει στην αρχή της πρώτης συγκριτικής περιόδου που παρουσιάζεται, ή αργότερα, κατά τη ημερομηνία που οι εταιρείες επήλθαν κάτω από κοινό έλεγχο. Γι' αυτόν τον σκοπό τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν αναγνωρίζονται στην προηγούμενη λογιστική τους αξία με βάση τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μετόχου που ελέγχει ο Όμιλος. Τα στοιχεία ιδίων κεφαλαίων των εταιριών που αποκτήθηκαν προστίθενται με στα ίδια στοιχεία ιδίων κεφαλαίων του Συγκροτήματος και οποιοδήποτε κέρδος/ζημιά προκύψει, αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα του Ομίλου αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, τη διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση και μίσθωση ακινήτων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

- **Παροχή υπηρεσιών**

Παροχή υπηρεσιών - με την πάροδο του χρόνου

Οι πωλήσεις από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου ενόσω ο Όμιλος εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο της υποσχόμενης υπηρεσίας στον πελάτη στη λογιστική περίοδο στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες.

Για συμβάσεις σταθερής τιμής, το έσοδο αναγνωρίζεται με βάση την πραγματική υπηρεσία που έχει παραχωρηθεί κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που πρέπει να παραχωρηθούν επειδή ο πελάτης λαμβάνει και χρησιμοποιεί τα οφέλη των υπηρεσιών ταυτόχρονα.

Αυτό καθορίζεται με τη μέθοδο εισροών η οποία παρέχει μια πιστή απεικόνιση της μεταβίβασης του ελέγχου των υπηρεσιών στον πελάτη.

Παροχή υπηρεσιών - σε κάποιο χρονικό σημείο

Ο έλεγχος των υπηρεσιών μεταβιβάζεται στον πελάτη τη χρονική στιγμή που οι υπηρεσίες λαμβάνονται από τον πελάτη, καθώς αυτή τη χρονική στιγμή ο πελάτης επωφελείται από τη συγκεκριμένη υπηρεσία.

- **Εκτέλεση εργασιών**

Οι εργασίες που εκτελούνται αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που εκτελούνται με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις εργασίες που εκτελέστηκαν ως αναλογία των συνολικών εργασιών που θα εκτελεστούν.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Παροχές στο προσωπικό

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Ο Όμιλος και Εταιρεία παρέχουν διάφορα προγράμματα αποζημίωσης προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, συμπεριλαμβανομένων τόσο προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών όσο και προγραμμάτων καθορισμένων παροχών. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς ταμείων.

Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποιούν καθορισμένες πληρωμές σε ξεχωριστά νομικό πρόσωπο. Ο Όμιλος και Εταιρεία δεν έχουν καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών ο Όμιλος και η Εταιρεία πληρώνουν εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αφορούν παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία, για τις οποίες η οντότητα έχει αναλάβει τη δέσμευση καταβολής τους. Η υποχρέωση καταβολής των σχετικών ποσών μπορεί να προκύπτει είτε από την σχετική νομοθεσία, είτε από σύμβαση.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανεπληρωμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

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

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση την περίοδο που προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται με την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου στην καθαρή υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν μπορούν πλέον να αποσύρουν την προσφορά των παροχών αυτών και (β) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης που υπάρχει αδυναμία προσδιορισμού των εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δεν γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

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.

Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο κεφαλαιοποιείται.

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για τη ναπόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρούνται από τα κόστη δανεισμού που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλα τα άλλα κόστη δανεισμού αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Το κόστος δανεισμού περιλαμβάνει τόκους και άλλα κόστη που προκύπτουν σε σχέση με τον δανεισμό κεφαλαίων.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(1) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί ο Όμιλος ('το νόμισμα λειτουργίας'). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€ '000), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης του Συγκροτήματος.

(2) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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 ενοποιημένες 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.

Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

Χαριστικό δάνειο που χορηγείται από το κράτος αντιμετωπίζεται ως κρατική επιχορήγηση, εφόσον υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η οικονομική οντότητα θα εκπληρώσει τους όρους της μη αποπληρωμής του. Χαριστικά δάνεια είναι δάνεια για τα οποία ο δανειστής παραιτείται από την εξόφλησή τους, εφόσον τηρηθούν ορισμένες προκαθορισμένες προϋποθέσεις. Το όφελος κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση. Το δάνειο θα αναγνωρίζεται και θα επιμετρώνεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9: Χρηματοοικονομικά Μέσα : Αναγνώριση και Επιμέτρηση. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνου της αγοράς, θα επιμετρώνεται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου προσδιοριζόμενου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και του ληφθέντος προϊόντος. Το όφελος λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 20: Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του δανείου και του αποτελέσματος της προεξόφλησης είναι το μέρος της επιστρεπτέας προκαταβολής που αρχικά λογίζεται ως κρατική επιχορήγηση και καταχωρίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο (έσοδο επομένων χρήσεων). Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς καταχωρίζεται, για την υποχρέωση τόκος έξοδο, ενώ η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου καταχωρίζεται στα έσοδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στην περίοδο που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους.

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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 Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. 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 μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις. Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση στο τέλος κάθε χρήσης.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων στοιχείων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

- Γή: Δεν λογίζεται απόσβεση
- Ίδιο χρησιμοποιούμενα ακίνητα: 40 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός : 4-9 έτη

Η αποτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους εκτιμητών. Τα τοπικά γραφεία της Αθήνας που διεξήγαγαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχουν την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλοποιούμενου εισοδήματος
- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται είτε κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είτε κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, όποιο από τα δύο είναι συντομότερο. Εάν μία μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος αγοράς, τότε το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται βάσει της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν κυρίως καταστήματα και γραφεία, κατέχονται από τον Όμιλο για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και/ή για κεφαλαιακή ενίσχυση και δεν χρησιμοποιούνται από τον ίδιο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Ένα στοιχείο επενδύσεων σε ακίνητα διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Ο Όμιλος 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, Ο Όμιλος 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 Ο Όμιλος χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού του Συγκροτήματος.

Μισθώσεις

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 Ο Όμιλος θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- Την καταβολή πληρωμής για τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος για τερματισμό της μίσθωσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

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.

Ο Όμιλος 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).
- 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.

Ο Όμιλος δεν προχώρησε σε τέτοιες λογιστικές προσαρμογές κατά τη διάρκεια των περιόδων που παρουσιάζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες 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 Ο Όμιλος 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, Ο Όμιλος 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 στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Ο Όμιλος 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 ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα".

Σαν εξαιρεση 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. Ο Όμιλος δεν χρησιμοποίησε αυτή την πρακτική λύση. Για τα συμβόλαια τα οποία εμπεριέχουν ένα μισθωτικό στοιχείο και ένα ή περισσότερα μισθωτικά ή μη μισθωτικά στοιχεία, Ο Όμιλος 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.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ (Αποκλειστικές Πληρωμές Κεφαλαίου και Τόκων), και (ii) δεν ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση του κόστους χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Αποθέματα

Τα ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία των εδαφικών εκτάσεων και το κόστος κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων υπό ανέγερση για τις οποίες έχει αποκτηθεί άδεια οικοδομής και υπάρχει η πρόθεση να πωληθούν. Η πώληση συνήθως γίνεται μέσω σύναψης μακροχρόνιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για τα τουριστικά καταλύματα υπό κατασκευή η αποτίμηση κατά την ημερομηνία αναφοράς γίνεται με βάση το ΔΛΠ 2 δηλαδή στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της τιμής κτίσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Κατά την παράδοση του τουριστικού καταλύματος η λογιστική αξία του μεταφέρεται στο κόστος πωληθέντων.

Αποθέματα από ανάπτυξη ακινήτων

Το κόστος των αποθεμάτων από ανάπτυξη ακινήτων και των αποθεμάτων από ακίνητα προς πώληση αποτελείται από το κόστος αγοράς της γης και το κόστος ανέγερσης κτιρίων. Το κόστος ανέγερσης κτιρίων περιλαμβάνει υλικά, άμεσα εργατικά, αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων και άλλες έμμεσες δαπάνες ανέγερσης κτιρίων.

Οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου που προκύπτουν. Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος 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, "Εμπορικές και 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 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 και των μισθωμάτων. 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. Επιπλέον αναφορά γίνεται στην σημείωση 15.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Ο κίνδυνος από την μεταβολή των επιτοκίων είναι χαμηλός.

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαιο 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.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.4 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 σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

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

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Συγκροτήματος. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία ο Όμιλος μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

Όμιλος

31 Δεκεμβρίου 2022

	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	1-2 έτη € '000	2-5 έτη € '000	Πάνω από 5 έτη € '000
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων Εγγυήσεις Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	120.845 295 83.001	120.845 295 83.001	4.867 - 68.417	- - 2.974	- 295 11.610	115.978 - -
	204.141	204.141	73.284	2.974	11.905	115.978

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2022

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2021	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	1-2 έτη € '000	2-5 έτη € '000	Πάνω από 5 έτη € '000
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	78.062	78.062	1.749	-	-	76.313
Εγγυήσεις	295	295	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	41.965	41.965	32.267	9.698	-	-
	<u>120.322</u>	<u>120.322</u>	<u>34.311</u>	<u>9.698</u>	<u>-</u>	<u>76.313</u>

Εταιρεία

31 Δεκεμβρίου 2022	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	2-5 έτη € '000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.134	13.134	1.524	11.610
	<u>13.134</u>	<u>13.134</u>	<u>1.524</u>	<u>11.610</u>

31 Δεκεμβρίου 2021	Λογιστική αξία € '000	Συμβατικές ταμειακές ροές € '000	Μέχρι 1 έτος € '000	2-5 έτη € '000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	135	135	135	-
	<u>135</u>	<u>135</u>	<u>135</u>	<u>-</u>

5.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και μέσω επένδυσης στον Παναμά. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

5.6 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 μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

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

Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

- 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.

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 λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Ο Όμιλος 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.

• **Υπολογισμός της πρόβλεψης ζημιάς**

Κατά την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του λογική και βάσιμη πληροφόρηση που αφορά το μέλλον, η οποία βασίζεται σε παραδοχές για τη μελλοντική κίνηση διαφόρων οικονομικών παραγόντων και την αλληλοεπίδραση αυτών.

Η ζημιά σε περίπτωση αθέτησης είναι μία εκτίμηση της ζημιάς που θα προκύψει σε περίπτωση αθέτησης και βασίζεται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και αυτών που αναμένεται να εισπραχθούν, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν ταμειακές ροές από εξασφαλίσεις και συμβατικές ενισχύσεις που αποτελούν μέρος των συμβατικών όρων και δεν αναγνωρίζονται χωριστά.

Η πιθανότητα αθέτησης είναι βασικός παράγοντας στην επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πιθανότητα αθέτησης είναι μία εκτίμηση της πιθανότητας αθέτησης για μία δεδομένη περίοδο και ο υπολογισμός της περιλαμβάνει ιστορική πληροφόρηση, εκτιμήσεις και εκτιμήσεις των μελλοντικών συνθηκών.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

- **Προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα**

Ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσο υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την ικανότητα πώλησης των αποθεμάτων και την ανάλογη αξία τους στην περίπτωση πώλησης. Η πρόβλεψη για τα αποθέματα βασίζεται στην προηγούμενη πείρα της Διοίκησης, βάσει της οποίας γίνεται πρόβλεψη λαμβάνοντας υπόψη τόσο την αξία των αποθεμάτων, όσο και την τρέχουσα αξία των αποθεμάτων.

Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η αναθεώρηση της αξίας των αποθεμάτων είναι συνεχής, και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης αποθεμάτων εξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και αναπροσαρμόζονται ανάλογα.

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος

- **Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα**

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Ο Όμιλος 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 μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Ο έλεγχος για απομείωση διεξάγεται με την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη χρήση των μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανάκλα τις παρούσες εκτιμήσεις της αγοράς και τους κινδύνους που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο. Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επί μέρους περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

- **Ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί τις ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων σε κάθε περίοδο αναφοράς και τα αναθεωρεί, εάν είναι απαραίτητο, έτσι ώστε οι ωφέλιμες ζωές να αντιπροσωπεύουν την αναμενόμενη χρησιμότητα των περιουσιακών στοιχείων στον Όμιλο. Ωστόσο, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν λόγω της τεχνολογικής απαξίωσης, της κακής χρήσης και άλλων παραγόντων που δεν είναι εύκολα προβλέψιμα.

7. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Λοιπά έσοδα	3.881	2.084	78	84
Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	2.200	3.620	-	-
Έσοδα από διαχείριση βιλών	4.076	4.448	-	-
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	7.938	7.039	-	-
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	774	315	-	-
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	12.408	11.329	-	-
	31.277	28.835	78	84

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

- Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων: Περιλαμβάνει την πώληση βίλας του ομίλου AZOE HOLDINGS σε Ελλάδα και Κύπρο. Το έσοδο έχει αναγνωρισθεί κατά την παράδοση της βίλας στον ιδιοκτήτη της. Η πώληση της βίλας γίνεται μέσω χρονομεριστικής μίσθωσης η οποία συνάπτεται μεταξύ της AZOE RESORT και του ιδιοκτήτη.
- Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα: Αφορά την εταιρεία HELLENIC PALACE. Η εταιρεία έχει στην κυριότητα της ξενοδοχειακό συγκρότημα το οποίο και μισθώνει σε τρίτο.
- Παροχή υπηρεσιών εστίασης: Περιλαμβάνει τα έσοδα από την εκμετάλλευση των εστιατορίων των εταιρειών AZOE RESORT και ARK FINE DINING.
- Έσοδα από διανυκτερεύσεις: Περιλαμβάνει τα έσοδα από την διαμονή των πελατών στο ξενοδοχειακό συγκρότημα της AZOE RESORT SA.
- Έσοδα από διαχείριση βιλών: Περιλαμβάνει τα έσοδα από την συμμετοχή των βιλών της AZOE RESORT SA στο πρόγραμμα μισθώσεων του ξενοδοχείου.
- Λοιπά έσοδα: Περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών SPA, πωλήσεις προϊόντων Boutique και προμήθειες από την μεταφορά πελατών του ξενοδοχείου.

8. Κόστος πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	218	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	9.922	5.549	-	-
Φόροι τέλη	6	70	-	-
Διάφορα έξοδα	1.589	1.143	-	-
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	2.633	2.302	-	-
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	3.429	3.525	-	-
Παροχές τρίτων	2.073	1.776	-	-
	19.652	14.583	-	-

9. Έξοδα διοίκησης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.795	3.858	-	-
Φόροι τέλη	1.304	551	193	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	9.342	7.495	1.999	-
Παροχές τρίτων	2.112	1.159	104	-
Διάφορα έξοδα	3.057	867	2.858	906
Επαγγελματικές αμοιβές	-	-	-	1.081
Έξοδα προώθησης, διαφήμισης και δημοσίευσης	-	-	42	13
Ενοίκια	-	-	91	77
Έξοδα ταξιδιών	-	-	49	51
Μη εκπιπτόμενος ΦΠΑ	-	-	173	42
Εγκαταστάσεις και μηχανήματα	-	-	-	63
Ασφαλιστικά έξοδα	-	-	-	176
	17.610	13.930	5.509	2.409

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2022

10. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Πιστωτικοί τόκοι δανείων	-	-	-	34
Τόκοι από καταθέσεις	-	-	-	8
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	42
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	-1.799	-1.599	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος προεξόφλησης μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	-92	-115	-	-
Τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	-2.095	-1.872	-	-
Λοιπά τραπεζικά και χρηματοοικονομικά έξοδα	-1.066	-505	-	-
Διάφορα έξοδα χρηματοοικονομικά	-	-	-15	-15
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-15	-15
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	-5052	-4.091	-15	27

11. Κέρδος από εξαγορά θυγατρικής

	Όμιλος	Εταιρεία
	€	€
	'000	'000
Επενδύσεις σε ακίνητα	10.400	-
Λοιπές απατήσεις	53	-
Σύνολο απατήσεων	11.453	-
	€	€
	'000	'000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.101	-
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	400	-
Λοιπές υποχρεώσεις	503	-
Σύνολο υποχρεώσεων	2.004	-
	€	€
	'000	'000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν (100%)	8.449	-
Τμήμα συναλλαγής	-8.289	-
Κέρδος από εξαγορά θυγατρικής	160	-

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 23 Δεκεμβρίου 2022 και αφορά την εξαγορά της Frontisa LTD από την GH SA. Η Frontisa LTD έχει στην κυριότητα της γη η οποία μισθώνεται από την ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ ΤΟΥΡΛΙΑΝΗΣ και επί της οποίας θα αναπτυχθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα. Επειδή το τίμημα για την εξαγορά της εταιρείας είναι χαμηλότερη από την αξία της εταιρείας κατά την ημερομηνία της εξαγοράς προκύπτει από κέρδος από την εξαγορά ποσού €160.

12. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Φόρος εισοδήματος	116	114	-	44
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση	5.488	194	118	-
Χρέωση έτους	5.604	308	118	44

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος
	€
	'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	38.889
Χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	195
Χρέωση/(πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	14.494
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	53.577
Αναβαλλόμενος φόρος απο εξαγορές εταιρειών	6.788
Χρέωση/(πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	6.870
Χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	5.487
	72.722

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από τις αποτίμησεις των ακινήτων σε εύλογη αξία.
Ο αναβαλλόμενος φόρος έχει υπολογισθεί με βάση τον φορολογικό συντελεστή για το 2022 ήτοι 22% (2021: 22%).

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2022

13. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Όμιλος				Σύνολο	Εταιρεία		
	Οικόπεδα και κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης		Γη και κτίρια	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	Σύνολο
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000		€ '000	€ '000	€ '000
Κόστος								
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	207.096	653	577	29.471	237.797	-	-	-
Προσθήκες	45.641	22	649	-	46.312	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	-55.724	-	-	-	-55.724	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	94.869	-	-	-	94.869	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	-1.998	-87	-509	-481	-3.075	-	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	289.885	588	717	28.990	320.181	-	-	-
Προσθήκες	51.367	-	1.158	-	52.525	66	73	139
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-302	-	-	-302	-	-	-
Αύξηση δικαιώματος χρήσης	-	-	-	7.971	7.971	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	37.591	-	-	-	37.591	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	43.514	-	-	-	43.514	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	-2.334	-77	-627	-598	-3.636	-57	-71	-128
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	420.023	209	1.248	36.363	457.844	9	2	11
Καθαρή λογιστική αξία								
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	420.023	209	1.248	36.363	457.844	9	2	11
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	289.885	588	717	28.990	320.181	-	-	-

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας, πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2022, από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος εισοδήματος. Η εκτίμηση της αξίας των γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Τα ενσώματα πάγια του ομίλου περιλαμβάνουν γη και κτίρια επί των οποίων είτε ήδη λειτουργούν ξενοδοχειακά συγκροτήματα είτε είναι υπό κατασκευή με σκοπό την ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

14. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	127.698	100.213	-	-
Προσθήκες	22.446	2.490	-	-
Απόκτηση ακινήτου μέσω εξαγοράς εταιρειών	42.783	6.519	-	-
Κέρδος από εξαγορά θυγατρικής	160	-	-	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-16.343	18.475	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	176.744	127.698	-	-

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναφοράς. Τα επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα υπό κατασκευή για τα οποία δεν έχει υπογραφεί σύμβαση με hotel operator μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς, ακίνητα τα οποία μισθώνονται σε τρίτο με λειτουργική μίσθωση ή γη για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς πολεοδομική άδεια.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2022, από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς. Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση τους σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς, που συμπίπτει με την ημερομηνία απόκτησης της σχετικής άδειας ανέγερσης οικοδομής.

15. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	-	-	190.116	148.226
Προσθήκες	-	-	99.119	22.622
Πωλήσεις	-	-	-1.229	-
Κέρδη από αντιστροφή απομείωσης	-	-	-	19.268
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	-	288.006	190.116

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2022

Λεπτομέρειες των θυγατρικών είναι ως ακολούθως:

<u>Όνομα</u>	<u>Χώρα</u> <u>συστάσεως</u>	2022 Συμμετοχή %	2021 Συμμετοχή %	2022 € '000	2021 € '000
Pearl Island Holdings Ltd	Κύπρος	100	100	35.575	35.575
Vagelizo Holdings Ltd	Κύπρος	100	100	134.822	77.026
Grivalia Hospitality Holdings One Ltd	Κύπρος	100	100	11.343	11.343
Grivalia Hospitality Holdings Two Ltd	Κύπρος	100	100	9.589	10.818
Grivalia Hospitality Holdings Three Ltd	Κύπρος	100	100	18.800	5.050
Grivalia Hospitality Holdings Four Ltd	Κύπρος	100	100	19.774	2.200
Azoe Holdings Ltd	Κύπρος	95	95	42.864	42.864
Welky Ventures Ltd	Κύπρος	100	80	6.950	5.240
Frontisa Management Ltd	Κύπρος	100	-	8.289	-
				288.006	190.116

Κατά τη διάρκεια του 2021, αναγνωρίστηκε αντιστροφή της απομείωση €18.819 και €449 στο κόστος των επενδύσεων Vagelizo Holdings Ltd και Grivalia Hospitality Holdings One Ltd αντίστοιχα, δεδομένου ότι η ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων στις θυγατρικές είναι υψηλότερο από τη λογιστική αξία των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Η ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων είναι υψηλότερη από τη λογιστική αξία λόγω της αύξησης της εύλογης αξίας των έργων Asteria Project και Meli Project αντίστοιχα.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

16. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	7.423	-	7.423	-
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	325	7.423	325	7.423
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-262	-	-262	-
Μερίδιο αποθεματικού αναπροσαρμογής που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	1.565	-	1.565	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	9.051	7.423	9.051	7.423

Λεπτομέρειες των κοινοπραξιών είναι ως ακολούθως:

Όνομα	Χώρα συστάσεως	Συμμετοχή %	2022	2021
			€	€
			'000	'000
Olympos Naoussa Holdings Ltd	Κύπρος	65	9.051	7.423
			9.051	7.423

Η εταιρεία GH SA είναι μέτοχος της Olympos Naoussa Holdings LTD με ποσοστό 65%. Η εταιρεία «ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΑΕ» με ποσοστό 35%. Η συμμετοχή της GH SA στην Olympos Naoussa Holdings LTD αποτιμάται σε εύλογη αξία με την μέθοδο της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η εταιρεία Olympos Naoussa Holdings LTD είναι μέτοχος της εταιρείας ΟΛ.ΝΑ. ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η ελληνική θυγατρική έχει στην κυριότητα της ξενοδοχειακό συγκρότημα στην Θεσσαλονίκη, για το οποίο η λειτουργία έχει ανατεθεί στον όμιλο TOR.

17. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Ακίνητα για εμπορία	17.895	57.454	-	-
Λοιπά εμπορεύματα	349	295	-	-
	18.244	57.749	-	-

Τα αποθέματα παρουσιάζονται σε τιμή κόστους.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

18. Λοιπές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Λοιπές απαιτήσεις	11.584	6.961	96	284
Προκαταβολές σε προμηθευτές	26.549	3.829	158	2.171
Απαιτήσεις από δάνεια σε τρίτους	-	4.605	-	-
Εμπορικές απαιτήσεις	925	2.299	-	-
Προπληρωμένα έξοδα	554	274	-	-
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	-	-	-	842
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	66	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.789	-	-	-
Απαιτήσεις από ελληνικό δημόσιο	4.451	1.573	315	-
	46.852	19.541	635	3.297
Μείον μη κυκλοφορούντες λοιπές απαιτήσεις	-184	-94	-66	-
Κυκλοφορούντες λοιπές απαιτήσεις	46.668	19.447	569	3.297

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

19. Δάνεια εισπρακτέα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Δάνεια εισπρακτέα	-	-	1.174	13.426
	-	-	1.174	13.426
Μείον κυκλοφορούν μέρος	-	-	-1.174	-6.236
Μη κυκλοφορούν μέρος	-	-	-	7.190

20. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα τραπεζικά υπόλοιπα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Καταθέσεις όψεως και προσθεσμίας	45.027	25.966	20.201	6.915
Ταμείο	25	33	-	-
	45.052	25.999	20.201	6.915

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

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

21. Μετοχικό κεφάλαιο

	Όμιλος				Εταιρεία			
	2022	2022	2021	2021	2022	2021	2021	2021
	Αριθμός μετοχών	€ '000	Αριθμός μετοχών	€ '000	Αριθμός μετοχών	€ '000	Αριθμός μετοχών	€ '000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου								
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	225.000	225.000	200.000	200.000	225.000	225.000	200.000	200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	64.246	64.246	25.000	25.000	64.246	64.246	25.000	25.000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	289.246	289.246	225.000	225.000	289.246	289.246	225.000	225.000

Στις 21 Νοεμβρίου 2022, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €23.825 με την έκδοση 23.824.885 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,678916813 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €16.175.

Στις 11 Ιουλίου 2022, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €15.129 με την έκδοση 15.128.802 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,678916811 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €10.271.

Στις 15 Απριλίου 2022, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €25.292 με την έκδοση 25.291.856 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,383844665 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €9.708.

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε 225.000.000 μετοχές και αντιπροσωπεύονται από 56.250.000 μετοχές κατηγορίας Grivalia (εφεξής οι «Μετοχές Κατηγορίας Grivalia») και 168.750.000 μετοχές Κατηγορίας Β (εφεξής οι μετοχές @Class B) ονομαστικής αξίας €1 ανά μετοχή. Όλες οι μετοχές εγγράφονται και εξοφλούνται πλήρως για συνολικό ποσό των €225.000.

22. Δανεισμός

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Δάνεια τραπεζών	4.867	1.749	-	-
Μη βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Δάνεια τραπεζών	115.568	76.313	-	-
Σύνολο	120.435	78.062	-	-

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2022

Τα μη βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	34.599	31.126	-	-
Πέραν των πέντε ετών	85.836	45.187	-	-
	120.435	76.313	-	-

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	%	%	%	%
Δάνεια τραπεζών	3,57	3,33	-	-

23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1 Ιανουαρίου	36.012	31.818	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου	2.095	1.870	-	-
Επαναμέτρηση λόγω αλλαγής ΔTK	-	1.817	-	-
Προσθήκες μισθώσεων	8.700	2.559	-	-
Απαλλαγή μισθώματος	-	-1.057	-	-
Αποπληρωμή μισθώματος	-2.679	-995	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	44.128	36.012	-	-

24. Λοιπές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Προμηθευτές	19.405	13.403	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	18.590	6.175	1.523	-
Βραχυπρόθεσμα αναβαλλόμενα τιμήματα	16.692	-	-	-
Προκαταβολές πελατών	13.730	12.689	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.584	9.698	11.610	22
Άλλοι πιστωτές	-	-	-	-
	83.001	41.965	13.133	22
Μείον μη κυκλοφορούντα πιστωτικά ποσά	-14.584	-9.698	-11.610	-
Κυκλοφορούν μέρος	68.417	32.267	1.523	22

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2022

25. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>2.531</u>	<u>1.870</u>	<u>443</u>	<u>326</u>
	<u>2.531</u>	<u>1.870</u>	<u>443</u>	<u>326</u>

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία μέχρι τις 5 Ιουλίου 2022, ελεγχόταν από κοινού από την Eurobank A.E. (25%), την Eurolife ERB Insurance Group (25%) και την M&G Investment Management Limited (50%). Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας υπό συνθήκες πλήρους ανταγωνισμού. Επίσης, τα ενδοεταιρικά δάνεια εισπρακτέα από την Vagelizo Holdings Ltd και οι διεταιρικές προπληρωμές με τη Frontisa Management Ltd αναφέρονται στις σημειώσεις 14 και 15 αντίστοιχα.

Από τις 5 Ιουλίου 2022, η Εταιρεία ελέγχεται από την Fairfax Financial Holdings Limited ("Fairfax"), μέσω διαφόρων θυγατρικών της.

26.1 Έσοδα ενοικίων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ			3	3
ΠΙΠΕΡΙ	-	-	1	-
GH HOTEL	-	-	3	2
GH SERVICES	-	-	2	-
GH SEA SERVICES	-	-	2	-
OLYMPUS NAOUSA	-	-	-	3
AVRANA	-	-	3	2
Σύνολο	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>10</u>

26.2 Έξοδα ασφαλίσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Ασφάλιστρα προσωπικού - Eurolife	-	-	94	12
Σύνολο	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94</u>	<u>12</u>

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

26.3 Πιστωτικοί Τόκοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Τόκοι καταθέσεων Eurobank	23	8	23	8
Τόκοι δανείων με GHH2 LTD	-	-	44	29
Σύνολο	23	8	37.348	37.905

26.4 Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
EUROBANK ομολογιακό δάνειο σειρά Α	20.000	-	-	-
EUROBANK ομολογιακό δάνειο σειρά Β	40.308	19.538	-	-
Σύνολο	60.308	19.538	-	-

26.5 Ταμιακά διαθέσιμα με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
EUROBANK				
Καταθέσεις όψεως	30.984	11.637	20.200	6.907
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.789	-	-	-
Σύνολο	33.773	11.637	20.200	6.907

26.6 Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
EUROLIFE	860	-	-	-
EUROBANK	11	31	-	-
Σύνολο	871	31	-	-

26.7 Μισθώσεις απο συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
EUROBANK				
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	1.814	2.011	-	-
Υποχρεώσεις	-1512	-1714	-	-
Σύνολο	302	297	-	-

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2022

27. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 24 Μαρτίου 2023, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατα το ποσό των €59.375 με την έκδοση 59.375.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 έκαστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,60 έκαστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €35.625.

Η εταιρεία στο Α' τρίμηνο του 2023 προχώρησε στην εξαγορά του 5% των μετοχών της AZOE HOLDINGS LTD με συνολικό τίμημα €14.700.000, ανεβάζοντας έτσι το ποσοστό της στο 100%.

Κατά το Α' Τρίμηνο 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην έγκριση ενός νέου Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών προς στελέχη της Grivalia Hospitality SA και Grivalia Management Company SA, ύψους €20εκ. Συγκεκριμένα, στις 28 Φεβρουαρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε ότι οι όροι που έθετε το πρόγραμμα έχουν εκπληρωθεί και την ίδια ημερομηνία η Έκτακτη Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση 12.507.738 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το πρόγραμμα είναι εν ισχύ από 6 Μαρτίου 2023 ημερομηνία ανακοίνωσής του στους δικαιούχους και η μεταφορά των μετοχών σε αυτούς πραγματοποιήθηκε στις 9 Μαρτίου 2023. Οι ημερομηνίες εξάσκησης από τους δικαιούχους είναι οι 30 Νοεμβρίου 2023, 30 Νοεμβρίου 2024 και 30 Νοεμβρίου 2025

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 1 μέχρι 4

