

**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ**

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Πίνακας περιεχομένων

| | |
|--|----|
| ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ | 3 |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 15 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ | 18 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ | 20 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ | 21 |
| 1. Γενική πληροφόρηση | 22 |
| 2. Βασικές λογιστικές αρχές | 22 |
| 3. Ενσώματα πάγια | 27 |
| 4. Άυλα πάγια στοιχεία - Λοιπά άυλα | 28 |
| 5. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Λοιπά | 28 |
| 6. Εμπορικές απαιτήσεις | 28 |
| 7. Λοιπές απαιτήσεις | 29 |
| 8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 29 |
| 9. Μετοχικό κεφάλαιο | 29 |
| 10. Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | 29 |
| 11. Αφορολόγητα αποθεματικά | 29 |
| 11. Αφορολόγητα αποθεματικά (συν.) | 30 |
| 12. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους | 30 |
| 13. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις - Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 30 |
| 14. Τραπεζικά δάνεια | 31 |
| 15. Εμπορικές υποχρεώσεις | 31 |
| 16. Λοιπές υποχρεώσεις | 31 |
| 17. Κύκλος εργασιών | 31 |
| 18. Κόστος πωλήσεων | 32 |
| 19. Έξοδα διοίκησης | 32 |
| 20. Απασχολούμενο προσωπικό | 32 |
| 21. Έξοδα διάθεσης | 33 |
| 22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη | 33 |
| 23. Αμοιβές ελεγκτών | 34 |
| 24. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου | 34 |
| 25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων | 34 |
| 25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων (συν.) | 35 |
| 26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και εκκρεμείς νομικές υποθέσεις | 35 |
| 27. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων | 36 |

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
Του Δ.Σ. της εταιρείας
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Π Ρ Ο Σ

Την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 9ης Σεπτεμβρίου 2023

Κύριοι Μέτοχοι,

Τίθεται σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό στην έγκρισή σας ο Ισολογισμός της εταιρείας που καταρτίστηκε κατά την λήξη του διαχειριστικού έτους 2022 με την Έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και τα αποτελέσματα των εργασιών και την δραστηριότητα της εταιρείας η εικόνα των οποίων εμφανίζεται στον Ισολογισμό που δημοσιεύτηκε & την «Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως».

Η εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας κατά το υπό επισκόπηση διαχειριστικό έτος αναφέρεται από πλευράς εσόδων και εξόδων κυρίως στις εξής δραστηριότητες:

A) Δραστηριότητα Ξενοδοχείου N J V ATHENS PLAZA

| | |
|--|---------------|
| 1) Συνολικός τζίρος (πωλήσεις) και λοιπά έσοδα | 10.350.246,26 |
| ΜΕΙΟΝ | |
| 2) Κόστος λειτουργίας-έξοδα τμημάτων | 7.944.101,76 |
| Καθαρό αποτέλεσμα G.O.P | 2.406.144,50 |

B) Λοιπές Δραστηριότητες

| | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|
| 1) Σύνολο μισθωμάτων | 675.607,50 | |
| 2) Έσοδα τόκων-Διάφορα έσοδα κ.λ.π. | 0,00 | |
| | 675.607,50 | |
| ΜΕΙΟΝ | | |
| 1) Αποσβέσεις | 483.301,34 | |
| 2) Φόροι Τέλη | 86.064,40 | |
| 2) Τόκοι δανείων | 308.358,57 | |
| | 877.724,31 | -202.116,81 |

| | |
|---|--------------|
| <u>Τελικά κέρδη προ φόρων</u> βάσει βιβλίων των δύο δραστηριοτήτων για την χρήση 2022 | 2.204.027,69 |
|---|--------------|

| | |
|-------------------------|--------------|
| Υπόλοιπο Κερδών εις νέο | 2.204.027,69 |
|-------------------------|--------------|

Πιο αναλυτικά οι δύο κλάδοι εκμεταλλεύσεως και τα εξ αυτών αποτελέσματα με συσχετισμό εσόδων – εξόδων που προέκυψαν και σε σύγκριση με το 2021 έχουν ως ακολούθως:

Α΄ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ N J V ATHENS PLAZA

| α) | Έσοδα τμημάτων | <u>Έτος 2022</u> | <u>Έτος 2021</u> |
|----|-----------------------------------|----------------------|---------------------|
| 1) | Τμήμα δωματίων | 8.235.390,53 | 3.042.416,23 |
| 2) | Τμήμα Επισιτιστικών | 1.459.523,88 | 759.291,29 |
| 3) | Έσοδα Λοιπών Τμημάτων | <u>66.242,18</u> | <u>44.602,40</u> |
| | Κύκλος εργασιών (πωλήσεις) | <u>9.761.156,59</u> | <u>3.846.309,92</u> |
| | Έσοδα τόκων, επιδοτήσεων κ.λ.π. | 515.526,95 | 1.816.755,73 |
| | Έκτ. Έσοδα από συναλ/κές διαφορές | 69,04 | 1.310,35 |
| | Λοιπά έκτακτα & ανόργανα έσοδα | 73.490,71 | 0,00 |
| | Έσοδα προηγ. Χρήσεων | <u>2,97</u> | <u>2.816,78</u> |
| | | <u>10.350.246,26</u> | <u>5.667.192,78</u> |

ΜΕΙΟΝ

| β) | <u>Κόστος λειτουργίας - έξοδα τμημάτων</u> | <u>Έτος 2022</u> | <u>Έτος 2021</u> |
|-----|--|---------------------|---------------------|
| 1) | Τμήμα δωματίων | 2.993.742,25 | 1.361.148,65 |
| 2) | Τμήμα Επισιτιστικών | 2.094.140,98 | 1.595.358,71 |
| 3) | Έξοδα Λοιπών Τμημάτων | 269.848,04 | 275.798,58 |
| 4) | Τμήμα λειτουργίας διοικήσεως | 953.464,62 | 762.569,95 |
| 5) | Τμήμα λειτουργίας διαθέσεως | 380.517,86 | 186.735,71 |
| 6) | Τμήμα ενέργειας | 724.580,87 | 502.025,68 |
| 7) | Τμήμα συντηρήσεως | 331.218,47 | 333.423,23 |
| 8) | Κόστος αυτοπαράδοσης | 69.076,71 | 42.540,90 |
| 9) | Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | 108.885,13 | 3.608,04 |
| 10) | Έξοδα προηγούμενων χρήσεων | 18.249,78 | 25.824,36 |
| 11) | Έκτακτες ζημιές | <u>377,05</u> | <u>0,32</u> |
| | | <u>7.944.101,76</u> | <u>5.089.034,13</u> |

G.O.P. Του Ξενοδοχείου € 2.406.144,50 € 578.158,65

Β' ΛΟΙΠΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

| α) | Έσοδα Κεντρικού | <u>Έτος 2022</u> | <u>Έτος 2021</u> |
|----|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1) | Έσοδα από μισθώματα | 675.607,50 | 448.132,58 |
| 2) | έσοδα από τόκους - διάφορα έσοδα | <u>0,00</u> | <u>8,12</u> |
| | | <u>675.607,50</u> | <u>448.140,70</u> |

ΜΕΙΟΝ

| β) | Τόκοι - αποσβέσεις και λοιπές δαπάνες Λοιπών δραστηριοτήτων | | |
|----|--|-----------------------|---------------------|
| 1) | Τόκοι & λοιπά έξοδα Τραπεζών | 308.358,57 | 336.054,76 |
| 2) | Φόροι - τέλη | 86.064,40 | 81.582,15 |
| 3) | Αποσβέσεις | <u>483.301,34</u> | <u>489.609,44</u> |
| | | 877.724,31 | 907.246,35 |
| | Αποτέλεσμα Λοιπών Δραστηριοτήτων | | |
| | Χρήσεως 2022 | <u>-202.116,81</u> | <u>-459.105,65</u> |
| | | <u>€ 2.204.027,69</u> | <u>€ 119.053,00</u> |

Εκ του συσχετισμού των αποτελεσμάτων χρήσεως:

| | <u>Έτος 2022</u> | <u>Έτος 2021</u> |
|---|---------------------|-------------------|
| α) Εκμετ/ση Ξενοδοχείου Κέρδος | 2.406.144,50 | 578.158,65 |
| β) Λοιπές Δραστηριότητες Ζημία | -202.116,81 | - |
| προκύπτει συνολικό Καθαρό αποτέλεσμα Κέρδος χρήσεως προ φόρων | <u>2.204.027,69</u> | <u>459.105,65</u> |

Εκ της ανωτέρω αναλύσεως προκύπτουν οι ακόλουθες ποσοστιαίες σχέσεις:

| | | |
|--|---|---------|
| α) Συντελεστής αυξήσεως των εσόδων του Ξενοδοχείου | : | 82,63% |
| β) Συντελεστής αυξήσεως των εξόδων του Ξενοδοχείου | : | 56,10% |
| γ) Συντελεστής αυξήσεως των εσόδων λοιπών δραστηριοτήτων | : | 50,76% |
| δ) Συντελεστής μείωσης των εξόδων λοιπών δραστηριοτήτων | : | -3,25% |
| ε) Συντελεστής αυξήσεως G.O.P. | : | 316,17% |

Ειδικότερα η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στον Ισολογισμό που καταρτίστηκε της 31.12.2022 και την κατάσταση του λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως σε σύγκριση με το έτος 2021, που έχουν ως εξής:

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022

(Ποσά σε Ευρώ)

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | |
| Ενσώματα πάγια | | |
| Ακίνητα | 23.313.211 | 23.339.045 |
| Μηχανολογικός εξοπλισμός | 322.772 | 354.281 |
| Λοιπός εξοπλισμός | <u>951.673</u> | <u>1.063.972</u> |
| Σύνολο | <u>24.587.656</u> | <u>24.757.298</u> |
| | | |
| Άυλα πάγια στοιχεία | | |
| Λοιπά άυλα | <u>27.452</u> | <u>36.590</u> |
| Σύνολο | <u>27.452</u> | <u>36.590</u> |
| | | |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία | | |
| Λοιπά | <u>38.290</u> | <u>37.141</u> |
| Σύνολο | <u>38.290</u> | <u>37.141</u> |
| | | |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντων | <u>24.653.398</u> | <u>24.831.029</u> |
| | | |
| Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | |
| Αποθέματα | | |
| Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά | 116.466 | 87.258 |
| Προκαταβολές για αποθέματα | <u>14.418</u> | <u>4.896</u> |
| Σύνολο | <u>130.885</u> | <u>92.154</u> |
| | | |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές | | |
| Εμπορικές απαιτήσεις | 799.130 | 584.694 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 112.409 | 109.986 |
| Προπληρωμένα έξοδα | 36.268 | 63.808 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | <u>3.332.117</u> | <u>1.371.363</u> |
| Σύνολο | <u>4.279.924</u> | <u>2.129.851</u> |
| | | |
| Σύνολο κυκλοφορούντων | <u>4.410.809</u> | <u>2.222.005</u> |
| | | |
| Σύνολο ενεργητικού | <u><u>29.064.206</u></u> | <u><u>27.053.034</u></u> |

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Καθαρή θέση | | |
| Καταβλημένα κεφάλαια | | |
| Κεφάλαιο | 24.272.533 | 24.272.533 |
| Σύνολο | <u>24.272.533</u> | <u>24.272.533</u> |
| Διαφορές εύλογης αξίας | | |
| Διαφορές αξίας ενσώματων παγίων | 259 | 259 |
| Σύνολο | <u>259</u> | <u>259</u> |
| Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο | | |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | 245.155 | 245.155 |
| Αφορολόγητα αποθεματικά | 1.712.246 | 1.577.124 |
| Ειδικά Αποθεματικά από κρατικές επιχορηγήσεις (COVID-19) | 1.231.994 | 1.033.000 |
| Αποτελέσματα εις νέο | -6.146.138 | -8.016.049 |
| Σύνολο | <u>-2.956.743</u> | <u>-5.160.770</u> |
| Σύνολο καθαρής θέσης | <u>21.316.049</u> | <u>19.112.022</u> |
| Προβλέψεις | | |
| Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους | 502.820 | 455.090 |
| Σύνολο | <u>502.820</u> | <u>455.090</u> |
| Υποχρεώσεις | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| Κρατικές επιχορηγήσεις | 648.280 | 768.458 |
| Ομολογιακά δάνεια | 4.475.000 | 0 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 216.602 | 353.652 |
| Σύνολο | <u>5.339.881</u> | <u>1.122.110</u> |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| Τραπεζικά δάνεια | 0 | 4.475.000 |
| Εμπορικές υποχρεώσεις | 644.188 | 455.945 |
| Λοιποί φόροι και τέλη | 154.327 | 89.831 |
| Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης | 202.026 | 496.465 |
| Κρατικές επιχορηγήσεις | 135.122 | 135.127 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 556.680 | 598.098 |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 213.111 | 113.348 |
| Σύνολο | <u>1.905.455</u> | <u>6.363.812</u> |
| Σύνολο υποχρεώσεων | <u>7.245.337</u> | <u>7.485.922</u> |
| Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων | <u>29.064.206</u> | <u>27.053.034</u> |

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022
(Ποσά σε Ευρώ)

| | <u>01.01 -</u> <u>31.12.2022</u> | <u>01.01.2021-</u> <u>31.12.2021</u> |
|--|-------------------------------------|---|
| Κύκλος εργασιών | 9.761.157 | 3.846.310 |
| Κόστος πωλήσεων | <u>-6.965.636</u> | <u>-4.599.633</u> |
| Μικτό αποτέλεσμα | 2.795.521 | -753.323 |
| Λοιπά συνήθη έσοδα | <u>1.326.257</u> | <u>2.342.314</u> |
| | 4.121.777 | 1.588.991 |
| Έξοδα διοίκησης | -1.088.860 | -840.268 |
| Έξοδα διάθεσης | -380.518 | -186.736 |
| Λοιπά έξοδα και ζημιές | -213.576 | -111.015 |
| Λοιπά έσοδα και κέρδη | <u>73.563</u> | <u>4.127</u> |
| Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων | 2.512.386 | 455.100 |
| Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | 0 | 8 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | <u>-308.359</u> | <u>-336.055</u> |
| Αποτέλεσμα κέρδη/(ζημιές) προ φόρων | 2.204.028 | 119.053 |
| Φόροι εισοδήματος | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Αποτέλεσμα περιόδου κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους | <u><u>2.204.028</u></u> | <u><u>119.053</u></u> |

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022
(Ποσά σε Ευρώ)

| | <u>Κεφάλαιο</u> | <u>Διαφορές εύλογης αξίας</u> | <u>Αποθεματικά νόμων και καταστατικού</u> | <u>Αφορολόγητα αποθεματικά</u> | <u>Αποθεματικά από κρατικές επιχορηγήσεις (COVID-19)</u> | <u>Αποτελέσματα εις νέο</u> | <u>Σύνολο</u> |
|----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|------------------------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Υπόλοιπο 01.01.2021 | 24.272.533 | 259 | 245.155 | 1.499.698 | 0 | -7.024.677 | 18.992.968 |
| Διανομές μερισμάτων | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Εσωτερικές μεταφορές | 0 | 0 | 0 | 77.426 | 1.033.000 | -1.110.426 | 0 |
| Αποτελέσματα περιόδου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 119.054 | 119.054 |
| Υπόλοιπο 31.12.2021 | 24.272.533 | 259 | 245.155 | 1.577.124 | 1.033.000 | -8.016.049 | 19.112.022 |
| Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Εσωτερικές μεταφορές | 0 | 0 | 0 | 135.122 | 198.994 | -334.117 | 0 |
| Αποτελέσματα περιόδου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.204.028 | 2.204.028 |
| Υπόλοιπο 31.12.2022 | <u>24.272.533</u> | <u>259</u> | <u>245.155</u> | <u>1.712.246</u> | <u>1.231.994</u> | <u>-6.146.138</u> | <u>21.316.050</u> |

Οι αριθμοδείκτες οι οποίοι εκφράζουν την οικονομική θέση της εταιρείας είναι οι ακόλουθοι:

| <u>Αριθμοδείκτες:</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ρευστότητας : $\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$ | 2,315 | 0,349 |
| Δανειακής επιβάρυνσης : $\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Δανειακά Κεφάλαια}}$ | 4,763 | 4,271 |
| Απόδ.Συν. Απασχ.Κεφ. : $\frac{\text{Κέρδη Πρό Φόρων & Χρημ/κών}}{\text{Ίδια Κεφάλαια + Δαν. Κεφάλαια}}$ | 0,097 | 0,019 |
| Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων : $\frac{\text{Καθαρά Κέρδη}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}}$ | 0,10 | 0,006 |

Από τον Ισολογισμό και την ανάλυση της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως καθώς και από τον Πίνακα Διαθέσεως Αποτελεσμάτων προκύπτει:

| | |
|---|-----------------------|
| Καθαρά Κέρδη Χρήσης | 2.204.027,69 |
| Φόρος εισοδήματος | 0,00 |
| Εσωτερική μεταφορά από αποτελέσματα εις νέον σε λογαριασμό αποθεματικών | (334.116,50) |
| Υπόλοιπο αποτελεσμάτων ζημιών προηγούμενων χρήσεων | <u>(8.016.050,00)</u> |
| Υπόλοιπο Ζημιών εις νέο | <u>(6.146.138,81)</u> |

Εκ της ανωτέρω συγκριτικής παραθέσεως του Ισολογισμού της χρήσεως 2022 προς τον Ισολογισμό της χρήσεως 2021 επί των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού σημειώνουμε τα εξής:

α) ΕΠΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ:

1) Επί της τιμής κτήσεως του ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ έχουμε μία ποσοστιαία σχέση μείωσης -0,69%, η οποία οφείλεται κυρίως στις αποσβέσεις της χρήσεως. Η προσθήκες παγίων περιουσιακών στοιχείων που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσεως ανέρχονται στο ποσό των 304.625 ευρώ.

Σημειώνουμε επίσης εδώ ότι ως προς το καθεστώς ιδιοκτησίας των γηπέδων και κτιρίων δεν έχει επέλθει μεταβολή σε σχέση προς την προηγούμενη χρήση.

2) Επί του ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ έχουμε τις εξής ποσοστιαίες σχέσεις μεταβολών:

| | |
|---|---------|
| α) <u>Αποθεμάτων:</u> συντελεστής αύξηση κατά | 42,03% |
| β) <u>Απαιτήσεων:</u> συντελεστής αύξηση κατά | 24,96% |
| γ) <u>Διαθεσίμων:</u> συντελεστής αύξηση κατά | 142,98% |

β) ΕΠΙ ΠΑΘΗΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

1) Αποθεματικών: Συντελεστής αύξησης κατά 11.70%.

2) Υποχρεώσεις:

| | |
|--|----------|
| α) <u>Μακροπρόθεσμες:</u> συντελεστής αύξησης κατά | 375,88% |
| β) <u>Βραχυπρόθεσμες:</u> συντελεστής μείωσης κατά | -70,06%. |

Περαιτέρω η Διοίκηση της Εταιρείας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

- 1) Προσδιόρισε αναλυτικά το κόστος, τα έξοδα εκμετάλλευσης και τα υπόλοιπα Γενικά έξοδα Διοίκησης, όπως αναλυτικά αναγράφονται στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών μετά αναλύσεως της Κατάστασης λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως δηλαδή: κόστος επισιτιστικών, μισθοδοσία και επιβαρύνσεις προσωπικού, έξοδα προβολής και διαφήμισης Ξενοδοχείου, έξοδα ταξιδιών, συντηρήσεις και επισκευές, ηλεκτρονικό και μηχανολογικό υλικό, αναλώσιμα υλικά, έξοδα διοίκησης και γενικά όλα τα έξοδα και έσοδα του λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελέσματα χρήσεως όπως εμφανίζονται στο Βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών μαζί με τους υπόλοιπους Ενεργητικούς και Παθητικούς λογαριασμούς.
- 2) Συνέταξε Ισολογισμό, Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως, καθώς και κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης της 31.12.2022 (επισυνάπτεται σχετικό προσάρτημα) σύμφωνα με τις αρχές του Ν.4308/2014, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ).
- 3) Για την κλειόμενη χρήση 2022 δεν προέκυψε υποχρέωση καταβολής φόρου εισοδήματος.
- 4) Προέβη σε πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού κατά € 163.057.

Προοπτικές της εταιρείας

Κατά την χρήση του 2022 η εταιρεία παρουσίασε αύξηση στον κύκλο εργασιών της κατά 153,78% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή χρήση, καθώς και στα αποτελέσματα της κατά 1751,30%. Σε απόλυτα νούμερα ο τζίρος αυξήθηκε κατά 5.914.847€.

Η πληρότητα του ξενοδοχείου για το 2022 διαμορφώθηκε στο 65%, έναντι 31,65% το 2021. Αντίστοιχα η πληρότητα των ξενοδοχείων πολυτελείας στο κέντρο της Αθήνας, διαμορφώθηκε στο 66,48%, έναντι 34,34% το 2021. Η μέση τιμή δωματίου έφθασε τα 194€ , έναντι 146,66€ το 2021, παρουσιάζοντας ποσοστιαία αύξηση κατά 38,28%. Η μέση τιμή των πολυτελών ξενοδοχείων, διαμορφώθηκε στα 246,85€ έναντι 190,66€ το 2021.

Τα μικτά αποτελέσματα διαμορφώθηκαν σε κέρδη 2.795.521€ έναντι ζημιών -753.323€ το 2021, παρουσιάζοντας μεταβολή κατά 471,09%, το περιθώριο μικτού κέρδους ανήλθε 28,64% έναντι -19,60% το 2021. Το λειτουργικό κέρδος της εταιρείας (EBITDA) ανήλθε σε 2.995.414,97€ έναντι λειτουργικού κέρδους 944.436€ το 2021. Ενώ τέλος τα αποτελέσματα προ φόρων διαμορφώθηκαν σε Κέρδος 2.204.028€ έναντι κέρδους 119.053€ το 2020, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 1.751,30%.

Οι προοπτικές για το 2023 είναι επίσης ιδιαίτερα θετικές, καθώς οι προβλέψεις των ειδικών του Τουριστικού κλάδου, χαρακτηρίζονται από διάχυτη αισιοδοξία πως τα αποτελέσματα του 2023 θα ξεπεράσουν ακόμα και αυτά του 2019 - που ήταν η καλύτερη χρονιά του Τουριστικού κλάδου για την χώρα μας. Οι διαμορφωθείσες συνθήκες φαίνονται ευνοϊκές και σε παγκόσμιο επίπεδο, καθώς υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον για την Ελλάδα (σαν τουριστικός προορισμός) και για τα επόμενα χρόνια.

Οι αισιόδοξες προσδοκίες αναφορικά με την πορεία του ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα δείχνουν να επαληθεύονται κατά το πρώτο 3μηνο του 2023. Πραγματικά, το 2023 ξεκίνησε προβλέποντας αύξηση της Μέσης Τιμής καθώς και του Συνολικού Κύκλου Εργασιών για την εταιρεία μας. Αξίζει να σημειώσουμε επίσης το γεγονός ότι για το 2023 υπάρχουν συνεργασίες που διασφαλίζουν την επαλήθευση των παραπάνω προβλέψεων και ως προς την Μέση Τιμή άλλα και ως προς τον Κύκλο Εργασιών.

Κίνδυνοι

Οι συνήθεις Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία, είναι κίνδυνοι αγοράς (μεταβολές σε επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών. Ειδικότερα :

α) Συναλλαγματικός κίνδυνος.

Η εταιρεία λόγω της δραστηριότητας της δεν υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

β) Κίνδυνος επιτοκίων

Η εταιρεία υπόκειται σε περιορισμένο τέτοιο κίνδυνο λόγω του βραχυπρόθεσμου δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η διεύθυνση της εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα. Προς το παρόν δεν κρίνεται απαραίτητη η αντιστάθμιση αυτού του κινδύνου.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο κίνδυνος αυτός αναφέρεται στην πιθανότητα αδυναμίας είσπραξης απαιτήσεων που είναι αποτέλεσμα των καθημερινών συναλλαγών της εταιρείας. Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας γίνεται με αξιόπιστους και φερέγγυους πελάτες, στα πλαίσια μακροχρονίων συνεργασιών. Η εταιρεία με μεθόδους όπως η είσπραξη προκαταβολών, επιδιώκει να εξασφαλίσει την ολοσχερή εξόφληση των απαιτήσεων της. Στη βάση αυτή και σε συνάρτηση με την υφιστάμενη εμπειρία και την διαρκή παρακολούθηση της πιστοληπτικής ικανότητας του κάθε πελάτη-συναλλασσόμενου με την εταιρεία ο πιστωτικός κίνδυνος εκ των συναλλαγών αυτών εκτιμάται ότι είναι μικρός.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η εταιρεία προσπαθεί μέσω της εξίσωσης πιστοδοτικής και πιστοληπτικής περιόδου, τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων περιουσιακών στοιχείων. Η διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τα επίπεδα ρευστότητας και παρεμβαίνει ανάλογα.

ε) Κίνδυνος προμηθευτών

Η εταιρεία θεωρεί τον κίνδυνο μη ουσιώδη καθώς υπάρχει ευελιξία ως προς την αλλαγή αυτών σε περίπτωση που χρειαστεί.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η φύση της δραστηριότητας της εταιρείας δεν έχει περιβαλλοντικές επιπτώσεις, δε δημιουργεί προβλήματα στην προστασία των βιοτικών και υδάτινων πόρων και δεν προκαλεί βλαβερές εκπομπές στην ατμόσφαιρα. Παρόλα αυτά υπάρχει οικολογική συνείδηση και στο μέρος που την αφορά επεμβαίνει άμεσα και αποτελεσματικά

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία απασχολεί 178 άτομα προσωπικό διάφορων ειδικοτήτων που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της εταιρείας. Πρόκειται για άτομα διάφορων ηλικιών και όλων των φύλων χωρίς να υπάρχει περιορισμός ως προς τη θρησκεία. Δίνεται έμφαση στην εκπαίδευση του προσωπικού, στις παροχές υγείας και στην ασφάλισή του κατά τη διάρκεια της εργασίας. Η προστασία της υγείας και της ασφάλειας της εργασίας σε όλους τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας θεωρείται ύψιστη προτεραιότητα. Η Διοίκηση της Εταιρείας μεριμνά επίσης για τη διασφάλιση της τήρησης των κανόνων πυρασφάλειας και την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών. Βασική προτεραιότητα της εταιρείας είναι ο σεβασμός των δικαιωμάτων και της ελευθερίας των υπαλλήλων μέσω της πιστής εφαρμογής της εργατικής νομοθεσίας.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει ίδιες μετοχές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία τηρούσε υποκατάστημα στο Μαρούσι, οδός Ηρώδου Αττικού 12^Α έως Νοέμβριο 2019

Γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη της χρήσης

Οι προοπτικές για το 2023 είναι ιδιαίτερα θετικές, καθώς οι προβλέψεις των ειδικών του Τουριστικού κλάδου, χαρακτηρίζονται από διάχυτη αισιοδοξία πως τα αποτελέσματα του 2023 θα ξεπεράσουν ακόμα και αυτά του 2019 - που ήταν η καλύτερη χρονιά του Τουριστικού κλάδου για την χώρα μας. Οι διαμορφωθείσες συνθήκες φαίνονται ευνοϊκές και σε παγκόσμιο επίπεδο, καθώς υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον για την Ελλάδα (σαν τουριστικός προορισμός) και για τα επόμενα χρόνια.

Οι αισιόδοξες προσδοκίες αναφορικά με την πορεία του ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα δείχνουν να επαληθεύονται κατά το πρώτο 3μηνο του 2023. Πραγματικά, το 2023 ξεκίνησε προβλέποντας αύξηση της Μέσης Τιμής καθώς και του Συνολικού Κύκλου Εργασιών για την εταιρεία μας. Αξίζει να σημειώσουμε επίσης το γεγονός ότι για το 2023 υπάρχουν συνεργασίες που διασφαλίζουν την επαλήθευση των παραπάνω προβλέψεων και ως προς την Μέση Τιμή άλλα και ως προς τον Κύκλο Εργασιών.

Η Διοίκηση αποτιμά διαρκώς την κατάσταση, με αιώτερο σκοπό να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στην δραστηριότητα και τα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας.

Το 2020 εκδόθηκε η με αριθμό 645/2020 απόφαση του εφετείου Αθηνών δυνάμει της οποίας αναγνωρίστηκε η ακυρότητα των αποφάσεων της από 21/12/2012 και 8/1/2013 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ευρώ 6.000.054 και της απόφασης της από 30/6/2014 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων περί διανομής νέων μετοχών από την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας των κτιρίων με βάση τα νέα ποσοστά συμμετοχής που διαμορφώθηκαν από την ως προαναφερμένη αυτοδικαίως άκυρη απόφαση. Με βάση τα ανωτέρω τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο επανέρχονται στα ποσοστά που κατείχαν πριν την ως άνω άκυρη από 8/1/2013 απόφαση.»

Εντός του 2021 η εταιρεία είχε ασκήσει αναίρεση κατά της υπ αριθμ 645/2020 απόφασης του Εφετείου η οποία συζητήθηκε την 20^η Σεπτεμβρίου 2021 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ 214/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση αναίρεσης επί της 645/2020 απόφασης του Εφετείου Αθηνών και παραπέμφθηκε η υπόθεση για περαιτέρω εκδίκαση στο Εφετείο. Εντός του 2023 επιδόθηκε κλήση δυνάμει της οποίας η 21^η Σεπτεμβρίου 2023 έχει οριστεί ως μέρα συζήτησης στο ακροατήριο του ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ.

Έχοντας από τα εκτεθέντα και τον επισυναπτόμενο Ισολογισμό σαφή εικόνα της πορείας των εργασιών των αποτελεσμάτων και των πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου σας παρακαλούμε να εγκρίνετε αυτά και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή από κάθε ευθύνη για την υπό κρίση περίοδο.

Αθήνα 9 Ιουνίου 2023

Ο
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Τα μέλη

B. I. ΒΑΡΔΙΝΟΓΙΑΝΝΗΣ

M. B. ΒΑΡΔΙΝΟΓΙΑΝΝΗ.....

I. B. ΒΑΡΔΙΝΟΓΙΑΝΝΗΣ.....

Γ. Π. ΑΛΕΞΑΝΔΡΙΔΗΣ.....

Γ. Ι. ΠΡΟΥΣΑΝΙΔΗΣ.....

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου επί των οικονομικών καταστάσεων την 31/12/2022 της ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. αποτελούμενη από 14 σελίδες είναι η αναφερόμενη στην έκθεση ελέγχου μας.

Moore Stephens A.E.

Ακτή Μιαούλη 93, 185 38 Πειραιάς
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 119

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Τζαμουράνης Παρασκευάς
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 2756

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε.**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει .

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι η εταιρεία δεν σχημάτισε πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις ποσού Ευρώ 255 χιλ. η οποία αφορά τις προηγούμενες χρήσεις με συνέπεια η αξία των απαιτήσεων και τα ίδια κεφάλαια να εμφανίζονται αυξημένα κατά το ποσό αυτό.

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

Έμφαση θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 26.2 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται η απόφαση του εφετείου Αθηνών δυνάμει της οποίας αναγνωρίστηκε η ακυρότητα των αποφάσεων Γενικών Συνελεύσεων προηγούμενων ετών σχετιζόμενων με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά της οποίας ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης και η οποία δεκτή και η υπόθεση παραπέμφθηκε για περεταίρω εκδίκαση, η τελική έκβαση της οποίας και η πιθανή επίδραση της στην οικονομική θέση της εταιρείας δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και ως εκ τούτου δεν έχει αποτυπωθεί στις οικονομικές καταστάσεις. Στην γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (συν.)

• Αποφαινόμεστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία εταιρείας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

!

Πειραιάς Ιουλίου 2023

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΤΖΑΜΟΥΡΑΝΗΣ
Α.Μ.ΣΟΕΛ 27561
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ
ΜΟΥΡ ΣΤΗΒΕΝΣ Α.Ε.
ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 93 – 185 38 ΠΕΙΡΑΙΑΣ
Α.Μ.ΣΟΕΛ 119

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022
(Ποσά σε Ευρώ)

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Ενσώματα πάγια | | | |
| Ακίνητα | 3 | 23.313.211 | 23.339.045 |
| Μηχανολογικός εξοπλισμός | 3 | 322.772 | 354.281 |
| Λοιπός εξοπλισμός | 3 | <u>951.673</u> | <u>1.063.972</u> |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>24.587.656</u> | <u>24.757.298</u> |
| Άυλα πάγια στοιχεία | | | |
| Λοιπά άυλα | 4 | <u>27.452</u> | <u>36.590</u> |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>27.452</u> | <u>36.590</u> |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Λοιπά | 5 | <u>38.290</u> | <u>37.141</u> |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>38.290</u> | <u>37.141</u> |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντων | | <u>24.653.398</u> | <u>24.831.029</u> |
| Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Αποθέματα | | | |
| Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά | | 116.466 | 87.258 |
| Προκαταβολές για αποθέματα | | <u>14.418</u> | <u>4.896</u> |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>130.885</u> | <u>92.154</u> |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές | | | |
| Εμπορικές απαιτήσεις | 6 | 799.130 | 584.694 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 7 | 112.409 | 109.986 |
| Προπληρωμένα έξοδα | | 36.268 | 63.808 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 8 | <u>3.332.117</u> | <u>1.371.363</u> |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>4.279.924</u> | <u>2.129.851</u> |
| Σύνολο κυκλοφορούντων | | <u>4.410.809</u> | <u>2.222.005</u> |
| Σύνολο ενεργητικού | | <u>29.064.206</u> | <u>27.053.034</u> |

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Καθαρή θέση | | | |
| Καταβλημένα κεφάλαια | | | |
| Κεφάλαιο | 9 | 24.272.533 | 24.272.533 |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>24.272.533</u> | <u>24.272.533</u> |
| Διαφορές εύλογης αξίας | | | |
| Διαφορές αξίας ενσώματων παγίων | | 259 | 259 |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>259</u> | <u>259</u> |
| Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο | | | |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | 10 | 245.155 | 245.155 |
| Αφορολόγητα αποθεματικά | 11 | 1.712.246 | 1.577.124 |
| Ειδικά Αποθεματικά από κρατικές επιχορηγήσεις (COVID-19) | | 1.231.994 | 1.033.000 |
| Αποτελέσματα εις νέο | | -6.146.138 | -8.016.049 |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>-2.956.743</u> | <u>-5.160.770</u> |
| Σύνολο καθαρής θέσης | | <u>21.316.049</u> | <u>19.112.022</u> |
| Προβλέψεις | | | |
| Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους | 12 | 502.820 | 455.090 |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>502.820</u> | <u>455.090</u> |
| Υποχρεώσεις | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Κρατικές επιχορηγήσεις | 11 | 648.280 | 768.458 |
| Ομολογιακά δάνεια | 14 | 4.475.000 | 0 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 13 | 216.602 | 353.652 |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>5.339.881</u> | <u>1.122.110</u> |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Τραπεζικά δάνεια | 14 | 0 | 4.475.000 |
| Εμπορικές υποχρεώσεις | 15 | 644.188 | 455.945 |
| Λοιποί φόροι και τέλη | | 154.327 | 89.831 |
| Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης | | 202.026 | 496.465 |
| Κρατικές επιχορηγήσεις | 11 | 135.122 | 135.127 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 16 | 556.680 | 598.098 |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | | 213.111 | 113.348 |
| <i>Σύνολο</i> | | <u>1.905.455</u> | <u>6.363.812</u> |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | <u>7.245.337</u> | <u>7.485.922</u> |
| Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων | | <u>29.064.206</u> | <u>27.053.034</u> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022
(Ποσά σε Ευρώ)

| | | <u>01.01 -</u> <u>31.12.2022</u> | <u>01.01.2021 -</u> <u>31.12.2021</u> |
|--|----|-------------------------------------|--|
| Κύκλος εργασιών | 17 | 9.761.157 | 3.846.310 |
| Κόστος πωλήσεων | 18 | <u>-6.965.636</u> | <u>-4.599.633</u> |
| Μικτό αποτέλεσμα | | 2.795.521 | -753.323 |
| Λοιπά συνήθη έσοδα | | <u>1.326.257</u> | <u>2.342.314</u> |
| | | 4.121.777 | 1.588.991 |
| Έξοδα διοίκησης | 19 | -1.088.860 | -840.268 |
| Έξοδα διάθεσης | 21 | -380.518 | -186.736 |
| Λοιπά έξοδα και ζημιές | | -213.576 | -111.015 |
| Λοιπά έσοδα και κέρδη | | <u>73.563</u> | <u>4.127</u> |
| Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων | | 2.512.386 | 455.100 |
| Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | | 0 | 8 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | | <u>-308.359</u> | <u>-336.055</u> |
| Αποτέλεσμα κέρδη/(ζημιές) προ φόρων | | 2.204.028 | 119.053 |
| Φόροι εισοδήματος | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Αποτέλεσμα περιόδου κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους | | <u><u>2.204.028</u></u> | <u><u>119.053</u></u> |

ΝΟΛΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2022
(Ποσά σε Ευρώ)

| | <u>Κεφάλαιο</u> | <u>Διαφορές εύλογης αξίας</u> | <u>Αποθεματικά νόμων και καταστατικού</u> | <u>Αφορολόγητα αποθεματικά</u> | <u>Αποθεματικά από κρατικές επιχορηγήσεις (COVID-19)</u> | <u>Αποτελέσματα εις νέο</u> | <u>Σύνολο</u> |
|----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|------------------------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Υπόλοιπο 01.01.2021 | 24.272.533 | 259 | 245.155 | 1.499.698 | 0 | -7.024.677 | 18.992.968 |
| Διανομές μερισμάτων | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Εσωτερικές μεταφορές | 0 | 0 | 0 | 77.426 | 1.033.000 | -1.110.426 | 0 |
| Αποτελέσματα περιόδου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 119.054 | 119.054 |
| Υπόλοιπο 31.12.2021 | 24.272.533 | 259 | 245.155 | 1.577.124 | 1.033.000 | -8.016.049 | 19.112.022 |
| Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Εσωτερικές μεταφορές | 0 | 0 | 0 | 135.122 | 198.994 | -334.117 | 0 |
| Αποτελέσματα περιόδου | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.204.028 | 2.204.028 |
| Υπόλοιπο 31.12.2022 | <u>24.272.533</u> | <u>259</u> | <u>245.155</u> | <u>1.712.246</u> | <u>1.231.994</u> | <u>-6.146.138</u> | <u>21.316.050</u> |

1. Γενική πληροφόρηση

Η εταιρεία ιδρύθηκε στην Ελλάδα το 1958 σύμφωνα με το Ν.2190/1920, όπως αντικαταστάθηκε από τον Ν.4548/2018 με την επωνυμία ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και αριθμό μητρώου ΓΕΜΗ 122021801000. Η διάρκεια της εταιρείας είναι 100 έτη.

Η καταστατική διεύθυνση του γραφείου είναι: Βασ. Γεωργίου Α' 2, Αθήνα.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας συντάσσονται σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και είναι σε πλήρη συμφωνία με το Ν. 4308/2014, σύμφωνα με τον οποίο και συγκεκριμένα το άρθρο 2, "κατηγορίες οντοτήτων", η εταιρεία εντάσσεται στις μεσαίες οντότητες.

Περίοδος αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι η περίοδος 01/01/2022-31/12/2022. Η εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της παραδοχής αυτής.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1. Αρχή του ιστορικού κόστους

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάσσονται σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους.

2.2. Μονάδα Μέτρησης – Νόμισμα συναλλαγών και παρουσία

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας παρουσιάζονται σε Ευρώ, το νόμισμα που επικρατεί στο οικονομικό περιβάλλον που δραστηριοποιείται.

2.3. Μετατροπή ξένων νομισμάτων - Συναλλαγές και οικονομικά μεγέθη

Κατά τη σύνταξη των ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας οι συναλλαγές σε νόμισμα άλλο από το λειτουργικό νόμισμα (ξένο νόμισμα) λογιστικοποιούνται βάσει της ισοτιμίας της ημερομηνίας της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα χρηματικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα μεταφράζονται στο νόμισμα των βιβλίων βάσει της ισοτιμίας που ισχύει κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα μη χρηματικά οικονομικά μεγέθη που επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με την ισοτιμία της ημερομηνίας κτήσης.

Οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που ανακύπτουν πλην των συναλλαγματικών διαφορών που αφορούν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή για χρήση σε μελλοντική παραγωγή, οι οποίες περιλαμβάνονται στο κόστος κατασκευής.

2.4. Συμμετοχές

Οι "Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες" καταχωρούνται στο κόστος κτήσεως πλέον σχετικών δαπανών και μείον κόστους απομείωσης εφόσον υπάρχει.

2.5. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Οι δαπάνες επισκευών και συντήρησης λογίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Προκειμένου για την μετάβαση στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, για τα ενσώματα πάγια στοιχεία υιοθετήθηκε ως βάση επιμέτρησης το ιστορικό κόστος και η διοίκηση θεώρησε τις λογιστικές αξίες του ισολογισμού του τέλους της προηγούμενης περιόδου ως το τεκμαρτό κόστος αυτών των στοιχείων.

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.5. Ενσώματα πάγια στοιχεία (συν.)

Οι σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος του σχετικού περιουσιακού στοιχείου αν αυτές οι βελτιώσεις αυξάνουν τη διάρκεια ζωής, αυξάνουν την παραγωγική ικανότητα ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα του περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος και η σχετική συσσωρευμένη απόσβεση περιουσιακών στοιχείων που αποσύρθηκαν ή πωλήθηκαν αφαιρούνται από τους λογαριασμούς κατά τη χρονική στιγμή της πώλησης ή απόσυρσης και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά συμπεριλαμβάνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις χρήσεως.

Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με σταθερούς συντελεστές καθόλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των παγίων. Οι συντελεστές απόσβεσης ταυτίζονται με αυτούς που ορίζει η σχετική φορολογική νομοθεσία. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται.

Οι συντελεστές που εφαρμόζονται είναι οι εξής:

| <u>Κατηγορία παγίου</u> | <u>%</u> |
|------------------------------|-----------|
| Κτίρια και εγκαταστάσεις | 4 |
| Μηχανήματα και εγκαταστάσεις | 10 |
| Έπιπλα και σκεύη | 10 και 20 |
| Μεταφορικά μέσα | 12 και 16 |
| Λογισμικά | 20 |

2.6. Απομείωση αξίας παγίων

2.6.1. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημιές απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

2.6.2. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

2.6.3. Οι ζημιές απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται.

2.6.4. Ειδικά, η απομείωση υπεραξίας δεν αναστρέφεται.

2.6.5. Η λογιστική αξία ενός παγίου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί τη λογιστική αξία που θα είχε το πάγιο εάν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης.

2.7. Παύση αναγνώρισης παγίων

2.7.1. Ένα πάγιο στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν το στοιχείο αυτό διατίθεται ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

2.7.2. Το κέρδος ή η ζημιά από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

2.7.3. Το κέρδος ή η ζημιά από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο χρόνο που το στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από τον παρόντα νόμο.

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.8. Φορολογία εισοδήματος

Τρέχουσα υποχρέωση

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με τον εκάστοτε ισχύοντα συντελεστή, ο οποίος για τη χρήση του 2022 είναι 22% (2021: 22%).

Οι ζημιές είναι δυνατόν να συμψηφίζονται με φορολογητέα κέρδη της πενταετίας που ακολουθεί τη χρήση που έχουν πραγματοποιηθεί.

Τα φορολογητέα κέρδη διαφέρουν από τα καθαρά κέρδη της εταιρείας ως αυτά αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις διότι δεν περιλαμβάνουν έσοδα ή έξοδα τα οποία φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά σε άλλες χρήσεις και δεν περιλαμβάνουν ποσά τα οποία ουδέποτε φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά.

Αναβαλλόμενος φόρος

Σύμφωνα με το άρθρο 23 § 3 του Ν.4308/2014, η εταιρεία δύναται να αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Η εταιρεία υιοθετεί την πολιτική της μη αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ή υποχρέωσης.

2.9. Αποθέματα

Τα πάσης φύσεως αποθέματα (εμπορεύματα, πρώτες ύλες και υλικά) επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ αξίας κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου (μέθοδος των διαδοχικών υπολοίπων – αποδεκτή εκδοχή). Η ζημία που προκύπτει από την επιμέτρηση των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όταν αυτή είναι μικρότερη του κόστους κτήσης, αναγνωρίζεται στις ζημιές απομείωσης και επιβαρύνει το κόστος πωλήσεων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι πελάτες καταχωρούνται αρχικά στο κόστος. Το ποσό της πρόβλεψης για ενδεχόμενη απομείωση μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

2.11. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα των Διαθεσίμων

Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Διαθεσίμων περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες επενδύσεις άμεσα μετατρέψιμες σε προσδιορίσιμα διαθέσιμα.

2.12. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων:

- Υπάρχει νομική ή συμβατική δέσμευση ως αποτέλεσμα ιστορικού γεγονότος,
- Υπάρχει αυξημένη πιθανότητα ανάγκης εκταμίευσης για ανταπόκριση στην υποχρέωση και
- Το πιθανολογούμενο ποσό της υποχρέωσης είναι δυνατόν να εκτιμηθεί.

Οι ανωτέρω εκτιμήσεις γίνονται από τη Διοίκηση της εταιρείας.

2.13. Αναγνώριση εσόδων

Η κύρια πηγή εσόδου της εταιρείας είναι η ενοικίαση δωματίων, αρκετά σημαντικά είναι όμως και τα έσοδα από υπηρεσίες εστίασης και ενοικίασης χώρων δεξιώσεων. Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται και απομειώνονται με τις εκπτώσεις που συνδέονται άμεσα με αυτά.

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.14. Δάνεια Τραπεζών

Τα έντοκα δάνεια των τραπεζών και οι λογαριασμοί κεφαλαίου κίνησης καταχωρούνται, όταν εκταμιεύονται, στην αξία έκδοσης μειωμένης με το σχετικό κόστος όταν τούτο θεωρείται σημαντικό. Εν συνεχεία αναγνωρίζονται στο σύνολο των πληρωτέων δόσεων χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο. Ενδεχόμενη διαφορά μεταξύ του τι έχει εισπραχθεί ως βάση του δανείου και των συνολικών δόσεων αποπληρωμής του αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη πολιτική χειρισμού του κόστους δανείων.

2.15. Δάνεια Τραπεζών

Η αποτίμηση των πιστωτών γίνεται στην ονομαστική αξία των υποχρεώσεων.

2.16. Παροχές κατά τη συνταξιοδότηση προσωπικού

Σύμφωνα με την Ελληνική Εργατική Νομοθεσία η εταιρεία είναι υποχρεωμένη με τη συνταξιοδότηση οποιουδήποτε μέλους του προσωπικού να καταβάλει σ' αυτό συγκεκριμένη χρηματική παροχή. Η χρηματική αυτή παροχή οφείλεται κατά τη στιγμή της συνταξιοδότησης και ισούται με το 40% του ποσού που προσδιορίζεται με παραμέτρους

- α) το χρόνο υπηρεσίας με την εταιρεία
- β) τη μηνιαία αμοιβή κατά το έτος συνταξιοδότησης και
- γ) λοιπούς παράγοντες ως προσδιορίζονται υπό της σχετικής νομοθεσίας

Η υποχρέωση αυτή προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων με τη μέθοδο «Projected unit credit method» ως προβλέπεται από το πρότυπο ΔΛΠ 19. Η μέθοδος αυτή θεωρεί κάθε περίοδο υπηρεσίας ως δικαιολογούσα μια επιπρόσθετη μονάδα οφέλους και μετρά κάθε μονάδα χωριστά ώστε να διαμορφώσει την τελική υποχρέωση.

2.16. Παροχές κατά τη συνταξιοδότηση προσωπικού (συν.)

Πολιτική της διοίκησης είναι να λαμβάνει κάθε δύο έτη αναλογιστική μελέτη, καθώς θεωρεί πως δεν υπάρχουν διακυμάνσεις στις εκτιμήσεις ικανές να μεταβάλουν την αξία της χρηματικής παροχής που οφείλεται κατά τη στιγμή της συνταξιοδότησης του προσωπικού.

Οι πιο σημαντικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι ακόλουθες :

| Ημερομηνία αποτίμησης | Επιτόκιο προεξόφλησης | Αύξηση αποδοχών | Πληθωρισμός |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| 31.12.2019 | 0,6% | 1,70% | 1,70% |
| 31.12.2020 | 0,2% | 1,70% | 1,70% |
| 31.12.2021 | 0,6% | 1,70% | 1,70% |

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.17. Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται οριστικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι κρατικές επιχορηγήσεις αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην περίοδο στην οποία τα επιχορηγηθέντα έξοδα βαρύνουν τα αποτελέσματα.

2.18. Στοιχεία της καθαρής θέσης

2.18.1. Τα στοιχεία της καθαρής θέσης περιλαμβάνουν:

- α) Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της οντότητας, συμπεριλαμβανομένου:
 - α.1) του υπέρ του αρτίου ποσού αυτού και
 - α.2) οποιασδήποτε εισφοράς των ιδιοκτητών εφόσον υπάρχει ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησής της και υποχρέωση της οντότητας για έκδοση μετοχών ή άλλων συμμετοχικών τίτλων προς τους συνεισφέροντες εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της εισφοράς.
- β) Τα αποθεματικά που σχηματίζονται βάσει διατάξεων της φορολογικής ή άλλης νομοθεσίας ή του καταστατικού.
- γ) Τα αποτελέσματα εις νέον.

3. Ενσώματα πάγια

| | <u>Εδαφικές εκτάσεις</u> | <u>Κτήρια, εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα</u> | <u>Μηχανήματα</u> | <u>Μεταφορικά μέσα</u> | <u>Εξοπλισμός και επίπλα γραφείων</u> | <u>Σύνολο</u> |
|------------------------------------|------------------------------|---|-------------------|----------------------------|---|--------------------|
| Κόστος | | | | | | |
| Ιανουαρίου 01, 2022 | 20.622.810 | 15.531.720 | 1.346.515 | 174.369 | 6.156.649 | 43.832.063 |
| Προσθήκες χρήσης | 0 | 142.146 | 40.681 | 0 | 114.340 | 297.166 |
| Μεταφορές | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Πωλήσεις - Καταστροφές - Διαγραφές | 0 | 0 | -18.240 | 0 | -10.649 | -28.889 |
| Δεκεμβρίου 31, 2022 | <u>20.622.810</u> | <u>15.673.865</u> | <u>1.368.955</u> | <u>174.369</u> | <u>6.260.340</u> | <u>44.100.339</u> |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | | |
| Ιανουαρίου 01, 2022 | 0 | -12.815.485 | -992.233 | -174.369 | -5.092.677 | -19.074.764 |
| Αποσβέσεις χρήσης | 0 | -167.980 | -72.085 | 0 | -226.366 | -466.431 |
| Μεταφορές | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Πωλήσεις - Καταστροφές - Διαγραφές | 0 | 0 | 18.136 | 0 | 10.376 | 28.512 |
| Δεκεμβρίου 31, 2022 | <u>0</u> | <u>-12.983.465</u> | <u>-1.046.183</u> | <u>-174.369</u> | <u>-5.308.667</u> | <u>-19.512.683</u> |
| Αναπόσβεστη αξία | | | | | | |
| Δεκεμβρίου 31, 2022 | <u>20.622.810</u> | <u>2.690.400</u> | <u>322.772</u> | <u>0</u> | <u>951.673</u> | <u>24.587.656</u> |
| Δεκεμβρίου 31, 2021 | <u>20.622.810</u> | <u>2.716.235</u> | <u>354.281</u> | <u>0</u> | <u>1.063.972</u> | <u>24.757.298</u> |

Επί των «εδαφικών εκτάσεων» και των «Κτηρίων, εγκαταστάσεων και τεχνικών έργων» της εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις συνολικού ποσού ευρώ 3.660.000€ υπέρ της OPTIMA BANK.

4. Άυλα πάγια στοιχεία - Λοιπά άυλα

| | <u>Έξοδα αναδιοργάνωσης</u> <u>(Λογισμικά</u> <u>Προγράμματα)</u> | <u>Σύνολο</u> |
|---------------------------------|---|-----------------|
| Κόστος | | |
| Ιανουαρίου 01, 2022 | 245.503 | 245.503 |
| Προσθήκες χρήσης | 7.459 | 7.459 |
| Δεκεμβρίου 31, 2022 | <u>252.962</u> | <u>252.962</u> |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | |
| Ιανουαρίου 01, 2022 | -208.913 | -208.913 |
| Αποσβέσεις χρήσης | -16.598 | -16.598 |
| Καταστροφές - Διαγραφές | 0 | 0 |
| Δεκεμβρίου 31, 2022 | <u>-225.511</u> | <u>-225.511</u> |
| Αναπόσβεστη αξία | | |
| Δεκεμβρίου 31, 2022 | <u>27.452</u> | <u>27.452</u> |
| Δεκεμβρίου 31, 2021 | <u>36.590</u> | <u>36.590</u> |

5. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Λοιπά

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|---------------|---------------|
| Εγγυήσεις παροχής ηλεκτρικού ρεύματος | 19.464 | 19.464 |
| Εγγυήσεις σε εταιρείες τηλεπικοινωνιών | 4.164 | 4.164 |
| Εγγυήσεις παροχής φυσικού αερίου | 4.400 | 4.400 |
| Εγγυήσεις ενοικίων κτηρίων | 0 | 0 |
| Εγγυήσεις ενοικίασης αυτοκινήτων | 9.330 | 8.180 |
| Λοιπές εγγυήσεις | 932 | 932 |
| | <u>38.290</u> | <u>37.141</u> |

6. Εμπορικές απαιτήσεις

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Πελάτες | 1.045.816 | 831.361 |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο | 225 | 244 |
| Επιταγές εισπρακτέες | 26.688 | 26.688 |
| μείον: Πρόβλεψη επισφαλών πελατών | -273.600 | -273.600 |
| | <u>799.130</u> | <u>584.694</u> |

7. Λοιπές απαιτήσεις

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|----------------|----------------|
| Παρακρατηθέντες φόροι τόκων καταθέσεων | 31 | 31 |
| Παρακρατηθέντες φόροι από πωλήσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. & Ελληνικό Δημόσιο | 884 | 1.558 |
| Χρεώστες διάφοροι | 111.494 | 108.397 |
| | <u>112.409</u> | <u>109.986</u> |

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Ταμείο | 28.085 | 12.342 |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 3.304.032 | 1.359.021 |
| | <u>3.332.117</u> | <u>1.371.363</u> |

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 24,272,533 διαιρούμενο σε 8,284,141 ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 2.93 εκάστη. Η κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση.

10. Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού

Το τακτικό αποθεματικό της εταιρείας ανέρχεται σε 245,155 ευρώ. Το συγκεκριμένο αποθεματικό σχηματίζεται με βάση τις διατάξεις της υφιστάμενης νομοθεσίας ήτοι με αφαίρεση του ενός εικοστού (1/20) τουλάχιστον επί των καθαρών κερδών της εκάστοτε χρήσης. Η αφαίρεση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική, όταν το τακτικό αποθεματικό φτάσει σε ποσό τουλάχιστον ίσο με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου.

11. Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά της εταιρείας ανέρχονται σε 1.712.246 ευρώ (2021: 1.577.124). Το ποσό αυτό έχει δεσμευτεί στα πλαίσια της υπαγωγής της εταιρείας στις ευεργετικές διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου 3299/2004, ως μέρος της ίδιας συμμετοχής της εταιρείας σε έργα εκσυγχρονισμού του Ξενοδοχείου, με την 59668/ΥΠΕ/5/02207/Ε/Ν.3299/2004/27-12-2010 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας.

Σε εφαρμογή της υπ' αριθμ. 37248/30.03.2021 απόφασης της Γενικής Διεύθυνσης Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων εισπράχθηκε την 10η Ιουνίου 2021 το ποσό των 981.010,60€ αντί 995.949,85€ λόγω επιβολής κύρωσης συνολικού ποσού 14.939,25€. Το ποσό της επιχορήγησης καταχωρήθηκε ως υποχρέωση εντός της περιόδου κατά την οποία εισπράχθηκε και θα αποσβεστεί σταδιακά, με την μεταφορά των αποσβέσεων στα αποτελέσματα, υπό την μορφή εσόδων, στην ίδια χρήση και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας των παγίων που επιχορηγήθηκαν. Με την τμηματική απόσβεση της υποχρέωσης στα έσοδα, ποσό ίσο με την ετήσια απόσβεση μέσω του πίνακα μεταβολών καθαρής θέσης, μεταφέρεται από τα αποτελέσματα εις νέο σε λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό δεν υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος με την προϋπόθεση ότι θα παραμείνει αμετάβλητο και δεν θα διανεμηθεί ή κεφαλαιοποιηθεί πριν περάσουν δέκα χρόνια από το χρόνο του σχηματισμού του. Οι αναλογούσες στην χρήση αποσβέσεις επιχορηγήσεων ανήλθαν σε ποσό 135.127 ευρώ (2021: 77.426 ευρώ) και με την μεταφορά τους από τα αποτελέσματα εις νέον προσαύξησαν το αφορολόγητο αποθεματικό από 1.577.124 ευρώ σε 1.712.246 ευρώ.

11. Αφορολόγητα αποθεματικά (συν.)

Οι κρατικές επιχορηγήσεις την 31.12.2022 ανέρχονται σε ποσό 783.402 ευρώ και αναλύονται ως εξής:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 135.122 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | <u>648.280</u> |
| Σύνολο: | <u>783.402</u> |

12. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους

Οι υποχρεώσεις του Ν.2112/20 υπολογίστηκαν από την αναλογιστική εταιρεία "Prudential Actuaries Ltd.", με τη χρήση της Projected Unit Method.

| | <u>2021</u> | |
|--------------------------------------|-------------|----------------|
| Πρόβλεψη έως | 31/12/2020 | <u>438.030</u> |
| Καταβληθείσες αποζημιώσεις εντός | 2021 | -152.908 |
| Αναπροσαρμογή υποχρεώσεων (πρόβλεψη) | 31/12/2021 | <u>169.969</u> |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού | 31/12/2021 | <u>455.091</u> |
| | | |
| | <u>2022</u> | |
| Πρόβλεψη έως | 31/12/2021 | <u>455.091</u> |
| Καταβληθείσες αποζημιώσεις εντός | 2022 | -115.327 |
| Αναπροσαρμογή υποχρεώσεων (πρόβλεψη) | 31/12/2022 | <u>163.057</u> |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού | 31/12/2022 | <u>502.820</u> |

13. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις - Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Τα ποσά που αναφέρονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγυήσεις που έχουν εισπραχθεί από την εταιρεία, για την ενοικίαση χώρων που χρησιμοποιούνται ως καταστήματα στο ισόγειο του κτηρίου της. Η ανάλυση αυτών έχει ως εξής:

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| The Swatch Group A.E. | 40.477 | 40.477 |
| Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε. | 15.980 | 15.980 |
| Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε. | 10.496 | 10.496 |
| Luxury Trading A.E. | 25.100 | 25.100 |
| Ιωάννης Σαμπάνης και ΣΙΑ Ε.Ε. | 8.000 | 8.000 |
| Επιστρεπτέα Προκαταβολή | <u>116.550</u> | <u>253.600</u> |
| | <u>216.602</u> | <u>353.652</u> |

14. Τραπεζικά δάνεια**Optima Bank**

| | |
|---------------------------|--|
| Αριθμός αρχικής σύμβασης | 0058/18.11.2021 |
| Ημερομηνία εκταμίευσης | 4 Απριλίου 2022 |
| Διάρκεια | 5 έτη |
| Όριο παρεχόμενης πίστωσης | Ευρώ 4.475.000 |
| Επιτόκιο δανεισμού | Euribor 3M πλέον περιθωρίου 6% |
| Εγγυήσεις | Ενέχυρο επί των εισπρακτέων ενοικίων της εταιρείας και Προσημείωση επί των ακινήτων της εταιρείας ποσού 3.660.000 €. |

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ομολογιακό Δάνειο Optima Bank | 4.475.000 | 0 |
| Αλληλόχρεος λογαριασμός Optima Bank | 0 | 4.475.000 |
| | <u>4.475.000</u> | <u>4.475.000</u> |

15. Εμπορικές υποχρεώσεις

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Προμηθευτές | 643.973 | 455.729 |
| Επιταγές πληρωτέες | 216 | 216 |
| | <u>644.188</u> | <u>455.945</u> |

16. Λοιπές υποχρεώσεις

| | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Πιστωτές διάφοροι | 168.959 | 226.145 |
| Προκαταβολές πελατών | 178.939 | 99.770 |
| Επιστρεπτα Προκαταβολη | 0 | 63.400 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη | 208.783 | 208.783 |
| | <u>556.680</u> | <u>598.098</u> |

17. Κύκλος εργασιών

| | <u>01.01.2022- 31.12.2022</u> | <u>01.01.2021- 31.12.2021</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων | 1.525.766 | 799.322 |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών | 8.235.391 | 3.046.988 |
| | <u>9.761.157</u> | <u>3.846.310</u> |

18. Κόστος πωλήσεων

| | <u>01.01.2022-</u> <u>31.12.2022</u> | <u>01.01.2021-</u> <u>31.12.2021</u> |
|---|---|---|
| Μισθοδοσία και εργοδοτικές εισφορές (σημ. 20) | 3.823.495 | 2.546.110 |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 841.100 | 414.601 |
| Παροχές τρίτων | 2.319.719 | 2.017.237 |
| Φόροι - Τέλη | 84.890 | 80.005 |
| Διάφορα έξοδα | 933.496 | 504.949 |
| Αποσβέσεις | 483.029 | 489.337 |
| μείον: Ιδιόχρηση ή καταστροφή αποθεμάτων | -1.520.094 | -1.452.605 |
| | <u>6.965.636</u> | <u>4.599.633</u> |

19. Έξοδα διοίκησης

| | <u>01.01.2022-</u> <u>31.12.2022</u> | <u>01.01.2021-</u> <u>31.12.2021</u> |
|---|---|---|
| Μισθοδοσία και εργοδοτικές εισφορές (σημ. 20) | 526.957 | 339.474 |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 260.524 | 190.396 |
| Παροχές τρίτων | 67.478 | 77.159 |
| Φόροι - Τέλη | 15.300 | 11.741 |
| Διάφορα έξοδα | 55.544 | 51.530 |
| Αναλογία πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους (σημ.12) | 163.057 | 169.969 |
| | <u>1.088.860</u> | <u>840.268</u> |

20. Απασχολούμενο προσωπικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού και το κόστος απασχόλησής του έχει ως εξής:

| <u>Μέσος όρος απασχολούμενων ανά κατηγορία</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|---|---|
| Υπάλληλοι - Μισθωτοί | 178 | 175 |
| | <u>01.01.2022-</u> <u>31.12.2022</u> | <u>01.01.2021-</u> <u>31.12.2021</u> |
| Κόστος απασχόλησης | | |
| Μισθοί | 3.315.188 | 2.240.927 |
| Κοινωνικές επιβαρύνσεις (Ασφαλιστικές εισφορές εργοδότη) | 773.541 | 532.044 |
| Αποζημιώσεις απολύσεων προσωπικού και υποχρεώσεις | 257.140 | 152.908 |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού | 163.057 | 0 |
| Λοιπά έξοδα προσωπικού | 259.390 | 249.071 |
| | <u>4.768.315</u> | <u>3.174.949</u> |

21. Έξοδα διάθεσης

| | <u>01.01.2022-</u> <u>31.12.2022</u> | <u>01.01.2021-</u> <u>31.12.2021</u> |
|---|---|---|
| Μισθοδοσία και εργοδοτικές εισφορές (σημ. 20) | 254.805 | 136.457 |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 5.930 | 3.340 |
| Παροχές τρίτων | 11.224 | 10.141 |
| Φόροι - Τέλη | 2.824 | 2.142 |
| Διάφορα έξοδα | 105.735 | 34.656 |
| Αναλογία πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους (σημ.12) | 0 | 0 |
| | <u>380.518</u> | <u>186.736</u> |

22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της εταιρείας καθώς και η σχέση τους με αυτή παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

| Όνοματεπώνυμο | Σχέση με την «ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε», |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Βαρδής Ι. Βαρδινογιάννης | Πρόεδρος ΔΣ |
| Μαριάννα σύζυγος Βαρδή Βαρδινογιάννη | Μέτοχος, Μέλος ΔΣ |
| Ιωάννης Βαρδή Βαρδινογιάννης | Μέτοχος, Μέλος ΔΣ |
| Γεώργιος Βαρδή Βαρδινογιάννης | Μέτοχος |
| Νικόλαος Βαρδή Βαρδινογιάννης | Μέτοχος |
| Δημοσθένης Ν.Βαρδινογιάννης | Μέτοχος |
| Ιωάννα Ν. Βαρδινογιάννη | Μέτοχος |
| Χριστιάννα Βαρδή Βαρδινογιάννη | Μέτοχος |
| Βαρδιάννα Βαρδή Βαρδινογιάννη | Μέτοχος |
| Γεώργιος Π. Αλεξανδρίδης | Μέλος ΔΣ |
| Γεώργιος Ι. Προυσανίδης, | Μέλος ΔΣ |

22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη (συν.)

Όσον αφορά τις συναλλαγές των ανωτέρω προσώπων, αυτές για την περίοδο 1/1 – 31/12/2022, έχουν ως κάτωθι :

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ | ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΣΥΝ/ΓΩΝ | ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2022 |
|------------------------------|-------------------|--|---------------------|---------------------|
| Βαρδής Ι. Βαρδινογιάννης | ΠΕΛΑΤΗΣ | ΑΠΥ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ | 0,00 | 0,00 |
| Ιωάννης Β. Βαρδινογιάννης | ΠΕΛΑΤΗΣ | ΑΠΥ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ | 0,00 | 373,31 |
| Μαριάννα Β. Βαρδινογιάννη | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ | 0,00 | 49.994,37 |
| Ιωάννης Β. Βαρδινογιάννης | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ | 0,00 | 8.804,11 |
| Γεώργιος Β.Βαρδινογιάννης | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ | 0,00 | 49.994,37 |
| Νίκος Β. Βαρδινογιάννης | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ | 0,00 | 49.994,37 |
| Χριστιάννα Β. Βαρδινογιάννη | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ | 0,00 | 24.997,19 |
| Βαρδιάννα Β. Βαρδινογιάννη | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ | 0,00 | 24.997,19 |
| Ιωάννα Ν. Βαρδινογιάννη | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΠΟΣΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΜΤΧ ΚΕΦ. | 0,00 | 0,54 |
| Δημοσθένης Ν. Βαρδινογιάννης | ΠΙΣΤΩΤΗΣ | ΠΟΣΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΜΤΧ ΚΕΦ. | 0,00 | 0,44 |

23. Αμοιβές ελεγκτών

Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν κατά την περίοδο από το νόμιμο ελεγκτή (ελεγκτικό γραφείο) της οντότητας, για τον έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 20.000. Το ποσό αυτό επιμερίζεται σε ευρώ 10.000 για τον τακτικό έλεγχο και σε ευρώ 10.000 για την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με το το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και την υπ' αριθμό ΠΟΛ 1124/18-6-2015 απόφαση του Υπ. Οικονομικών.

24. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η εταιρεία δεν έχει πολιτική απόδοσης αμοιβών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε διάρκεια ετών. Ως εκ τούτου δεν υφίστανται ποσά που δόθηκαν στην περίοδο για αμοιβές σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων στα πλαίσια των καθηκόντων τους, καθώς και δεσμεύσεις που προέκυψαν ή αναλήφθηκαν για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία σε αποχωρήσαντα μέλη των εν λόγω συμβουλίων.

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

- 25.1** Οι προοπτικές για το 2023 είναι επίσης ιδιαίτερα θετικές, καθώς οι προβλέψεις των ειδικών του Τουριστικού κλάδου, χαρακτηρίζονται από διάχυτη αισιοδοξία πως τα αποτελέσματα του 2023 θα ξεπεράσουν ακόμα και αυτά του 2019 - που ήταν η καλύτερη χρονιά του Τουριστικού κλάδου για την χώρα μας. Οι διαμορφωθείσες συνθήκες φαίνονται ευνοϊκές και σε παγκόσμιο επίπεδο, καθώς υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον για την Ελλάδα (σαν τουριστικός προορισμός) και για τα επόμενα χρόνια.

Οι αισιόδοξες προσδοκίες αναφορικά με την πορεία του ξενοδοχειακού κλάδου στην Ελλάδα δείχνουν να επαληθεύονται κατά το πρώτο 3μηνο του 2023. Πραγματικά, το 2023 ξεκίνησε προβλέποντας αύξηση της Μέσης Τιμής καθώς και του Συνολικού Κύκλου Εργασιών για την εταιρεία μας. Αξίζει να σημειώσουμε επίσης το γεγονός ότι για το 2023 υπάρχουν συνεργασίες που διασφαλίζουν την επαλήθευση των παραπάνω προβλέψεων και ως προς την Μέση Τιμή άλλα και ως προς τον Κύκλο Εργασιών.

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων (συν.)

25.2 Το 2020 εκδόθηκε η με αριθμό 645/2020 απόφαση του εφετείου Αθηνών δυνάμει της οποίας αναγνωρίστηκε η ακυρότητα των αποφάσεων της από 21/12/2012 και 8/1/2013 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ευρώ 6.000.054 και της απόφασης της από 30/6/2014 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων περί διανομής νέων μετοχών από την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας των κτιρίων με βάση τα νέα ποσοστά συμμετοχής που διαμορφώθηκαν από την ως προαναφερμένη αυτοδικαίως άκυρη απόφαση. Με βάση τα ανωτέρω τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο επανέρχονται στα ποσοστά που κατείχαν πριν την ως άνω άκυρη από 8/1/2013 απόφαση.»

Εντός του 2021 η εταιρεία είχε ασκήσει αναίρεση κατά της υπ αριθμ 645/2020 απόφασης του Εφετείου η οποία συζητήθηκε την 20^η Σεπτεμβρίου 2021 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ 214/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση αναίρεσης επί της 645/2020 απόφασης του Εφετείου Αθηνών και παραπέμφθηκε η υπόθεση για περεταίρω εκδίκαση στο Εφετείο. Εντός του 2023 επιδόθηκε κλήση δυνάμει της οποίας η 21^η Σεπτεμβρίου 2023 έχει οριστεί ως μέρα συζήτησης στο ακροατήριο του ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και εκκρεμείς νομικές υποθέσεις

26.1 Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Με την απόφαση 433/2020 του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε οριστικά ότι η αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου (και της συνακόλουθης εισφοράς υπέρ ΟΓΑ) υπόκειται κατ' αρχήν σε πενταετή προθεσμία παραγραφής και, κατ' εξαίρεση, σε δεκαετή προθεσμία παραγραφής, εάν συντρέχουν συμπληρωματικά στοιχεία.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31.12.2011 έως και 31.12.2021 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά Κ.Ν. 2190/1920 Τακτικό Ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και άρθρο 65Α Ν.4174/13 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφύλαξη.

Η Εταιρεία για τη χρήση 2022 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από τον Τακτικό Ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65Α ν.4174/2013. Ο φορολογικός έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη κατά την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων και αναμένεται να ολοκληρωθεί και συνεπώς η Έκθεση φορολογικής Συμμόρφωσης αναμένεται να εκδοθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων. Στη περίπτωση που μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

26.2 Το 2020 εκδόθηκε η με αριθμό 645/2020 απόφαση του εφετείου Αθηνών δυνάμει της οποίας αναγνωρίστηκε η ακυρότητα των αποφάσεων της από 21/12/2012 και 8/1/2013 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ευρώ 6.000.054 και της απόφασης της από 30/6/2014 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων περί διανομής νέων μετοχών από την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας των κτιρίων με βάση τα νέα ποσοστά συμμετοχής που διαμορφώθηκαν από την ως προαναφερμένη αυτοδικαίως άκυρη απόφαση. Με βάση τα ανωτέρω τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο επανέρχονται στα ποσοστά που κατείχαν πριν την ως άνω άκυρη από 8/1/2013 απόφαση. Επί της οποίας ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο, η οποία συζητήθηκε την 20^η Σεπτεμβρίου 2021 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ 214/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση αναίρεσης επί της 645/2020 απόφασης του Εφετείου Αθηνών και παραπέμφθηκε η υπόθεση για περεταίρω εκδίκαση στο Εφετείο. Εντός του 2023 επιδόθηκε κλήση δυνάμει της οποίας η 21^η Σεπτεμβρίου 2023 έχει οριστεί ως μέρα συζήτησης στο ακροατήριο του ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ.

27. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 9^η Ιουνίου 2023.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων είχε ως εξής:

- 1) Βαρδής Ι. Βαρδινογιάννης, Πρόεδρος
- 2) Μαριάννα Β. Βαρδινογιάννη, Μέλος
- 3) Ιωάννης Β. Βαρδινογιάννης, Μέλος
- 4) Γεώργιος Π. Αλεξανδρίδης, Μέλος
- 5) Γεώργιος Ι. Προυσανίδης, Μέλος

Αθήνα 9 Ιουνίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο ειδικώς εξουσιοδοτηθείς Σύμβουλος

Βαρδής Ι. Βαρδινογιάννης
Α.Δ.Τ. Κ011385

Γεώργιος Π. Αλεξανδρίδης
Α.Δ. Μ726128

Η Οικονομική Διευθύντρια

Καλλιρρόη Δ. Πατσέα
Α.Μ.Α. 12492 Α' Τάξη