

ΕΚΘΕΣΗ
του Διοικητικού Συμβουλίου της
«Γ. ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ ΚΑΙ ΥΙΟΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

προς την
Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2022
επί των Ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων για την Εταιρική Χρήση
από 01.01.2022 - 31.12.2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλοντάς σας για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2022 που αποτελούνται από τον Ισολογισμό, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων, την Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης, την Κατάσταση Χρηματοροών και τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Προσάρτημα), θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2022, καλύπτουν τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 34η διαχειριστική της χρήση 1/1 - 31/12/2022, συντάχθηκαν με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2022 έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τα Νέα ΕΛΠ, όπως αυτά εφαρμόζονται για τις λογιστικές χρήσεις που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015.

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει:

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας και της θέσης της εταιρείας
2. Αναφορά των σημαντικών γεγονότων της χρήσης 1.1. - 31.12.2022.
3. Περιγραφή εγκαταστάσεων / υποκαταστημάτων
4. Συνοπτική παρουσίαση του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων της Εταιρείας
5. Προτεινόμενη διάθεση αποτελεσμάτων χρήσης
6. Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες Επιδόσεως (ΧΔΕ)
7. Μη Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες Επιδόσεως (ΜΧΔΕ)
8. Αναφορές και πρόσθετες εξηγήσεις για τα ποσά που αναγράφονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
9. Ίδιες μετοχές
10. Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης
11. Χρηματοπιστωτικά μέσα
12. Λογιστική αντιστάθμισης
13. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας – σχολιασμό των κυριότερων μεταβολών
14. Παράθεση των σημαντικότερων συναλλαγών οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων
15. Έκθεση της εταιρείας στους κινδύνους ρευστότητας, ταμειακών ροών, πιστώσεων και μεταβολής τιμών
16. Πληροφορίες σχετικά με εργασιακά θέματα
17. Πληροφορίες σχετικά με περιβαλλοντικά θέματα
18. Προβλεπόμενη πορεία και εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας
19. Κίνδυνος Ρευστότητας – Συνέχιση δραστηριότητας
20. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη της χρήσης

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας και της θέσης της εταιρείας (άρθρο 150 του ν. 4548/2018)

I. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η «Γ. ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ & ΥΙΟΙ Α.Ε.» είναι Ελληνική Ανώνυμη Εταιρία και υπόκειται στο Ν. 4548/2018 όπως αντικατέστησε τον Κ.Ν. 2190/1920 περί ανωνύμων εταιριών. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών Δωδεκανήσου, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 124366820000 και λειτουργεί με την επωνυμία «Γ. ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ ΚΑΙ ΥΙΟΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο “Γ. ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ & ΥΙΟΙ Α.Ε.”.

Συστήθηκε με την επωνυμία «Γ. ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ ΚΑΙ ΥΙΟΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. «Γ. ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ & ΥΙΟΙ Α.Ε.» σύμφωνα με το Καταστατικό της, όπως καταρτίστηκε με τη με αριθμό 306/20-11-1987 πράξη του Συμβολαιογράφου Ρόδου Δημητρίου Χρ. Γιώρτσου, με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/20, όπως ισχύει και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 2945/22-12-1987.

Η έδρα της εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Κω της νήσου Κω του Νομού Δωδεκανήσου. Οι εγκαταστάσεις (ξενοδοχεία) της εταιρείας βρίσκονται επίσης στο Ψαλίδι Κω στην ίδια διεύθυνση. Το σύνολο των εγκαταστάσεων είναι ιδιόκτητες.

Η εταιρεία διαθέτει πέντε όμορες ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελείας (4* & 5*) στην παραθαλάσσια περιοχή Ψαλίδι της Κω δυναμικότητας 1.522 δωματίων καθώς και ένα σύγχρονο και από τα μεγαλύτερα συνεδριακά κέντρα των Βαλκανίων δυναμικότητας 4.000 περίπου θέσεων. Η μονάδα περιέχει επίσης ενσωματωμένες εγκαταστάσεις ευεξίας (spa), γυμναστήριο, εστιατόρια και εξωτερικά beach bar και πισίνα καθώς και ιδιωτική παραλία με όλες τις προβλεπόμενες παροχές.

Η Διεύθυνση έδρας της εταιρείας είναι στον Δήμο Κώ της νήσου Κώ του Νομού Δωδεκανήσου. Οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις της εταιρείας βρίσκονται στο Ψαλίδι Κω και αποτελούνται από πέντε (5) συγκροτήματα (τρία 4* και δύο 5*) 1522 πολυτελών δωματίων μετά των απαιτούμενων χώρων εστίασης, αναψυχής, ευεξίας, υποδοχής και γραφείων, αποθήκης. Στις εγκαταστάσεις επίσης περιλαμβάνεται και ένα συνεδριακό κέντρο τεσσάρων (4.000) περίπου θέσεων που συγκαταλέγεται στα μεγαλύτερα των Βαλκανίων όπου ετησίως διεξάγονται πολυάριθμες εκδηλώσεις. Οι εγκαταστάσεις στην Κω είναι όλες ιδιόκτητες.

Η διάρκεια της εταιρίας άρχισε από την καταχώρηση στο οικείο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών της Διοικητικής αποφάσεως για την παροχή αδείας συστάσεώς της και την έγκριση του καταστατικού της και ορίστηκε πεντηκονταετής (50), ήτοι λήγει το 2037.

Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον τουριστικό κλάδο έχοντας στην ιδιοκτησία της 5 ξενοδοχεία τα οποία είναι δυναμικότητας 1.522 δωματίων. Τα ξενοδοχεία αυτά παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Κατηγορία Ξενοδοχείο	Αρ. Δωματίων
4* VILLAGE	709
5* PANORAMA	253
4* AQUALAND	203
4* HIPPOCRATES	174
5* MARIS	183
Total	1.522

Επίσης η εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα από τα μεγαλύτερα συνεδριακά κέντρα των Βαλκανίων δυναμικότητας 4.000 θέσεων.

Το επιχειρηματικό μοντέλο κινείται στους εξής άξονες:

- Παροχή υπηρεσιών υψηλού ποιοτικού επιπέδου.
- Διάθεση δωματίων με το τουριστικό πακέτο All inclusive καθώς και εγκαταστάσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που ταυτόχρονα με τη δημιουργία ενός ελκυστικού περιβάλλοντος χώρου να επιτυγχάνει τη μεγιστοποίηση του ποσοστού ικανοποίησης των πελατών.
- Διαχείριση του κόστους με στόχο τη μεγιστοποίηση της απόδοσης

Βασικό στοιχείο της διοίκησης είναι η σωστή διαχείριση των πόρων της εταιρείας με σκοπό την παροχή των υπηρεσιών με το σωστό κόστος της αγοράς και μεγιστοποίηση της απόδοσης.

Αντικείμενο εργασιών

Σκοπός της Εταιρείας είναι οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις είτε σε ιδιόκτητα ξενοδοχεία, είτε σε μίσθια ξενοδοχεία, Τουριστικές Επιχειρήσεις με ίδρυση τουριστικών γραφείων και διακίνηση τουριστών της ημεδαπής και της αλλοδαπής, Ναυτιλιακές επιχειρήσεις και πρακτόρευση, εμπόριο χονδρικό και λιανικό, εισαγωγές από το εξωτερικό παντός είδους προϊόντος, αντιπροσωπείες οίκων ημεδαπής ή αλλοδαπής, εκτέλεση εργολαβικών εργασιών είτε σε ιδιόκτητα οικόπεδα είτε σε οικόπεδα τρίτων, ως και η επί αντιπαροχή ανέγερση οικοδομών, εκμετάλλευση αγροτικών εκτάσεων ως και κτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις και η συμμετοχή της Εταιρείας σε άλλες επιχειρήσεις με παρόμοιο σκοπό.

Πελάτες της είναι τουριστικά πρακτορεία (tour operators) που δραστηριοποιούνται κυρίως στην αλλοδαπή μέσω των οποίων γίνονται οι κρατήσεις από τους πελάτες φυσικά πρόσωπα.

Ο κύριος όγκος των πωλήσεων της Εταιρείας αφορά χονδρικές πωλήσεις προς τους ταξιδιωτικούς πράκτορες ανωτέρω.

Η προώθηση / πραγματοποίηση των πωλήσεων γίνεται επίσης και από την ιστοσελίδα της εταιρείας <https://www.kipriotis.gr/el/>

Η διοίκηση ασκείται ως κάτωθι:

Διοικητικό Συμβούλιο

1. ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΥΠΡΙΩΤΗ και της ΕΛΕΝΗΣ ΚΥΠΡΙΩΤΗ, επιχειρηματίας, γεννηθείς στις 28/07/1965 στη Ρόδο, που κατοικεί στην ΚΩ, Δ/ση ΨΑΛΙΔΙ, ΤΚ 85300 με ΑΔΤ: ΑΙ 931908/19-10-2011 Α.Τ ΚΩ και ΑΦΜ: 030852084 (ΔΟΥ: ΚΩ), Ελληνικής υπηκοότητας, **ως Πρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος.**

2. ΤΣΑΚΙΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ που κατοικεί στην ΔΡΟΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, Δ/ση Γρηγορίου Λαμπράκη 52, ΤΚ 14572 με ΑΔΤ: ΑΜ236400 και ΑΦΜ: 043220475 (ΔΟΥ: ΚΗΦΙΣΙΑΣ), Ελληνικής υπηκοότητας **ως Μέλος Διοικ. Συμβουλίου.**

3. ΓΟΥΣΕΤΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ του ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ που κατοικεί στο Π. ΨΥΧΙΚΟ, Δ/ση Έρσης 11, ΤΚ 15452 με ΑΔΤ: ΑΟ875608 και ΑΦΜ: 037687243 (ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ) **ως Μέλος Διοικ. Συμβουλίου.**

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 06/01/2028.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παραχώρησε όλες τις αρμοδιότητές του στον Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο, κ. Κωνσταντίνο Κυπριώτη, ο οποίος θα δεσμεύει την Εταιρεία με μόνη την υπογραφή του κάτω από την επωνυμία αυτής.

II. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι στόχοι μιας επιχείρησης, ως απόρροια της αποστολής της, να συναρπάζουν και να προκαλούν όλο το ανθρώπινο δυναμικό της και να το προκαλούν να αποδίδει πέρα από τα συνηθισμένα όρια απόδοσης του Ταυτόχρονα όμως να είναι και κατορθωτοί. Και τα δύο αυτά χαρακτηριστικά είναι ικανά και αναγκαία στον καθορισμό στόχων για μια επιτυχημένη πορεία. Η Διοίκηση να κρίνει τι απόδοση είναι δυνατή με βάση τόσο τις εξωτερικές συνθήκες όσο και την κατάσταση και δεξιότητες της επιχείρησης εσωτερικά. Κάτι τέτοιο δεν είναι πάντα εύκολο και επιβάλλει την εξέταση πολλών παραγόντων μέσα και έξω από την επιχείρηση, όπως τις ανταγωνιστικές συνθήκες του κλάδου και τι απόδοση επιτρέπουν ρεαλιστικά, τι απόδοση μπορεί να έχει η επιχείρηση αν την πιέσει κανείς, και τι αποτελέσματα μπορεί να θεωρούνται ως επιτυχία. Ας σημειωθεί ότι στις επιλογές αυτές στρατηγικοί και χρηματοοικονομικοί στόχοι είναι στενά συνδεδεμένοι, γιατί οι στρατηγικοί στόχοι απαιτούν πάντα κάποιους οικονομικούς πόρους και έτσι χρηματοοικονομικούς στόχους.

Η εταιρεία υιοθετεί στρατηγικές για βιώσιμη ανάπτυξη σε όλες τις δράσεις και δραστηριότητες που αναπτύσσει και δεσμεύεται για την επιτυχή ολοκλήρωση τους μέσα από αντίστοιχες πολιτικές. Το στρατηγικό πλάνο της εταιρίας για την επιχειρηματική καινοτομία κινείται στους εξής άξονες:

- Ευελιξία στην διοίκηση.
- Δημιουργία ενός ικανοποιητικού και αξιόπιστου δικτύου πελατών (πρακτορείων ή μη).
- Συνεχής εκμετάλλευση ευκαιριών ανανέωσης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων μας ή και νέων παραγωγικών επενδύσεων.
- Υψηλά στάνταρ στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών μας σε συνδυασμό με το χαμηλό λειτουργικό κόστος.

Στόχοι

- α) Αύξηση του τζίρου,
- β) Βελτίωση του περιθωρίου κέρδους,
- γ) Βελτίωση ανταγωνιστικότητας των ξενοδοχειακών μονάδων
- δ) Διασφάλιση ρευστότητας
- ε) Επενδύσεις σε υποδομές

Βασικές αξίες

- α) Έντιμη σχέση με τους πελάτες,
- β) Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον, Κύριες στρατηγικές

III. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Εταιρεία διοικείται βάσει των αρχών που καθορίζει η Διοίκηση που σε γενικές γραμμές αποσκοπούν

- στην συμμόρφωση προς την Νομοθεσία και της Αρχές
- στην επιδίωξη άριστων σχέσεων με τους πελάτες, τους κάθε είδους πιστωτές της και στην ανταγωνιστικότερη παρουσία της στην αγορά με στόχο την αύξηση του μεριδίου της
- στην εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών εργασίας για το προσωπικό της και στην συνεχή ανάπτυξη μηχανισμών βελτίωσης της οργάνωσης της.

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της. Οι πολιτικές της Εταιρίας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.
- β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.
- δ) Περιγραφή των προηγούμενων επιδόσεων, της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Η δραστηριότητα στη χρήση 2022

Στα έτη έξαρσης του covid- 19 (2020 και 2021) η εταιρεία εξαιρέθηκε από όλες τις ενισχύσεις που λάμβαναν οι λοιπές επιχειρήσεις του κλάδου. Η εξαίρεσή της από τις ενισχύσεις οφείλεται στην καταγγελία των δανείων της εταιρίας από τις τράπεζες και στην έκδοση διαταγών πληρωμής σε βάρος της, η οποία συμπεριφορά κρίθηκε τελεσίδικα καταχρηστική. Έτσι η εταιρεία επλήγη ιδιαίτερα στα έτη αυτά και το έτος 2021 ανέστειλε τη λειτουργία της για τον περιορισμό των επερχόμενων ζημιών. Μετά την ευνοϊκή εξέλιξη των δικαστικών υποθέσεων με τις τράπεζες και με τους πόρους που διέθετε πλέον, στη

χρήση 2022, έθεσε σε λειτουργία τα τέσσερα από τα πέντε ξενοδοχεία της. Κάτω από αυτές τις συνθήκες κρίθηκε συμφέρουσα για τη βιωσιμότητα της η μίσθωση των ξενοδοχείων στο μεγαλύτερο ξενοδοχειακό όμιλο της Ελλάδας (HOTEL BRAIN). Με τη μίσθωση διασφαλίζονται για την εταιρεία ικανές ταμειακές ροές, οι οποίες καλύπτουν το σύνολο των πραγματικών υποχρεώσεων της εταιρείας και περαιτέρω εξασφαλίζονται οι 750 και πλέον άμεσες θέσεις εργασίας. Επιπρόσθετα διασφαλίζεται η ομαλότητα στην οικονομία του νησιού της Κω. Άλλες Σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της χρήσης 2022

Τα αποτελέσματα προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και μη επαναλαμβανόμενων δαπανών (Λειτουργικό EBITDA) ανήλθαν σε €2.139.972,92

Λειτουργικό EBITDA	Ποσά σε €
Κέρδη πρό φόρων και τόκων	-3.116.295,87
Αποσβέσεις	3.805.401,26
Εξωλειτουργικές μη επαναλαμβανόμενες δαπάνες	1.450.867,53
Σύνολο	2.139.972,92

Ο συνολικός Δανεισμός € 111.176.182,03 παρέμεινε αμετάβλητος και στη χρήση 2022. Σημειώνεται ότι οι συμβάσεις όλων των δανείων έχουν καταγγεληθεί από τις τράπεζες εντός του 2017. Έκτοτε ακολούθησαν νομικές ενέργειες των τραπεζών κατά της εταιρείας. Οι τελεσίδικες αποφάσεις που εκδόθηκαν έκριναν καταχρηστική τη συμπεριφορά των τραπεζών και τις καταγγελίες των δανειακών συμβάσεων. Μετά την εξέλιξη αυτή δεν υπήρξαν οι κατάλληλες προσαρμογές εκ μέρους των τραπεζών για τον καθορισμό του ύψους των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας. Έτσι τα ποσά των δανείων παρέμειναν στο επίπεδο πριν τις καταγγελίες των δανειακών συμβάσεων, που κρίθηκαν καταχρηστικές.

Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Επενδύσεις το έτος 2022

Το 2022, η Εταιρεία διενέργησε περιορισμένες και στοχευμένες επενδύσεις καθώς ένα ξενοδοχείο παρέμεινε κλειστό αλλά και για λόγους ρευστότητας.

Οι επενδύσεις που έγιναν αφορούν σε μηχανολογικό εξοπλισμό € 188.075,11, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό € 121.246,32, μέσα μεταφοράς € 11.300,00 και εφαρμογές λογισμικού € 8.997,75 ήτοι συνολικά € 329.619,18.

Αξία ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Η αξία των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι μεταβολές τους το έτος 2022 φαίνεται στον σχετικό πίνακα του Προσαρτήματος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Τα σημαντικότερα από τα στοιχεία αυτά είναι οι Εδαφικές εκτάσεις, οι κτιριακές εγκαταστάσεις αλλά και ο μηχανολογικός εξοπλισμός.

Η θέση της επιχείρησης όπως αυτή διαμορφώθηκε κατά την 31/12/2022 και εμφανίζεται και στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχει ως εξής:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2022	31.12.2021
Ενσώματα Πάγια	149.905.136,89	124.345.820,69
Άυλα πάγια στοιχεία	4.882.176,96	4.934.972,83
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	7.290.768,05	6.464.747,40
Αποθέματα	191.346,85	207.678,74
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	5.944.566,42	4.412.532,17
Σύνολο Ενεργητικού	168.213.995,17	140.365.751,83
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	31.12.2022	31.12.2021
Κεφάλαιο	15.240.960,00	15.240.960,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	23.308.045,25	(-2.457.961,29)
Προβλέψεις	143.894,95	143.894,95
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	123.403.574,12	27.200.000,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.117.520,85	100.238.858,17
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	168.213.995,17	140.365.751,83

Η απεικόνιση των βασικών εσόδων της εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση έχει ως εξής:

Εξέλιξη κύριων εσόδων	2022	2021	Αξιακή μεταβολή	% μεταβολή
Κύκλος εργασιών	20.064.944,21	62.831,11	20.002.113,10	31834,73%
Λοιπά έσοδα	720.226,66	384.420,19	335.806,47	87,35%
Σύνολο	20.785.170,87	447.251,30	20.337.919,57	4547,31%

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας για την χρήση 2022 και η σύγκριση του με την προηγούμενη χρήση έχει ως ακολούθως:

Κύκλος εργασιών	2022	2021	Αξιακή μεταβολή	% μεταβολή
Έσοδα δωματίων	17.793.115,33	0,00	17.793.115,33	100,00%
Έσοδα επισιτιστικών τμημάτων και υπηρεσιών πακέτου	1.927.499,08	0,00	1.927.499,08	100,00%
Έσοδα καταστημάτων	173.618,71	0,00	173.618,71	100,00%
Έσοδα λοιπών ξενοδοχειακών υπηρεσιών	145.697,35	6.210,00	139.487,35	2246,17%
Έσοδα συνεδρίων και δεξιώσεων	25.013,74	1.111,11	23.902,63	2151,24%
Σύνολο	20.064.944,21	7.321,11	20.057.623,10	273969,70%

2. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν κατά την διάρκεια της χρήσης

- Η Διοίκηση της εταιρείας στο 2022 ολοκλήρωσε ένα πολυετή δικαστικό αγώνα, που έληξε τελεσίδικα υπέρ της εταιρείας μας. Διαρκούσης της δικαστικής αυτής διένεξης η Διοίκηση διατήρησε ενεργή και λειτουργούσα την εταιρεία, και διασφάλισε όλες τις θέσεις εργασίας συνεισφέροντας σημαντικά στην οικονομία του νησιού της Κω. Δέον μάλιστα τονισθεί ότι η εταιρεία δεν έλαβε τις κρατικές ενισχύσεις που δικαιούνταν οι ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εν καιρώ πανδημίας, και παρόλα αυτά ανταπεξήλθε στις οικονομικές δυσκολίες που βίωσε το σύνολο του τουριστικού κλάδου την περίοδο 2021-2022.
- Στο 2022 και στις αρχές του 2023 τα δάνεια μεταβιβάστηκαν σε αλλοδαπό hedge fund. Η Διοίκηση επιδίωξε αμέσως τη ρύθμιση των δανείων της, με την επιφύλαξη της νομιμότητας του νέου δανειστή, εισάγοντας σχετική πρόταση με ταυτόχρονη ανάπτυξη της εταιρείας. Οι προσπάθειες της Διοίκησης «έπεσαν το κενό».
- Συνεκτιμώντας τα δεδομένα η Διοίκηση με σύνεση και γνώμονα, αφενός τη διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας της εταιρείας, τη διατήρηση όλων των θέσεων εργασίας (περίπου 800) και τη δίκαιη ικανοποίηση όλων των πιστωτών (Δημόσιο, δανειστές, εργαζόμενοι, εμπορικοί συνεργάτες) και αφετέρου την περαιτέρω ανάπτυξή της, έκρινε ότι η πιο αξιόπιστη λύση ήταν να προχωρήσει στη σύναψη μίας στρατηγικής συνεργασίας, και συγκεκριμένα στη μίσθωση των ξενοδοχείων της εταιρείας με εγνωσμένου κύρους και φερέγγυο μισθωτή – αληθή γνώστη του κλάδου. Η στρατηγική συμφωνία μας θα επιφέρει σημαντικού ύψους ελεύθερες ταμειακές ροές προς την εταιρεία μας, ικανές να διασφαλίσουν την απρόσκοπτη αποπληρωμή των υποχρεώσεων της.
- Τον Νοέμβριο του 2022 η εταιρεία υπέβαλε αίτηση στον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης οφειλών για τη ρύθμιση των υποχρεώσεων της. Τον Ιούνιο 2023 η εταιρεία υπέγραψε διμερείς συμβάσεις αναδιάρθρωσης των οφειλών της με το Δημόσιο (ΑΑΔΕ) και τα Ασφαλιστικά Ταμεία (ΚΕΑΟ) στο πλαίσιο του Ν.4738/2020. Η ρύθμιση αυτή τηρείται απαρέκλιτα από την εταιρεία μέχρι σήμερα. Επισημαίνεται ότι οι πιστώτριες τράπεζες δεν συμμετείχαν στην πιο πάνω ρύθμιση και ακολούθησαν μεμονωμένα ιδιαίτερες νομικές ενέργειες.
- Την 9/12/2022 το αλλοδαπό hedge fund υπέβαλε αίτηση εξυγίανσης – μεταβίβασης επιχείρησης με σκοπό να αποκτήσει χωρίς τη συμφωνία της εταιρείας και των μετόχων της το σύνολο των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων της. Η δικάσιμος της αίτησης αυτής ορίστηκε την 10/1/2023 και κατά τη συζήτησή της αναβλήθηκε για την 4.4.2023. Η διοίκηση της εταιρείας μετά από διαβούλευση με τους νομικούς και οικονομικούς συμβούλους της εκτίμησε ότι η δικαστική αυτή διένεξη θα καταλήξει

στην δικάωση της εταιρείας. Την 9/2/2024 εκδόθηκε η με αρ. 6/2024 μη οριστική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κω. Το δικαστήριο ανέστειλε τη συζήτηση της αίτησης μέχρι να εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση επί της αγωγής, την οποία κατέθεσε η εταιρεία στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, με αίτημα να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της μεταβίβασης των δανείων

3. Περιγραφή εγκαταστάσεων / υποκαταστημάτων

Η Διεύθυνση έδρας της εταιρείας είναι στον Δήμο Κώ της νήσου Κώ του Νομού Δωδεκανήσου. Οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις της εταιρείας βρίσκονται στο Ψαλίδι Κω και αποτελούνται από πέντε (5) συγκροτήματα (τρία 4* και δύο 5*) 1522 πολυτελών δωματίων μετά των απαιτούμενων χώρων εστίασης, αναψυχής, ευεξίας, υποδοχής και γραφείων, αποθήκης. Στις εγκαταστάσεις επίσης περιλαμβάνεται και ένα συνεδριακό κέντρο τεσσάρων (4.000) περίπου θέσεων που συγκαταλέγεται στα μεγαλύτερα των Βαλκανίων όπου ετησίως διεξάγονται πολυάριθμες εκδηλώσεις. Οι εγκαταστάσεις στην Κω είναι όλες ιδιόκτητες.

4. Προτεινόμενη διάθεση των αποτελεσμάτων χρήσης

Τα προς διάθεση αποτελέσματα όπως αυτά προκύπτουν από τα αποτελέσματα της χρήσης 2022 € -3.216.295,86 και τα αποτελέσματα από προηγούμενες χρήσεις € -50.717.254,68 ανέρχονται σε ποσό : € -53.933.550,54.

Προτείνεται η διάθεση του ως άνω υπολοίπου κερδών να γίνει ως εξής:

1.	Τακτικό Αποθεματικό	«	0,00
2.	Μέρισμα	«	0,00
3.	Υπόλοιπο (ζημιές) εις νέον		-53.933.550,54
	ΣΥΝΟΛΟ	€	-53.933.550,54

5. Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) δείκτες επιδόσεως:

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31/12/2022		31/12/2021	
Πάγιο Ενεργητικό	149.905.136,89		124.345.820,69	
Σύνολο Ενεργητικού	168.213.995,17	89,12%	140.365.751,83	88,59%

Κυκλοφορούν Ενεργητικό	6.135.913,27	3,65%	4.620.210,91	3,29%
Σύνολο Ενεργητικού	168.213.995,17		140.365.751,83	

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

	31/12/2022		31/12/2021	
Ίδια Κεφάλαια	38.549.005,25		12.782.998,71	
Σύνολο Υποχρεώσεων	129.521.094,97	29,76%	127.438.858,17	10,03%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρείας.

Ίδια Κεφάλαια	38.549.005,25	22,92%	12.782.998,71	9,11%
Σύνολο Παθητικού	168.213.995,17		140.365.751,83	
Σύνολο Υποχρεώσεων	129.521.094,97	77,00%	127.438.858,17	90,79%
Σύνολο Παθητικού	168.213.995,17		140.365.751,83	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας

	31/12/2022		31/12/2021	
Ίδια Κεφάλαια	38.549.005,25		12.782.998,71	
Πάγιο Ενεργητικό	149.905.136,89	25,72%	124.345.820,69	10,28%

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

	31/12/2022		31/12/2021	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	6.135.913,27		4.620.210,91	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>6.117.520,85</u>	1,00	<u>100.238.858,17</u>	0,05

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

	31/12/2022		31/12/2021	
Κεφάλαιο κίνησης	18.392,42		-95.618.647,26	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	<u>6.135.913,27</u>	0,00	<u>4.620.210,91</u>	-20,70

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Αριθμοδείκτες αποδόσεως - αποδοτικότητας

	31/12/2022		31/12/2021	
Καθαρά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως	-2.342.036,87	-11,27%	-1.452.355,24	-324,73%
Σύνολο εσόδων	<u>20.785.170,87</u>		<u>447.251,30</u>	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας χωρίς το συνυπολογισμό των εκτάκτων και ανόργανων αποτελεσμάτων.

	31/12/2022		31/12/2021	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-3.216.295,86	-8,34%	-2.708.242,27	-21,19%
Ίδια Κεφάλαια	<u>38.549.005,25</u>		<u>12.782.998,71</u>	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

	31/12/2022		31/12/2021	
Μικτά αποτελέσματα Πωλήσεις	15.808.342,04	78,79%	62.681,15	99,76%
	<u>20.064.944,21</u>		<u>62.831,11</u>	

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

6. Μη Χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεως (ΜΧΔΕ)

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί, τέτοιου είδους δείκτες.

7. Αναφορές και πρόσθετες εξηγήσεις για τα ποσά που αναγράφονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικά ή ιδιαίτερα κονδύλια, τα οποία να χρήζουν ιδιαίτερης ανάλυσης ή σχολιασμού, (πρόσθετες εξηγήσεις) πέρα των πληροφοριών που παρέχονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

8. Ίδιες μετοχές

Δεν κατέχονται ίδιες μετοχές από την εταιρεία.

9. Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης νέων ειδών και προϊόντων. Η δραστηριότητά της είναι κυρίως της παροχής υπηρεσιών.

10. Χρηματοπιστωτικά μέσα

Η εταιρεία δεν κατέχει χρηματοπιστωτικά μέσα.

11. Λογιστική αντιστάθμισης

Η εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης.

12. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας – σχολιασμός των κυριότερων μεταβολών

Τα έσοδα και έξοδα σημαντικού ποσού ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας της εταιρείας μας κατά τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, συγκρινόμενα με τα αντίστοιχα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν σε ευρώ, ως ακολούθως:

ΕΣΟΔΑ

Εξέλιξη κύριων εσόδων	2022	2021	Αξιακή μεταβολή	% μεταβολή
Κύκλος εργασιών	20.064.944,21	62.831,11	20.002.113,10	31834,73%
Λοιπά έσοδα	720.226,66	384.420,19	335.806,47	87,35%
Σύνολο	20.785.170,87	447.251,30	20.337.919,57	4547,31%

Κύκλος εργασιών	2022	2021	Αξιακή μεταβολή	% μεταβολή
Έσοδα δωματίων	17.793.115,33	0,00	17.793.115,33	100,00%
Έσοδα επισιτιστικών τμημάτων και υπηρεσιών πακέτου	1.927.499,08	0,00	1.927.499,08	100,00%
Έσοδα καταστημάτων	173.618,71	0,00	173.618,71	100,00%
Έσοδα λοιπών ξενοδοχειακών υπηρεσιών	145.697,35	6.210,00	139.487,35	2246,17%
Έσοδα συνεδρίων και δεξιώσεων	25.013,74	1.111,11	23.902,63	2151,24%
Σύνολο	20.064.944,21	7.321,11	20.057.623,10	273969,70%

ΕΞΟΔΑ

Ανάλυση εξόδων	2022	2021	Αξιακή μεταβολή	% μεταβολή
Μεταβολές αποθεμάτων	-16.331,89	2.194,26	-18.526,15	-844,30%
Αγορές αποθεμάτων	4.255.266,91	2.344,22	4.252.922,69	181421,65%
Αμοιβές @ έξοδα προσωπικού	7.424.146,36	762.902,31	6.661.244,05	873,15%
Αμοιβές @ έξοδα τρίτων	1.687.373,44	390.320,39	1.297.053,05	332,30%
Παροχές τρίτων	4.185.555,36	583.113,43	3.602.441,93	617,79%
Φόροι - τέλη	331.312,24	338.723,00	-7.410,76	-2,19%
Διάφορα έξοδα	235.167,35	22.671,91	212.495,44	937,26%
Εξοδα μεταφορών	46.005,54	8.413,47	37.592,07	446,81%
Εξοδα ταξιδίων	4.811,22	2.953,75	1.857,47	62,89%
Εξοδα προβολής @ διαφήμισης	193.526,21	26.370,06	167.156,15	633,89%
Εξοδα κήπου	11.955,04	673,14	11.281,90	1676,01%
Συνδρομές - εισφορές	11.474,74	30.331,39	-18.856,65	-62,17%
Εντυπα @ γραφική ύλη	11.985,99	5.538,50	6.447,49	116,41%
Υλικά άμεσης ανάλωσης	685.512,77	35.607,37	649.905,40	1825,20%
Εξοδα δημοσιεύσεων	1.890,32	100,00	1.790,32	1790,32%
Σύνολο	19.069.651,60	2.212.257,20	16.857.394,40	762,00%
Αποσβέσεις	3.805.401,26	577.854,52	3.227.546,74	558,54%
Σύνολο	22.875.052,86	2.790.111,72	20.084.941,14	719,86%

Στη χρήση 2023, η διοίκηση προέβη σε μίσθωση των ξενοδοχείων στον όμιλο διαχείρισης ξενοδοχείων HOTEL BRAIN με σκοπό την εξασφάλιση της ρευστότητας για την κάλυψη των υποχρεώσεων χωρίς την ανάληψη του επιχειρηματικού κινδύνου με δεδομένη και την δικαστική διένεξη με τις τράπεζες.

13. Παράθεση των σημαντικότερων συναλλαγών, οι οποίες καταρτίσθηκαν μεταξύ της εταιρείας και συνδεδεμένων μερών και προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές, οι οποίες καταρτίσθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων προσώπων, ως αυτά ορίζονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 και την ισχύουσα νομοθεσία, κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, έχουν ως ακολούθως:

Πώληση / παροχή υπηρεσιών σε συνδεδεμένα μέρη			
Είδος	Εταιρεία	2022	2021
Χρηματική διευκόλυνση	ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ Α.Ε.	1.000,00	0,00
Ενοίκιο	ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ Α.Ε.	0,00	321.510,00
Ενοίκιο	M. & K. HOTELS SA	1.200,00	1.200,00
		2.200,00	322.710,00

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη			
Εταιρεία		2022	2021
ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ Α.Ε.		2.884.890,60	2.876.544,65
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ Α.Ε.		96.864,00	96.864,00
ΑΦΟΙ ΚΙΤΡΙΝΑ Α.Ε.		535.200,14	535.200,14
M. & K. HOTELS SA		400.357,69	3.657,99
		3.917.312,43	3.512.266,78

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με διευθυντικά στελέχη της εταιρείας πέρα από την καταβολή των μισθών και αμοιβών τους.

Επιπλέον δεν υπάρχουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις από ή προς αυτούς.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με άλλα μέρη πέρα από τα προαναφερόμενα όπως ορίζονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24.

14. Κυριότεροι κίνδυνοι (του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018)

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα. Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι :

- α) Πιστωτικός κίνδυνος
- β) Κίνδυνος αγοράς
- γ) Κίνδυνος ρευστότητας
- δ) Λοιποί Κίνδυνοι

Αυτή η σημείωση παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της εταιρείας σε καθέναν από τους ανωτέρω κινδύνους για τους στόχους της εταιρείας, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και την διαχείριση του κινδύνου.

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η εταιρεία και να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της εταιρείας..

Είναι ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου να αντιμετωπίσει τους κινδύνους που αναφέρονται παραπάνω.

1. Πιστωτικός Κίνδυνος

Αναφέρεται στο ενδεχόμενο να υποστεί ζημιά η εταιρεία σε περίπτωση που κάποιος πελάτης δεν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την συναλλαγή της μεταβίβασης κυριότητας προϊόντων, εμπορευμάτων και υπηρεσιών.

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι κατανεμημένος σε μεγάλο αριθμό πελατών παρόλα αυτά υπάρχουν μεμονωμένοι πελάτες που υπερβαίνουν το 5% του συνολικού ποσού απαιτήσεων από πελάτες. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην συγκέντρωση των χονδρικών πωλήσεων υπηρεσιών σε συγκεκριμένους πελάτες οι οποίοι κατά κανόνα αποτελούν διακεκριμένα πρακτορεία με διεθνή εμβέλεια που δραστηριοποιούνται για πολλά χρόνια στο χώρο.

Η εταιρεία καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης που να αντιπροσωπεύει την εκτίμησή της για ζημίες σε σχέση με τους πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις κατόπιν ελέγχου όλων των περιπτώσεων ξεχωριστά.

Στην εταιρεία το σύνολο των απαιτήσεων από πελάτες ανέρχεται σε € 850.211,71.

Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αφορούν στις απαιτήσεις πελατών και στα ταμειακά διαθέσιμα σε τράπεζες.

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις κατά πελατών μεγαλύτερο από αυτόν που αναλογεί στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται.

Η χρηματοοικονομική κατάσταση των τουριστικών πρακτορειών που συνεργαζόμαστε αλλά και των υπόλοιπων πελατών καθώς και οι συνθήκες της παροχής των πιστώσεων ή και των ληφθεισών προκαταβολών παρακολουθείται από τη Διοίκηση της εταιρείας.

Επιπλέον, στις περιπτώσεις νέων πελατών διενεργείται ενδελεχής αξιολόγηση της πιστωτικής του φερεγγυότητας και λαμβάνονται πληροφορίες από την αγορά και από σχετικές βάσεις δεδομένων πριν από την έναρξη της συνεργασίας.

Τέλος, αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα η εταιρεία συναλλάσσεται μόνο με τις συστημικές τράπεζες των οποίων η πιστοληπτική διαβάθμιση βελτιώνεται συνεχώς.

Για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων που απορρέουν από τις πιστώσεις προς πελάτες των απαιτήσεων η εταιρεία έχει προβεί στις εξής ενέργειες:

Εφαρμογή αυστηρών διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου βάσει των οποίων εξετάζεται και όπου κρίνεται αναγκαίο αναθεωρείται, η πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα κάθε νέου ή υφιστάμενου πελάτη και την καθιέρωση συστημάτων προσδιορισμού πιστωτικού κινδύνου.

2. Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο των αλλαγών σε τιμές πρώτων υλών, συναλλαγματικές ισοτιμίες και επιτόκια που επηρεάζουν τα αποτελέσματα του ομίλου η την αξία των χρηματοοικονομικών του μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχει την έκθεση του ομίλου στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων.

A) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εξαιτίας των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Η Εταιρεία, με δεδομένο ότι δραστηριοποιείται διενεργώντας εμπορικές συναλλαγές κυρίως σε ευρώ έχει περιορίσει στο ελάχιστο τους κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών.

B) Κίνδυνος Επιτοκίου

Ως κίνδυνος αγοράς ορίζεται ο κίνδυνος στη βάση του οποίου η εύλογη αξία ή οι μελλοντικές ταμιακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς.

Ο εν λόγω κίνδυνος για την Εταιρεία εστιάζεται κυρίως στις διακυμάνσεις των επιτοκίων δανεισμού.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με επιτόκια τα οποία ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς μπορούν να διακυμανθούν είτε ανοδικά είτε καθοδικά.

Η έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο επιτοκίου νέων δανείων οφείλεται στο ενδεχόμενο αύξησης των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ.

Οι δανειακές επιβαρύνσεις ανέρχονται σε €111.176.182,03, όπως διαμορφώθηκαν κατά το χρόνο καταγγελίας τους και μέχρι τη διευθέτησή τους καταχωρήθηκαν στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η Διοίκηση επιφυλάσσεται για τη διεκδίκηση αποζημιώσεων λόγω της καταχρηστικής συμπεριφοράς των δανειστών.

Τα έσοδα της εταιρείας καθώς και οι λειτουργικές ταμειακές ροές είναι ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων στην αγορά διότι η εταιρεία δεν διαθέτει έντοκα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού.

Δεν παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας με την επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας από την ενδεχόμενη αύξηση ή μείωση των επιτοκίων καθώς η εταιρεία βρίσκεται σε δικαστική διαμάχη με τις πιστώτριες τράπεζες και δε λογίζει δαπάνες τόκων ώσπου να επιλυθεί το θέμα.

3. Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται τακτικά και ταυτόχρονα καταβάλλεται συστηματική προσπάθεια για την συντόμευση του κύκλου είσπραξης των απαιτήσεων.

Επίσης για την αποφυγή του κινδύνου ρευστότητας η εταιρεία διενεργεί πρόβλεψη ταμειακών ροών και μηνιαία πρόβλεψη έτσι ώστε να εξασφαλίζει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των λειτουργικών της αναγκών.

4. Λοιποί Κίνδυνοι

A. Αναφορά στην εφοδιαστική αλυσίδα με μνεία στους κύριους προμηθευτές και στους κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους

- Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι βασικοί προμηθευτές της Εταιρείας είναι από την εσωτερική αγορά. Οι κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές στους Προμηθευτές ή άλλες παραβάσεις σε σχέση με τις συμβάσεις που έχουν υπογραφεί, με κάποιους από τους Προμηθευτές.

Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει ενδεχόμενο κίνδυνο εμπορικής εξάρτησης. Η προμήθεια πρώτων υλών, αναλωσίμων, εμπορευμάτων και λοιπών υλικών εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρίας.

Οι όροι και κανόνες συνεργασίας καθορίζονται με διάφορους τρόπους (προφορικά, προσφορές, έγγραφες συμβάσεις και συμφωνίες οι οποίες όταν συντρέχει περίπτωση γνωστοποιούνται καταλλήλως κατά τα οριζόμενα της κείμενης νομοθεσίας).

Επίσης δεν υπάρχουν προμηθευτές, η διακοπή της συνεργασίας των οποίων θα έθετε σε κίνδυνο την λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν διατηρεί υψηλά αποθέματα υλικών σε περίπτωση παροδικής αδυναμίας να την εφοδιάσουν οι προμηθευτές καθώς οι πρώτες ύλες που χρησιμοποιεί είναι τρόφιμα και ποτά ευρείας κατανάλωσης.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, επανεξετάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων αλλά δεν σχηματίζει προβλέψεις διότι λόγω της υψηλής κυκλοφοριακής ταχύτητας των υλικών δεν συντρέχουν προϋποθέσεις απαξίωσής τους οπότε οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν την πραγματική αξία τους.

- Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο απαξίωσης των αποθεμάτων της λόγω κακής συντήρησης/φύλαξης ή τεχνολογικής ή άλλης μεταβολής.

- Ασφάλιση αποθεμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο και τις ενδεχόμενες ζημιές λόγω απώλειας αποθεμάτων από φυσικές καταστροφές ή από παρόμοια συναφή αίτια και η Εταιρεία έχει ασφαλισμένη την αξία των αποθεμάτων της.

β) Μελλοντικές προοπτικές και πως αυτές επηρεάζονται από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο.

- Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης.

Μία πιθανή γενικευμένη μείωση του τουριστικού ενδιαφέροντος για τη χώρα θα επηρέαζε ανάλογα και την εταιρεία

- Κίνδυνος αλλαγής του Κανονιστικού Πλαισίου.

Η Εταιρεία δρα μέσα στο Κανονιστικό πλαίσιο που ορίζει η Νομοθεσία και ισχύει γενικά για τις Επιχειρήσεις. Επίσης, η Εταιρεία δεν κατέχει ειδικές άδειες.

- Λειτουργικός/Ρυθμιστικός κίνδυνος.

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου, ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της διοίκησης είναι να διαχειρίζεται τα κεφάλαια των μετόχων προς όφελός τους αποδίδοντας αξία στην επένδυσή τους. Επίσης να εξασφαλίζει οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στον ισολογισμό συν το καθαρό χρέος.

	31.12.2022	31.12.2021
Συνολικός δανεισμός	111.176.182,03	111.176.182,03
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	176.194,98	105.029,86
Καθαρό χρέος	110.999.987,05	111.071.152,17
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	38.549.005,25	12.782.998,71
Σύνολο Κεφαλαίου	149.548.992,30	123.854.150,88
Συντελεστής μόχλευσης	0,74	0,90

15. Εργασιακά ζητήματα (του άρθρου 150 του ν. 4548/2018)

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

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

Η πολιτική της Εταιρείας, στον τομέα αυτό, στηρίζεται στις Κατευθυντήριες Αρχές του ΟΟΣΑ ή του Διεθνούς Οργανισμού Εργασίας (ILO).

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών).

Η εταιρεία το 2022 απασχόλησε 308 εργαζομένους διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική της Εταιρείας είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζόμενους, ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών .

Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία.

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2022, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στην εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας.

Η εταιρεία διατηρεί σε όλους τους χώρους εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμοι κ.λπ) «πρώτων βοηθειών »

Η εταιρεία διαθέτει « τεχνικό ασφαλείας», σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία, τα καθήκοντα του οποίου είναι :

1. Παρέχει υποδείξεις και συμβουλές στον εργοδότη σε θέματα σχετικά με την υγιεινή και ασφάλεια εργασίας και την πρόληψη των εργατικών ατυχημάτων
2. Καταχωρεί τις υποδείξεις του στο ειδικό βιβλίο της επιχείρησης
3. Προτείνει μέτρα ασφαλείας των εγκαταστάσεων και των τεχνικών μέσων
4. Επιθεωρεί τις συνθήκες εργασίας και προτείνει μέτρα αντιμετώπισης κάθε σχετικού προβλήματος
5. Διερευνά, καταγράφει και αξιολογεί τυχόν εργατικά ατυχήματα και προτείνει μέτρα αποτροπής παρομοίων περιστατικών στο μέλλον
6. Εποπτεύει την εκτέλεση ασκήσεων πυρασφάλειας και συναγερμού για διαπίστωση ετοιμότητας των εργαζομένων
7. Προτείνει και συμβουλεύει τους εργαζόμενους για την τήρηση των μέτρων υγιεινής και ασφαλείας εργασίας
8. Εκπαιδεύει τους εργαζόμενους σε θέματα υγιεινής & ασφαλείας εργασίας
9. Προτείνει την ορθή σήμανση των χώρων εργασίας
10. Πραγματοποιεί μετρήσεις φυσικών, χημικών και βιολογικών παραγόντων
11. Εκπονεί σχέδια αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για την θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις.

Η Εταιρεία εκπαιδεύει συστηματικά όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της, είτε με « εσωτερικά », είτε με « εξωτερικά » σεμινάρια .

Το κόστος για την εκπαίδευση του προσωπικού, το 2022, ανήλθε σε € 10.959,33.

Ο τρόπος προαγωγών, είναι με βάση την αξιολόγηση του προϊσταμένου του τμήματος.

Η εταιρεία, έχει καθιερώσει κατάλληλες αρχές και διαδικασίες, ώστε να παρέχεται η εύλογη διασφάλιση ότι διαθέτει επαρκές και ικανό προσωπικό, προσηλωμένο στις δεοντολογικές, διοικητικές και νομικές απαιτήσεις, οι οποίες είναι απαραίτητες για να εκπληρώνονται αποτελεσματικά από αυτό οι υποχρεώσεις του. Στους σκοπούς της εταιρείας είναι η επιλογή ατόμων με ακεραιότητα χαρακτήρα και δυνατότητα επαγγελματικής εξέλιξης, αλλά και την αξιοποίηση του τοπικού επιστημονικού προσωπικού, των περιφερειών που λειτουργούν τα υποκαταστήματά μας.

Για τα ανωτέρω δεν υπάρχουν γραπτές διαδικασίες.

16. Περιβαλλοντικά ζητήματα (του άρθρου 150 του ν. 4548/2018)

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

- Διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων , δίνοντας προτεραιότητα στην χωριστή συλλογή τους και την ανακύκλωση
- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

Απαξιωμένα ή Ακατάλληλα εμπορεύματα : Απορρίπτονται με την προβλεπόμενη υποχρεωτική διαδικασία.

Πριν την οριστική καταστροφή των αποθεμάτων, η εταιρεία δύνανται με βάση το άρθρο 18 του νόμου των ΕΛΠ (Ν.4308/2014) να απομειώσει την αξία των αποθεμάτων της. Τα απαξιωθέντα αυτά εμπορεύματα μπορούν να παραμείνουν στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας για μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι την απόφαση για οριστική καταστροφή τους. Πολλές επιχειρήσεις έως την καταστροφή αυτή, μπορούν να τα αποτιμήσουν στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ της αξίας κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ή ακόμη και στην αξία του ενός λεπτού (0,01€) (άρθρο 20 παρ. 6 των ΕΛΠ Ν.4308/2014).

Εκκαθάριση αποθήκης και περιβάλλον

Ένα λεπτό σημείο που χρίζει ιδιαίτερης προσοχής πριν την λήψη της απόφασης καταστροφής των ακατάλληλων αποθεμάτων είναι οι σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος. Η εταιρεία πριν προβεί στην καταστροφή θα πρέπει να μελετήσει την σχετική νομοθεσία ανάλογα με το είδος των καταστρεφόμενων στοιχείων και απευθύνεται για την καταστροφή αυτών σε αδειοδοτημένες εταιρίες διαχείρισης αποβλήτων και ανακύκλωσης. Αποθέματα που διέπονται από τις προαναφερόμενες διατάξεις είναι για παράδειγμα ηλεκτρονικοί υπολογιστές, τηλεοράσεις, μπαταρίες, λάδια-λίπη, φάρμακα και γενικά υλικά που προκαλούν καταστροφή στο περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

Η Εταιρεία τηρεί με συνέπεια τις διατάξεις που προβλέπονται από την εθνική νομοθεσία και αφορούν στην προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία συμμορφώνεται με όσα ορίζει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή 179/2013 σχετικά με τις περιβαλλοντικές επιδόσεις της.

Η Εταιρεία εφαρμόζει αυστηρές, περιβαλλοντικά υπεύθυνες, κατευθυντήριες γραμμές με σκοπό την μείωση του Περιβαλλοντικού Αποτυπώματος (PEF) και προβάλλει στους χρήστες των πόρων (πελάτες & προσωπικό) την ανάγκη για ορθή χρήση αυτών και ιδιαίτερα τον περιορισμό της κατανάλωσης ενέργειας και νερού.

Επίσης η Εταιρεία εφαρμόζει βιώσιμες και βιολογικές πρακτικές συντήρησης των κήπων, επενδύει σε τεχνολογία εξοικονόμησης ενέργειας και εφαρμόζει εκτεταμένες πρακτικές ανακύκλωσης.

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

17. Προβλεπόμενη πορεία και εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Το έτος 2022, ολοκληρώθηκε ένας πολυετής δικαστικός αγώνας που έληξε τελεσίδικα υπέρ της εταιρείας μας. Διαρκούσης της δικαστικής αυτής διένεξης η Διοίκηση κατάφερε να διατηρήσει ενεργή και λειτουργούσα την εταιρεία, να διασφαλίσει όλες τις θέσεις εργασίας και να συνεισφέρει σημαντικά στην οικονομία του νησιού της Κω. Δέον μάλιστα τονισθεί ότι η εταιρεία δεν έλαβε τις κρατικές ενισχύσεις που δικαιούνταν οι ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εν καιρώ πανδημίας, και παρόλα αυτά ανταπεξήλθε στις οικονομικές δυσκολίες που βίωσε το σύνολο του τουριστικού κλάδου την περίοδο 2022-2023.

Τον Μάρτιο του έτους 2022, ως φερόμενος νέος πιστωτής της εταιρείας και «ιδιοκτήτης» των δανείων της εμφανίστηκε μία εταιρεία ταχυδρομικής θυρίδας με έδρα το Λουξεμβούργο, η οποία εξ αρχής μέσω των εκπροσώπων της τόνιζε ότι κατ' ουσίαν πρόκειται για το άλλο πρόσωπο γνωστού καιροσκοπικού – fund. Η Διοίκηση με την επιφύλαξη της νομιμοποίησης του φερόμενου ως νέου πιστωτή, την οποία αμφισβητεί, επεδίωξε τη συνεννόηση με αυτόν, εισάγοντας πολλαπλές προτάσεις με στόχο την αναδιάρθρωση των οφειλών της και την ταυτόχρονη ανάπτυξή της. Οι προσπάθειες όμως της Διοίκησης «έπεσαν στο κενό».

Συνεκτιμώντας τα δεδομένα η Διοίκηση με σύνεση και γνώμονα, αφενός τη διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας της εταιρείας, τη διατήρηση όλων των θέσεων εργασίας (περίπου 800) και τη δίκαιη ικανοποίηση όλων των πιστωτών (Δημόσιο, δανειστές, εργαζόμενοι, εμπορικοί συνεργάτες) και αφετέρου την περαιτέρω ανάπτυξή της, έκρινε ότι η πιο αξιόπιστη λύση ήταν να προχωρήσει στη σύναψη μίας στρατηγικής συνεργασίας, και συγκεκριμένα στη μίσθωση των ξενοδοχείων της εταιρείας με εγνωσμένου κύρους και φερέγγυο μισθωτή – αληθή γνώστη του κλάδου.

Ο στρατηγικός μας συνεργάτης, με τον οποίο συνήψαμε συμβάσεις μακροπρόθεσμης ενοικίασης, είναι ο μεγαλύτερος ελληνικός ξενοδοχειακός όμιλος σε αριθμό καταλυμάτων, ο οποίος αναπτύσσεται μόνο μέσω μισθώσεων ξενοδοχείων. Σήμερα, διαθέτει άνω των 95 ιδιόχρηστα ξενοδοχεία δυναμικότητας άνω των 7.200 δωματίων σε όλη την Ελλάδα, αλλά το κυριότερο, έχει ένα ιδιαίτερα επιτυχημένο track record λειτουργίας τόσο ως ξενοδόχος όσο και ως αξιόπιστος μισθωτής.

Η στρατηγική συμφωνία μας θα επιφέρει σημαντικού ύψους ελεύθερες ταμειακές ροές προς την εταιρεία μας, ικανές να διασφαλίσουν την απρόσκοπτη αποπληρωμή των υποχρεώσεων της. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα, δηλαδή το worst case scenario, θα αποδώσει στην εταιρεία μας υψηλότερες ετήσιες ελεύθερες ταμειακές ροές από ό,τι είχε οποιοδήποτε έτος την τελευταία 10ετία. Παράλληλα η επίτευξη υψηλότερου του ελαχίστου εισοδήματος, είναι βέβαιη, λόγω των οικονομικών κλίμακος του στρατηγικού μας συνεργάτη και του γεγονότος ότι απολαμβάνει πιστώσεων που του επιτρέπουν τη διαπραγμάτευση υψηλότερων τιμών διάθεσης κλινών χωρίς ανάγκη προκαταβολών. Παράλληλα, η εταιρεία μας, σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης, είναι πλήρως απαλλαγμένη από τη χρηματοδότηση επενδύσεων, συντηρήσεων και επισκευών, από κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης και ζημιών επισφαλειών.

Η συμφωνία με τον στρατηγικό μας συνεργάτη – μισθωτή, αναμφισβήτητα έχει αλλάξει πλέον τα δεδομένα της εταιρείας και έχει θωρακίσει την αξιοπιστία της λειτουργίας των ξενοδοχείων μας, την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και πλέον αποτελεί το θεμέλιο λίθο της αναπτυξιακής μας προοπτικής. Το γεγονός αυτό επαληθεύουν και τα πρώτα στοιχεία των πωλήσεων των ξενοδοχείων μας. Είναι ενδεικτικό ότι τόσο οι tour operators και πελάτες όσο και οι προμηθευτές, εργαζόμενοι και οι τοπικοί φορείς, στηρίζουν έμπρακτα την εν λόγω συνεργασία.

Ειδικά για τους αληθείς πιστωτές μας, η ενοικίαση των ξενοδοχείων και η λειτουργία αυτών με βάση τις προδιαγραφές και τις αυξημένες δυνατότητες του στρατηγικού μας συνεργάτη – μισθωτή, διασφαλίζει εκτός από τις υψηλές διαθέσιμες ταμειακές ροές προς αποπληρωμές, και τη μεγέθυνση της αξίας των ξενοδοχείων μας και άρα των εξασφαλίσεών τους. Τα ξενοδοχειακά αυτά ακίνητα υψηλότερης εμπορικής αξίας παραμένουν στην αδιαφιλονίκητη ιδιοκτησία της εταιρείας μας και η αξία των ξενοδοχειακών μας ακινήτων αναμένεται να βελτιώνεται συνεχώς τόσο στο πλαίσιο της βελτίωσης του παραγόμενου εισοδήματος που θα επιφέρουν, όσο και στο πλαίσιο των τεχνικών βελτιώσεων σε αυτά.

Αρνητική εξέλιξη αποτελεί μια συνεχής εξωγενής προσπάθεια με κατευθυνόμενα αρνητικά δημοσιεύματα για την εταιρεία, που σκοπό έχουν να κλονίσουν την αξιοπιστία και τη σταθερότητα στο περιβάλλον που δραστηριοποιείται. Η διοίκηση και ο στρατηγικός συνεργάτης – μισθωτής ποσοτικοποιούν τις ζημιές από μη αληθή δημοσιεύματα και θα αξιώσουν την αποζημίωσή τους. Ανεξάρτητα όμως από αυτό η θέση της εταιρείας στον κλάδο είναι ισχυρή και δεν θα κλονιστεί η αναπτυξιακή της πορεία. Ένας πρόσθετος

κίνδυνος εμφανίστηκε με την αιφνίδια κίνηση του φερόμενου ως δανειστή της εταιρείας να καταθέσει την 9/12/2022 αίτηση εξυγίανσης – μεταβίβασης επιχείρησης με σκοπό να αποκτήσει χωρίς τη συμφωνία της εταιρείας και των μετόχων της το σύνολο των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων της. Η δικάσιμος της αίτησης αυτής ορίστηκε την 10/1/2023 και κατά τη συζήτησή της αναβλήθηκε για την 4.4.2023. Η διοίκηση της εταιρείας μετά από διαβούλευση με τους νομικούς και οικονομικούς συμβούλους της εκτίμησε ότι η δικαστική αυτή διένεξη θα καταλήξει στην δικαίωση της εταιρείας. Την 9/2/2024 εκδόθηκε η με αρ. 6/2024 μη οριστική απόφαση η 6/2024 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κω. Το δικαστήριο ανέστειλε τη συζήτηση της αίτησης μέχρι να εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση επί της αγωγής, την οποία κατέθεσε η εταιρεία στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, με αίτημα να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της μεταβίβασης των δανείων.

Τον Νοέμβριο του 2022 η εταιρεία υπέβαλε αίτηση στον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης οφειλών για τη ρύθμιση των υποχρεώσεων της. Τον Ιούνιο 2023 η εταιρεία υπέγραψε διμερείς συμβάσεις αναδιάρθρωσης των οφειλών της με το Δημόσιο (ΑΑΔΕ) και τα Ασφαλιστικά Ταμεία (ΚΕΑΟ) στο πλαίσιο του Ν.4738/2020. Η ρύθμιση αυτή τηρείται απαρέκλιτα από την εταιρεία μέχρι σήμερα. Επισημαίνεται ότι οι πιστώτριες τράπεζες δεν συμμετείχαν στην πιο πάνω ρύθμιση και ακολούθησαν μεμονωμένα ιδιαίτερες νομικές ενέργειες όπως σημειώνεται και κατωτέρω.

Μετά από τις παραπάνω ενέργειες της διοίκησης η εξέλιξη της εταιρείας προδιαγράφεται τροχιά ανάπτυξης με παράλληλα οφέλη για τους εργαζόμενους, τους συνεργάτες της, την οικονομία του νησιού και τους κάθε είδους νόμιμους πιστωτές της.

18. Κίνδυνος Ρευστότητας – Συνέχιση δραστηριότητας

Η Διοίκηση διενήργησε σχετική αξιολόγηση στους παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, ειδικότερα:

Ως προς το κεφάλαιο κίνησης σημειώνεται: Το κυκλοφορούν ενεργητικό ανέρχεται σε 6.135 χιλ. ευρώ και καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που ανέρχονται σε 6.017 χιλ. ευρώ. Έτσι το κεφάλαιο κίνησης μετά τις ρυθμίσεις που έχουν πραγματοποιηθεί δεν δημιουργούν πίεση στη ρευστότητα της εταιρείας πλην των δανείων.

Ως προς τη διαμόρφωση μακροπρόθεσμων συνθηκών επιχειρηματικής και οικονομικής σταθερότητας σημειώνεται:

Στα έτη έξαρσης του covid- 19 (2020 και 2021) η εταιρεία εξαιρέθηκε από όλες τις ενισχύσεις που λάμβαναν οι λοιπές επιχειρήσεις του κλάδου. Η εξαίρεσή της από τις ενισχύσεις οφείλεται στην καταγγελία των δανείων της εταιρείας από τις τράπεζες και στην έκδοση διαταγών πληρωμής σε βάρος της, η οποία συμπεριφορά κρίθηκε τελεσίδικα καταχρηστική. Έτσι η εταιρεία επλήγη ιδιαίτερα στα έτη αυτά και το έτος 2021 ανέστειλε τη λειτουργία της για τον περιορισμό των επερχόμενων ζημιών. Μετά την ευνοϊκή εξέλιξη των δικαστικών υποθέσεων με τις τράπεζες και με τους πόρους που διέθετε πλέον, στη χρήση 2022, έθεσε σε λειτουργία τα τέσσερα από τα πέντε ξενοδοχεία της. Κάτω από αυτές τις συνθήκες κρίθηκε συμφέρουσα για τη βιωσιμότητα της η μίσθωση των ξενοδοχείων στο μεγαλύτερο ξενοδοχειακό όμιλο της Ελλάδας (HOTEL BRAIN). Με τη μίσθωση διασφαλίζονται για την εταιρεία ικανές ταμειακές ροές, οι οποίες καλύπτουν το σύνολο των πραγματικών υποχρεώσεων της εταιρείας και περαιτέρω εξασφαλίζονται οι 750 και πλέον άμεσες θέσεις εργασίας. Επιπρόσθετα διασφαλίζεται η ομαλότητα στην οικονομία του νησιού της Κω.

Τον Νοέμβριο του 2022 η εταιρεία υπέβαλε αίτηση στον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης οφειλών για τη ρύθμιση των υποχρεώσεων της. Τον Ιούνιο 2023 η εταιρεία υπέγραψε διμερείς συμβάσεις αναδιάρθρωσης των οφειλών της με το Δημόσιο (ΑΑΔΕ) και τα Ασφαλιστικά Ταμεία (ΚΕΑΟ) στο πλαίσιο του Ν.4738/2020. Η ρύθμιση αυτή τηρείται απαρέκλιτα από την εταιρεία μέχρι σήμερα. Επισημαίνεται ότι οι πιστώτριες τράπεζες δεν συμμετείχαν στην πιο πάνω ρύθμιση και ακολούθησαν μεμονωμένα ιδιαίτερες νομικές ενέργειες όπως σημειώνεται και κατωτέρω.

Μετά τη μίσθωση των ξενοδοχείων έχουν γίνει ρυθμίσεις σε όλες τις λοιπές οφειλές που δεν εντάχθηκαν στο μηχανισμό ρύθμισης οφειλών του Ν.4738/2020

Ως προς το δανεισμό της εταιρείας σημειώνεται: Μετά την έκδοση τελεσίδικων αποφάσεων, οι οποίες έκριναν καταχρηστική τη συμπεριφορά των τραπεζών και τις καταγγελίες των δανειακών συμβάσεων

(σχετικά αναφερόμαστε στην παρ. Π.4.1) επιδιώχθηκε εκ μέρους της εταιρείας η ρύθμιση των δανειακών υποχρεώσεων, χωρίς ανταπόκριση από τις τράπεζες. Το 2022 εμφανίστηκε η εταιρεία TEMPUS HOLDING 97 SARL με έδρα το Λουξεμβούργο, ως κατά δήλωσή της νέος ιδιοκτήτης των τραπεζικών δανείων της εταιρείας. Η διοίκηση καλόπιστα και στο πλαίσιο της σταθερής επιθυμίας της να αποπληρώσει τις πραγματικές της υποχρεώσεις προς τις τράπεζες, υπό την επιφύλαξη της νομιμότητας της μεταβίβασης των δανειακών της συμβάσεων στην TEMPUS HOLDING 97 SARL, υπέβαλλε άμεσα σχέδιο βιώσιμης αποπληρωμής των πραγματικών της υποχρεώσεων με στρατηγικό εταίρο και διαχειρίστρια εταιρεία του ομίλου HYATT, το οποίο δεν έγινε δεκτό από την TEMPUS HOLDING 97 SARL.

Ακολούθως αμέσως μετά την μίσθωση των ξενοδοχείων τον Αύγουστο 2022 υπεβλήθη, με την ίδια ως άνω επιφύλαξη, νέο σχέδιο έντοκης ρύθμισης των δανείων με στρατηγικό εταίρο την HOTEL BRAIN, το οποίο συμπεριελάμβανε πρόταση εκχώρησης των μισθωμάτων και αναστολής οποιασδήποτε αμοιβής των μετόχων μέχρι την πλήρη εξόφληση της πραγματικής οφειλής της εταιρείας προς τις τράπεζες ύψους 110 εκ. ευρώ. Ομοίως και αυτό το επιχειρηματικό πλάνο απερρίφθη.

Η πραγματική βούληση και επιδίωξη της TEMPUS HOLDING 97 SARL εκδηλώθηκε την 13/12/2022 με την κατάθεση αίτησης αναγκαστικής εξυγίανσης – μεταβίβασης επιχείρησης με σκοπό να αποκτήσει χωρίς τη συναίνεση και σύμπραξη της εταιρείας και των πλειοψηφούντων μετόχων (εκπροσωπούντων από κοινού ποσοστό 55% του μετοχικού κεφαλαίου), το σύνολο των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων της. Η συζήτηση της αίτησης εξυγίανσης έγινε την 4.4.2023. Όπως αναφέρεται και στη σημείωση «4.ΛΟΙΠΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» όπου σχολιάζονται τα γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού, το Δικαστήριο εξέδωσε την υπ' αρ. 6/2024 απόφαση με την οποία αναστέλλεται η έκδοση απόφασης μέχρι να τελεσιδικήσει η αγωγή της εταιρείας με αίτημα να αναγνωρισθεί η απόλυτη ακυρότητα των από 20.09.2021, 20.12.2021 και 22.12.2021 Συμβάσεων Πώλησης, Εκχώρησης και Μεταβίβασης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις, δυνάμει των οποίων φέρεται να μεταβιβάστηκαν οι απαιτήσεις των πιστωτριών τραπεζών στην TEMPUS ως αντιβαίνουσες στα χρηστά ήθη.

Κατόπιν των ανωτέρω στην επόμενη χρήση (2023) δεν γεννάται ζήτημα ληξιπρόθεσμης και άμεσης υποχρέωσης βραχυπρόθεσμων καταβολών.

Υπό το πρίσμα όσων αναφέρονται ανωτέρω και δεδομένης της χρονικής στιγμής (20.03.2024) που εξετάζονται οι οικονομικές καταστάσεις, η Διοίκηση έχει συμπεράνει, ότι η χρήση της παραδοχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη και ως εκ τούτου η Εταιρεία συνεχίζει να υιοθετεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022.

19. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά από τη λήξη της χρήσης και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

1) Τον Ιούνιο 2023 η εταιρεία υπέγραψε διμερείς συμβάσεις αναδιάρθρωσης των οφειλών της με το Δημόσιο (ΑΑΔΕ) και τα Ασφαλιστικά Ταμεία (ΚΕΑΟ) στο πλαίσιο του Ν.4738/2020, κατόπιν αίτησης που υπέβαλε την 25/11/2022 στον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης οφειλών. Η ρύθμιση αυτή τηρείται απαρέγκλιτα εκ μέρους της εταιρείας μέχρι σήμερα.

2) Την 4/4/2023 συζητήθηκε η αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης – μεταβίβασης επιχείρησης που υπέβαλε η φερόμενη ως ιδιοκτήτρια των δανείων «TEMPUS HOLDING 97 SARL» και την 9/2/2024 εκδόθηκε η με αρ. 6/2024 μη οριστική απόφαση η 6/2024 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κω. Το δικαστήριο ανέστειλε τη συζήτηση της αίτησης μέχρι να εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση επί της αγωγής, την οποία κατέθεσε η εταιρεία στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, με αίτημα να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της μεταβίβασης των δανείων.

Σχετική αναφορά του γεγονότος γίνεται ανωτέρω και στις σημειώσεις 2.2. και Π.4.1.

Στη χρήση 2023 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος όλων των αντικειμένων μέχρι και τη χρήση 2021 και δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές. Περαιτέρω ο έλεγχος εξετάσε και τα αντικείμενα ΦΠΑ και

Παρακρατούμενων φόρων μέχρι και το Σεπτέμβριο 2022 και εκδόθηκαν σχετικά φύλλα ελέγχου χωρίς ουσιώδεις διαφορές επίσης. Απομένει η εξέταση από τις φορολογικές αρχές για το 2022 του φόρου εισοδήματος και των λοιπών φορολογικών αντικειμένων για τους μήνες Οκτώβριος – Δεκέμβριος 2022. Από την εκκρεμότητα αυτή δεν αναμένονται ουσιώδεις επιβαρύνσεις.

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31.12.2022 γεγονότα, που να αφορούν την εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από το Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Κως, 20 Μαρτίου 2024

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων

Το Μέλος

Το Μέλος

Σύμβουλος

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΥΠΡΙΩΤΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΑΚΙΡΗΣ

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΓΟΥΣΕΤΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΙ 931908

Α.Δ.Τ. ΑΜ 236400

Α.Δ.Τ. ΑΟ 875608

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση Διαχείρισης του ΔΣ που αποτελείται από είκοσι τέσσερις (24) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 29/03/2024.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σταύρος Θ. Παπαντώνης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14331
ACTION AUDITING A.E.O.E.Λ.
Μιχαλακοπούλου 45, Αθήνα, 11528
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 164
Μέλος της Russell Bedford International

