

«ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ»

και δ.τ «ΦΑΙΑΞ Α.Ε.Τ.Α»

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2022 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 4308/2014)

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000

ΕΔΡΑ: ΔΗΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ και ΔΙΑΠΟΝΤΙΩΝ ΝΗΣΩΝ,

ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΜΕΝΟ ΓΟΥΒΙΑ

Περιεχόμενα

1.	ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	4
2.	Ισολογισμός (Ποσά σε Ευρώ).....	12
3.	Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ποσά σε Ευρώ).....	14
4.	Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης (Ποσά σε Ευρώ).....	15
5.	Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ποσά σε Ευρώ).....	16
6.	Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	17
6.1	Γενικές πληροφορίες και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.....	17
6.2	Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία.....	19
6.2.1	Συναλλαγματικές μετατροπές.....	19
6.2.2	Ενσώματα πάγια.....	20
6.2.3	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	20
6.2.4	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	20
6.2.5	Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	21
6.2.6	Αποθέματα.....	21
6.2.7	Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	21
6.2.8	Απαιτήσεις από πελάτες (εμπορικές απαιτήσεις) και λοιπές απαιτήσεις.....	21
6.2.9	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	22
6.2.10	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά.....	22
6.2.11	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους.....	22
6.2.12	Λοιπές Προβλέψεις.....	23
6.2.13	Κρατικές επιχορηγήσεις.....	23
6.2.14	Δανεισμός.....	23
6.2.15	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	23
6.2.16	Αναγνώριση εσόδων – εξόδων.....	24
	(α) Πωλήσεις αγαθών και παροχή υπηρεσιών.....	24
	(β) Έσοδα από τόκους.....	24
6.2.17	Μισθώσεις.....	24
6.2.18	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	24
6.2.19	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	25
6.2.20	Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων.....	25
7.	Αναλύσεις Κονδυλίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	26
7.1	Ενσώματα πάγια.....	26
7.2	Άυλα Πάγια.....	29
7.3	Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή.....	30
7.4	Αποθέματα.....	30
7.5	Εμπορικές Απαιτήσεις.....	31
7.6	Λοιπές Απαιτήσεις.....	31
7.7	Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	31
7.8	Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων Επιχειρήσεων.....	32
7.9	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	32
7.10	Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικά.....	32
7.11	Επιχορηγήσεις.....	33
7.12	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους.....	34
7.13	Δάνεια.....	35
7.14	Εμπορικές Υποχρεώσεις.....	36

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

7.15	Λοιποί φόροι - τέλη	36
7.16	Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης.....	36
7.17	Λοιπές υποχρεώσεις.....	37
7.18	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	37
7.19	Κύκλος εργασιών	37
7.20	Μερισμός δαπανών	38
7.21	Λοιπά συνήθη έσοδα	39
7.22	Λοιπά έξοδα και ζημίες	39
7.23	Λοιπά έσοδα και κέρδη.....	40
7.24	Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό.....	40
7.25	Φόρος Εισοδήματος.....	40
7.26	Αμοιβές Ορκωτών ελεγκτών	41
7.27	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	41
7.28	Διανομή κερδών.....	41
7.29	Μεταγενέστερα γεγονότα	42
Έκθεση	Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή.....	43

1. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ», αφορά τη χρήση από 1^{ης} Ιανουαρίου έως 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 και έχει συνταχθεί, σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150, του Ν 4548/2018. Επίσης σας υποβάλλουμε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σημειώσεις επί αυτών σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

Στην παρούσα, περιγράφονται πληροφορίες της εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ» (εφεξής «Εταιρεία»), που στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα, τη συνολική πορεία και τις μεταβολές που επήλθαν κατά την εξεταζόμενη χρήση, τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα και την επίδραση αυτών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εξεταζόμενης χρήσεως, καθώς επίσης γίνεται περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει.

Σκοπός των θεματικών ενότητων της Έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους επιχειρηματικούς στόχους της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Γενική παρουσίαση

Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ» ιδρύθηκε το 1993, εδρεύει στην Κέρκυρα στην περιοχή Κομμένο Γουβιά και δραστηριοποιείται στον τομέα εκμετάλλευσης ξενοδοχείων.

Η Εταιρεία λειτουργεί εννέα ξενοδοχειακές μονάδες που βρίσκονται στην Κέρκυρα, Πελοπόννησο, Ρόδο, Κρήτη και στην Αθήνα.

Στόχοι

Η Εταιρεία έχει στόχο την επίτευξη ισορροπημένης ανάπτυξής της, την δραστηριοποίησή της με σεβασμό στο περιβάλλον και την τόνωση της τοπικής και κατ' επέκταση εθνικής οικονομίας, διατηρώντας και αυξάνοντας τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας.

Επιδίωξη της διοίκησης της Εταιρείας είναι η υψηλού επιπέδου παροχή τουριστικών υπηρεσιών και η περαιτέρω διεύρυνση και βελτιστοποίηση της θέσης της στην τουριστική αγορά, τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού, αποσκοπώντας στην πλήρη εκμετάλλευση του ξενοδοχείου καθ' όλη τη διάρκεια της τουριστικής σεζόν. Η προσπάθεια αυτή της Εταιρείας, επιτυγχάνεται με την επιδίωξη της αύξησης του κύκλου εργασιών και στηρίζεται στη συνεργασία του έμπειρου ανθρωπίνου δυναμικού της και στις σύγχρονες εγκαταστάσεις της.

Επίσης, ειδικότερος στόχος αποτελεί η συνεχής προσπάθεια βελτίωσης των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών προς τους πελάτες μας.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Αξίες όπως η χρηστή διοίκηση, η πρόνοια έναντι των ενδεχόμενων κινδύνων ή προβλημάτων, η μείωση του κόστους χωρίς να διακινδυνεύετε το επίπεδο υψηλής ποιότητας και η συνέπεια έναντι των πελατών και λοιπών συνεργατών, είναι διαχρονικοί στόχοι για την Εταιρεία και την Διοίκηση της.

Ως αποτέλεσμα της διαχρονικής μας δέσμευσης για ποιοτικές υπηρεσίες και υγιείς συνεργασίες, έχουμε την καθιέρωση της Εταιρείας στον χώρο ως ενός αξιόπιστου συνεργάτη για τους πελάτες μας και θέτουμε πλέον ως στόχο, στην παρούσα ιδιαίτερα δύσκολη και ανταγωνιστική οικονομική συγκυρία, τη διατήρηση της υφιστάμενης θέσης μας.

Ενώπει λοιπόν των αυξημένων προκλήσεων που καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε, και των αναγκών για βελτίωση του επιπέδου των παρεχόμενων προς τους πελάτες υπηρεσιών, κύρια στρατηγική μας για τα επόμενα έτη θα είναι η πραγματοποίηση επενδύσεων για βελτίωση των κτιριακών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων καθώς και του εξοπλισμού των δωματίων.

Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από πενταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο σύμφωνα με την από την 6/2/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Όνοματεπώνυμο	Θέση
Νικόλαος Μπουσγολίτης	Πρόεδρος
Γεώργιος Γυπαράκης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Ευστάθιος Θεοδωράκης	Μέλος
Ελένη Στάικου	Μέλος
Γεώργιος Αλαμάνος	Μέλος

Επιδόσεις

Η Εταιρία μας δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό κλάδο, ο οποίος τα δύο προηγούμενα έτη επηρεάστηκε σημαντικά από την εξάπλωση της πανδημίας «Covid 19».

Τον Φεβρουάριο του 2022 ξεκίνησε η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας- Ουκρανίας δημιουργώντας συνθήκες οικονομικής αβεβαιότητας. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν στη Ρωσία οδήγησαν σε αύξηση των τιμών ενέργειας, ανατιμήσεις σε είδη πρώτης ανάγκης και βασικά εμπορεύματα εντείνοντας τις πληθωριστικές πιέσεις. Επίσης επιβλήθηκαν περιορισμοί στην είσοδο Ρώσων πολιτών στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και μεριμνά για την εφαρμογή των διαδικασιών και ιδίως τη λήψη των πολιτικών και μέτρων που κρίνονται σκόπιμα και αναγκαία, προκειμένου να περιοριστούν οι αρνητικές συνέπειες στο μικρότερο δυνατό βαθμό, να διασφαλίζεται το υψηλό επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών ώστε να είναι ανταγωνιστική η ξενοδοχειακή μονάδα που εκμεταλλεύεται, η ρευστότητα και η απρόσκοπτη συνέχιση της λειτουργίας.

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2022 παρουσίασε σημαντική αύξηση της κερδοφορίας που οφείλεται μεταξύ άλλων στην συνέχιση υλοποίησης ενός εκτεταμένου προγράμματος επενδύσεων που περιλαμβάνει την σταδιακή ανακαίνιση όλων των ξενοδοχειακών μονάδων της εταιρείας.

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας διαμορφώθηκαν συνοπτικά ως εξής:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κύκλος εργασιών	78.241.842,16	50.862.740,19
Μικτά κέρδη / (ζημιές)	25.662.375,25	16.606.132,25
Περιθώριο Μικτού κέρδους	32,80%	32,65%

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

EBITDA	27.962.781,36	18.652.482,16
EBIT	17.200.836,69	11.793.458,65
Κέρδη προ φόρων / Ζημιές	10.647.117,34	4.512.098,71
Κέρδη μετά από φόρους	10.244.571,34	4.512.098,71

Ο κύκλος εργασιών της χρήσεως 2022 ανήλθε στο ποσό των ευρώ **78.241.842,16** έναντι ευρώ **50.862.740,19** της χρήσεως 2021 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **53,83%**).

Τα μικτά αποτελέσματα της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ **25.662.375,25** έναντι κερδών ποσού ευρώ **16.606.132,25** της χρήσεως 2021 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **54,53%**).

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ **27.962.781,36** έναντι κερδών ποσού ευρώ **18.652.482,16** της χρήσεως 2021 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση - **49,91%**).

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ **10.647.117,34** έναντι κερδών ποσού ευρώ **4.512.098,71** της χρήσεως 2021 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **135,97%**).

Τα μετά τις αποσβέσεις ενσώματα και άυλα πάγια στοιχεία ανέρχονται στο ποσό των ευρώ **183.917.002,26** έναντι ευρώ **127.578.817,57** της χρήσεως 2021.

Επιπροσθέτως, επισημαίνουμε ότι τα επί μέρους περιουσιακά στοιχεία καθώς και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας, απεικονίζονται με ακρίβεια και σαφήνεια στον καταρτισθέντα Ισολογισμό της 31.12.2022

Αριθμοδείκτες

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
Σύνολο κυκλοφορούντων	61.316.469,56	21,92%	65.833.564,21	25,46%
Σύνολο ενεργητικού	279.700.344,44		258.577.629,82	
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	218.383.874,88	78,08%	192.744.065,61	74,54%
Σύνολο ενεργητικού	279.700.344,44		258.577.629,82	
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και μη κυκλοφοριακό ενεργητικό				
Σύνολο καθαρής θέσης	110.223.107,45	65,42%	64.965.193,95	33,74%
Σύνολο υποχρεώσεων	168.475.672,99		192.520.694,87	
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την κεφαλαιακή επάρκεια κάλυψης των υποχρεώσεων της Εταιρείας.				
Σύνολο υποχρεώσεων	168.475.672,99		192.520.694,87	
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων & υποχρεώσεων	279.700.344,44	60,23%	258.577.629,82	74,45%
Σύνολο καθαρής θέσης	110.223.107,45		64.965.193,95	
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων & υποχρεώσεων	279.700.344,44	39,41%	258.577.629,82	25,12%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Σύνολο κυκλοφορούντων	61.316.469,56		65.833.564,21	
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	36.080.524,16	169,94%	58.606.316,02	112,33%

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

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	17.200.836,69		11.793.458,65	
Κύκλος εργασιών	78.241.842,16	21,98%	50.862.740,19	23,19%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας .

Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	17.200.836,69		11.793.458,65	
Σύνολο καθαρής θέσης	110.223.107,45	15,61%	64.965.193,95	18,15%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα του συνόλου καθαρής της Εταιρείας.

Μικτά αποτελέσματα	25.662.375,25		16.606.132,25	
Κύκλος εργασιών	78.241.842,16	32,80%	50.862.740,19	32,65%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστό του μικτού κέρδους επί του κύκλου εργασιών της Εταιρείας.

Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η Εταιρεία, δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό κλάδο και συνεπώς οι εξελίξεις στον κλάδο αυτό αλλά και οι γενικότερες συνθήκες που διαμορφώνονται στην τοπική και παγκόσμια οικονομία επηρεάζουν και την Εταιρεία. Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας παγκοσμίως η οποία έχει πληγεί επί μακρόν από την εξάπλωση της πανδημίας «Covid 19», ίδια στον τουριστικό -ξενοδοχειακό τομέα, συναντά συνεχώς νέες δυσκολίες . Η αναταραχή που επικρατεί σε διεθνές επίπεδο από τις αρχές του 2022 λόγω της πολεμικής σύρραξης μεταξύ Ρωσίας - Ουκρανίας έχει προκαλέσει μια νέα σειρά από επιπτώσεις στην διεθνή Οικονομία κυρίως σε επίπεδο τιμών πρώτων υλών και ενέργειας δημιουργώντας έντονες πληθωριστικές πιέσεις και μεγάλη αβεβαιότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Ο συνεχιζόμενος πόλεμος μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας θα επηρεάσει γενικά την παγκόσμια οικονομία και ειδικότερα τον κλάδο του Τουρισμού και για την σεζόν 2023. Την αβεβαιότητα και το ευμετάβλητο επιχειρηματικό περιβάλλον επιδείνωσε η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε εντός του 2021 και συνεχίστηκε το 2022 με άμεση επίπτωση στην αύξηση του πληθωρισμού και των τραπεζικών επιτοκίων που αυξάνονται με ταχείς και απροβλέπτους ρυθμούς.

Ωστόσο οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό έχουν βελτιωθεί σημαντικά και αναμένεται περαιτέρω αύξηση των μεγεθών για την χρήση 2023, υπό την προϋπόθεση πως δεν θα υπάρξει ανατροπή όσον αφορά την πανδημία ή από κάποιον άλλο εξωγενή παράγοντα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και μεριμνά για την εφαρμογή των διαδικασιών και ιδίως τη λήψη των πολιτικών και μέτρων που κρίνονται σκόπιμα και αναγκαία, προκειμένου να περιοριστούν οι αρνητικές συνέπειες στο μικρότερο δυνατό βαθμό, να διασφαλίζεται το υψηλό επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών ώστε να είναι ανταγωνιστική η ξενοδοχειακή μονάδα που εκμεταλλεύεται, η ρευστότητα και η απρόσκοπτη συνέχιση της λειτουργίας της.

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Εφοδιαστική αλυσίδα

Η Εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική εξάρτηση. Η προμήθεια υλικών εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρείας. Για σημαντικά μεγέθη προμηθειών, οι κανόνες συνεργασίας καθορίζονται με συμβάσεις.

Κίνδυνος τιμών αγοράς αποθεμάτων

Η Εταιρεία εκτίθεται περιορισμένα σε μεταβολές της αξίας των εμπορευμάτων και των πρώτων υλών. Ο κίνδυνος που προκύπτει για την Εταιρεία από μεταβολές στις τιμές αγαθών είναι ελάχιστος.

Η Εταιρεία ελέγχει για τυχόν απομείωση των αποθεμάτων της αλλά και των λοιπών περιουσιακών της στοιχείων, όποτε εμφανίζονται τέτοιου είδους ενδείξεις και εφόσον συντρέχουν λόγοι απαξίωσης, προβαίνει στην απαραίτητη απομείωση, ώστε η αξία τους στις οικονομικές καταστάσεις να ταυτίζεται με την πραγματική.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο λόγω του ότι το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της πραγματοποιούνται κυρίως σε Ευρώ. Μία υποτίμηση ή ανατίμηση του Ξένου Νομίσματος θα έχει ασήμαντη επίπτωση στα αποτελέσματα και τη καθαρή θέση της εταιρείας.

Η Εταιρεία για τις συναλλαγές που έχει με προμηθευτές του εξωτερικού λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα αποφυγής του κινδύνου μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, έτσι ώστε να περιορίζονται σημαντικά οι συναλλαγματικοί κίνδυνοι.

Κίνδυνος επιτοκίων

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.

Όλα τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια έχουν συναφθεί με κυμαινόμενα επιτόκια. Η Εταιρεία παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων και τις ανάγκες χρηματοδότησης.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία παρέχει αγαθά και υπηρεσίες αποκλειστικά σε αναγνωρισμένα και φερέγγυα αντισυμβαλλόμενα μέρη. Είναι πολιτική της Εταιρείας, η υποβολή σε διαδικασίες πιστοληπτικού ελέγχου όλων των πελατών, στους οποίους παρέχονται αγαθά και υπηρεσίες επί πιστώσει. Επιπρόσθετα, οι εμπορικές απαιτήσεις παρακολουθούνται, σε συνεχή βάση, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του κινδύνου από επισφαλείς απαιτήσεις. Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, που αποτελούνται από μετρητά και ισοδύναμα μετρητών, ο κίνδυνος απορρέει από τη μη τήρηση των συμβατικών όρων από τον αντισυμβαλλόμενο, με μέγιστη έκθεση ίση με τη λογιστική αξία των χρηματοπιστωτικών αυτών μέσων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας καθώς το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για να καλύψει τις υποχρεώσεις της.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της διαχείρισης του κεφαλαιουχικού κινδύνου είναι η εξασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (going concern) για να υπάρχουν ικανοποιητικές αποδόσεις για τους μετόχους, μέσω διατήρησης ιδανικής κεφαλαιουχικής δομής και μείωσης του κόστους κεφαλαίου.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας παγκοσμίως η οποία έχει πληγεί επί μακρόν από την εξάπλωση της πανδημίας «Covid 19», ιδία στον τουριστικό -ξενοδοχειακό τομέα ,

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

συναντά συνεχώς νέες δυσκολίες . Η αναταραχή που επικρατεί σε διεθνές επίπεδο από τις αρχές του 2022 λόγω της πολεμικής σύρραξης μεταξύ Ρωσίας - Ουκρανίας έχει προκαλέσει μια νέα σειρά από επιπτώσεις στην διεθνή Οικονομία κυρίως σε επίπεδο τιμών πρώτων υλών και ενέργειας δημιουργώντας έντονες πληθωριστικές πιέσεις και μεγάλη αβεβαιότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Την αβεβαιότητα και το ευμετάβλητο επιχειρηματικό περιβάλλον επιδείνωσε η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε εντός του 2021 και συνεχίστηκε το 2022 με άμεση επίπτωση στην αύξηση του πληθωρισμού και των τραπεζικών επιτοκίων που αυξάνονται με ταχείς και απροβλέπτους ρυθμούς .

Ωστόσο οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό έχουν βελτιωθεί σημαντικά και αναμένεται περαιτέρω αύξηση των μεγεθών για την χρήση 2023 , υπό την προϋπόθεση πως δεν θα υπάρξει ανατροπή από κάποιον άλλο εξωγενή παράγοντα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε συνεχή παρακολούθηση των γεγονότων και εξελίξεων και εξετάζει την υιοθέτηση και λήψη μέτρων σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο για την διασφάλιση της ομαλής συνέχισης δραστηριότητας.

Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας δεν έχουν περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Δεν υπάρχουν απόβλητα, καυσαέρια κ.α., καθώς όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση.

Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα νομοθεσία.

Ο μέσος όρος των εργαζομένων τη χρήση 2022 ανήλθε σε 837 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 81 άτομα και εποχιακά απασχολούμενους 756 άτομα). Στη χρήση 2021 ο μέσος όρος των εργαζομένων ανήλθε σε 562 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 59 άτομα και εποχιακά απασχολούμενους 503 άτομα).

Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε άριστο επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία δεν κατέχει χαρτοφυλάκιο μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών, συμμετέχει δε στις παρακάτω εταιρείες:

- «ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ » (διακριτικό τίτλο ΚΕΤΑΞ Α.Ε). με ποσοστό συμμετοχής 100%
- «ΞΕΝΚΕ ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ » (διακριτικό τίτλο ΞΕΝΚΕ Α.Ε), με ποσοστό συμμετοχής 100%.
- «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΕ » (διακριτικό τίτλο ΕΤΕΚΩ ΑΕ). με ποσοστό συμμετοχής 84,125%.

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται πρόσθετες πληρωμές, κατά την ημερομηνία σύνταξης αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018-2022 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

έχει καταχωρήσει πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις διότι τα αποτελέσματα ενός ενδεχόμενου φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθούν.

Επίσης, δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία μας, πέραν των κεντρικών της εγκαταστάσεων (γραφείων, αποθηκών κ.λ.π.), που είναι στην περιοχή Κομμένο Γουβιά στην Κέρκυρα, εντός του ξενοδοχείου GRECOTEL CORFU IMPERIAL, διατηρεί ως υποκαταστήματα τα κάτωθι ξενοδοχεία:

GRECOTEL DAMA DAMA (πρώην) GRECOTEL RHODOS ROYAL στην περιοχή Καστρακιού Καλλιθέας Ρόδου

GRECOTEL MARGO BAY (πρώην) PELLA BEACH στην περιοχή Αμμούδες Χανιώτη Χαλκιδικής (την 16/12/2022 ολοκληρώθηκε η διάσπαση του ξενοδοχείου και η εισφορά αυτού σε νεοσυσταθείσα εταιρεία, η οποία εν συνεχεία πωλήθηκε σε τρίτη εταιρεία)

GRECOTEL CASA MARRON (πρώην) LAKOPETRA BEACH στην περιοχή Μαγούλα –Φιλή Λακόπετρα Αχαΐας

GRECOTEL OLYMPIA RIVIERA RESORT στην Κυλλήνη (συγκρότημα τεσσάρων ξενοδοχείων)

GRECOTEL CLUB MARINE PALACE στο Πάνορμο Ρεθύμνης Κρήτη

THE DOLLI στην Αθήνα (το ξενοδοχείο αποκτήθηκε την 22/12/2022 με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της εταιρείας ΚΩΣΤΕΞΑ ΑΕ).

Επωφελείς ενέργειες πέραν της άσκησης συνήθους δραστηριότητας

Εντός της χρήσης 2022 η Εταιρεία πέραν της άσκησης της συνήθους δραστηριότητας πραγματοποίησε τις κάτωθι ενέργειες από τις οποίες προέκυψαν οικονομικά οφέλη. Ειδικότερα

- Προχώρησε σε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά το ποσό των ευρώ 15.672.016, με σκοπό την χρηματοδότηση του εκτεταμένου επενδυτικού προγράμματος έργων εκσυγχρονισμού, αναβάθμισης, επέκτασης και εξαγοράς ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας για την περίοδο 2022-2024.
- Προχώρησε στην εξαγορά των μετοχών και στην συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΩΣΤΕΞΑ ΑΕ (ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ), η οποία είχε μισθώσει ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας με σκοπό την δημιουργία πολυτελούς ξενοδοχείου 5* και συνέχεια συγχώνευσε αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν. 2166/1993 την εταιρεία Οι εργασίες ανακατασκευής του ξενοδοχείου με την ονομασία the Dolli, ολοκληρώθηκαν τέλη 2022, ενώ η λειτουργία του ξενοδοχείου ξεκίνησε την 1/1/2023.
- Υλοποιήθηκε η απόσχιση του υποκαταστήματος του ξενοδοχείου Margo Bay με την ίδρυση νέας θυγατρικής εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν. 1297/1972. Από την απόσχιση προέκυψε υπεραξία συνολικού ποσού ευρώ 19.898.170,56, η οποία εμφανίζεται σε ειδικό λογαριασμό Αφορολογητού αποθεματικού, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 1297/1972. Εντός της χρήσης προχώρησε σε πώληση του συνόλου των μετοχών της νεοσύστατης εταιρείας.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας Έκθεσης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 6/2/2023 συνεδρίασή του, λόγω παραίτησης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, προχώρησε στην αντικατάσταση αυτού και στην ανασυγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου (σχετική ανακοίνωση ΓΕΜΗ 2896724/17.2.2023 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3462902).

Η Εταιρεία προχώρησε στην δημιουργία των κάτωθι τεσσάρων θυγατρικών ΙΚΕ
Φαιαξ Κτηματική Αναπτυξιακή Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Φαίαξ Τουριστικών Επενδύσεων Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε
Φαίαξ Αναπτυξιακή Νήσου Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε και
Κερκυραϊκή Κτηματική Ι.Κ.Ε
προκειμένου να υποδεχθούν μελλοντικές επενδύσεις στα πλαίσια της στρατηγικής ανάπτυξής της.

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τις διατάξεις του Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα τα οποία επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική εικόνα και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τον Ισολογισμό, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, την Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης, την Κατάσταση Ταμειακών Ροών καθώς και το Προσάρτημα της χρήσεως 2022.

Τελειώνοντας την παρούσα Έκθεση μας, θεωρούμε απαραίτητο να εκφράσουμε τις ευχαριστίες μας προς το προσωπικό και τους συνεργάτες μας, για την αφοσίωση και το ζήλο που επέδειξαν για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας μας.

Κέρκυρα, 15 Ιανουαρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΠΟΥΣΓΟΛΙΤΗΣ



ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

2. Ισολογισμός (Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	7.1	168.843.994,93	120.832.448,30
Μηχανολογικός εξοπλισμός	7.1	2.501.219,18	1.215.555,68
Λοιπός εξοπλισμός	7.1	10.816.371,69	3.652.444,24
Σύνολο		<u>182.161.585,80</u>	<u>125.700.448,22</u>
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	7.2	1.755.416,80	1.878.369,35
Προκαταβολές για μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή			
	7.3	566.040,82	32.878.089,66
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις	7.6	159.310,90	164.809,38
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδ. Επιχειρήσεων	7.8	6.671.820,56	5.645.649,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	7.7	27.069.700,00	26.476.700,00
Σύνολο		<u>34.466.872,28</u>	<u>65.165.248,04</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		<u>218.383.874,88</u>	<u>192.744.065,61</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	7.4	933.476,34	592.857,16
Προκαταβολές για αποθέματα	7.4	6.690.248,79	1.015.264,81
Σύνολο		<u>7.623.725,13</u>	<u>1.608.121,97</u>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	7.5	29.391.251,42	51.891.133,82
Λοιπές απαιτήσεις	7.6	4.462.171,46	4.244.965,67
Προπληρωθέντα έξοδα		236.857,26	230.851,33
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.9	19.602.464,29	7.858.491,42
Σύνολο		<u>53.692.744,43</u>	<u>64.225.442,24</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων		<u>61.316.469,56</u>	<u>65.833.564,21</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>279.700.344,44</u>	<u>258.577.629,82</u>

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Καθαρή θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	-	7.10	39.180.040,00	23.508.024,00
Υπέρ το άρτιο		7.10	34.776.044,00	34.776.044,00
Σύνολο			73.956.084,00	58.284.068,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		7.10	1.211.192,94	1.051.192,94
Αφορολόγητα αποθεματικά		7.10	28.441.930,85	7.043.760,29
Κρατικές επιχορηγήσεις		7.11	3.585.458,54	4.132.587,71
Αποτελέσματα εις νέο			3.028.441,12	-5.546.414,99
Σύνολο			36.267.023,45	6.681.125,95
Συναλλαγματικές διαφορές				
Σύνολο καθαρής θέσης			110.223.107,45	64.965.193,95
Προβλέψεις				
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους		7.12	1.001.564,00	1.091.741,00
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια		7.13	128.608.919,50	130.246.779,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		7.15, 7.17	3.786.229,33	3.667.599,85
Σύνολο			132.395.148,83	133.914.378,85
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Τραπεζικά δάνεια		7.13	5.708.231,79	16.037.263,30
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων		7.13	12.542.958,64	8.730.292,47
Εμπορικές υποχρεώσεις		7.14	8.370.507,86	7.070.017,37
Φόρος εισοδήματος			402.546,00	0,00
Λοιποί φόροι τέλη		7.15	5.112.044,76	2.372.583,96
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		7.16	558.696,09	1.051.555,94
Λοιπές υποχρεώσεις		7.17	2.534.169,81	22.647.059,65
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα			666.360,49	506.814,07
Έσοδα επόμενων χρήσεων			185.008,72	190.729,26
Σύνολο			36.080.524,16	58.606.316,02
Σύνολο υποχρεώσεων			168.475.672,99	192.520.694,87
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων			279.700.344,44	258.577.629,82

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	7.19	78.241.842,16	50.862.740,19
Κόστος πωλήσεων	7.20	-52.579.466,91	-34.256.607,94
Μικτό αποτέλεσμα		25.662.375,25	16.606.132,25
Λοιπά συνήθη έσοδα	7.21	1.956.899,44	2.170.554,03
		27.619.274,69	18.776.686,28
Έξοδα διοίκησης	7.20	-6.799.107,16	-4.001.181,95
Έξοδα διάθεσης	7.20	-3.205.672,17	-1.982.592,84
Λοιπά έξοδα και ζημιές	7.22	-1.216.765,06	-1.795.449,94
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		-16.403,66	3.178,55
Λοιπά έσοδα και κέρδη	7.23	819.510,05	792.818,55
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		17.200.836,69	11.793.458,65
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	7.24	0,00	427,82
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	7.24	-6.553.719,35	-7.281.787,76
Αποτέλεσμα προ φόρων		10.647.117,34	4.512.098,71
Φόρος εισοδήματος	7.25	-402.546,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		10.244.571,34	4.512.098,71

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ 27.962.781,36 έναντι κερδών ευρώ 18.652.482,16 της χρήσεως 2021.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

4. Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης (Ποσά σε Ευρώ)

	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά νόμων και κατ'ικού	Αφορολόγητα αποθεματικά	Κρατικές Επιχορηγήσεις	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσης
Υπόλοιπο 01.01.2021	23.508.024,00	34.776.044,00	1.051.192,94	7.043.760,29	4.679.716,88	-10.058.513,70	61.000.224,41
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	-547.129,17	4.512.098,71	3.964.969,54
Υπόλοιπο 31.12.2021	23.508.024,00	34.776.044,00	1.051.192,94	7.043.760,29	4.132.587,71	-5.546.414,99	64.965.193,95
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15.672.016,00						15.672.016,00
Υπεράξια Ν. 1297/72 από διάσπαση				19.898.170,56			19.898.170,56
Ζημίες από συγχώνευση θυγατρικής						-9.715,23	-9.715,23
Επιχορηγήσεις covid χρήσης 2021						-1.500.000,00	0,00
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	160.000,00	1.500.000,00	-547.129,17	10.084.571,34	9.697.442,17
Υπόλοιπο 31.12.2022	39.180.040,00	34.776.044,00	1.211.192,94	28.441.930,85	3.585.458,54	3.028.441,12	110.223.107,45

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ποσά σε Ευρώ)

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Χρηματοροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Αποτέλεσμα προ φόρων	10.647.117,34	4.512.098,71
Πλέον ή μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων και άυλων πάγιων	11.309.073,84	7.406.152,68
Προβλέψεις	-90.177,00	1.091.741,00
Κέρδη και ζημίες από διάθεση στοιχείων	16.403,66	-3.178,55
Αποτελέσματα από συγγενείς και κοινοπραξίες	-9.715,23	
Χρεωστικοί και πιστωτικοί τόκοι (καθαρό ποσό)	6.553.719,35	7.281.359,94
	28.426.421,96	20.288.173,78
Πλέον ή μείον μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης		
Μεταβολή αποθεμάτων	-6.015.603,16	2.703.748,14
Μεταβολή απαιτήσεων	21.762.131,08	7.147.896,97
Μεταβολή υποχρεώσεων	-28.048.341,94	-18.821.947,75
	-12.301.814,02	-8.970.302,64
Μείον:		
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	-6.553.719,35	-7.281.787,76
Πληρωμές για φόρο εισοδήματος	0,00	-5.859,24
Σύνολο	9.570.888,59	4.030.224,14
Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) παγίων		
στοιχείων	-19.266.909,44	-8.353.593,19
Απόκτηση θυγατρικής	-7.669.644,58	0,00
Είσπραξη από πώληση συμμετοχής	25.973.206,95	0,00
Αγορά/αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων	-593.000,00	-64.700,00
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	427,82
Σύνολο	-1.556.347,07	-8.417.865,37
Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις (πληρωμές) από αύξηση (μείωση) κεφαλαίου	15.672.016,00	0,00
Εισπράξεις (πληρωμές) από δάνεια	-14.288.224,84	2.333.867,41
Σύνολο	1.383.791,16	2.333.867,41
Συμφωνία μεταβολής διαθεσίμων		
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της		
χρήσης	9.398.332,68	-2.053.773,82
Ταμειακά διαθέσιμα κατά την απόκτηση της θυγατρικής	2.345.640,19	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	7.858.491,42	9.912.265,24
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	19.602.464,29	7.858.491,42

6. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

6.1 Γενικές πληροφορίες και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Η Εταιρεία «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ» (εφεξής η Εταιρεία) δραστηριοποιείται στην ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση Ξενοδοχείων και κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών επιχειρήσεων σε ιδιότητα ή μη ακίνητα καθώς και στη συμμετοχή της ίδιας ή ως μέλος κοινοπραξίας σε διαδικασίες ανάληψης έργων η προμηθειών συμπεριλαμβανομένης και της προσφοράς υπηρεσιών στο Δημόσιο ή Ιδιωτικό τομέα.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε) καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό:121557633000 και με έδρα το Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων περιοχή Κομμένο Γουβιά.

Η Εταιρεία σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει ως κύριους επιχειρηματικούς στόχους την

α) Ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση Ξενοδοχείων και κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών επιχειρήσεων σε ιδιότητα ή μη ακίνητα καθώς και τη συμμετοχή της ίδιας η ως μέλος κοινοπραξίας σε διαδικασίες ανάληψης έργων η προμηθειών συμπεριλαμβανομένης και της προσφοράς υπηρεσιών στο Δημόσιο ή Ιδιωτικό τομέα,

β) Ενάσκηση κάθε ξενοδοχειακής και τουριστικής επιχείρησης, καθώς και κάθε εργασίας που αποβλέπει στην ανάπτυξη και εξυπηρέτηση του εγχώριου και ξένου τουρισμού διά της ανεγέρσεως, οργάνωσης, διαχείρισης, διεύθυνσης, μισθώσεως και εκμεταλλεύσεως ξενοδοχείων, πάσης φύσεως τουριστικών καταλυμάτων, κέντρων εστίασεως, αναψυχής, χερσαίων και θαλάσσιων σπορ και εν γένει τουριστικών έργων και εγκαταστάσεων και συναφών δραστηριοτήτων, καθώς επίσης και διενέργεια πάσης φύσεως πράξεων που είναι αναγκαίες για την επίτευξη του εταιρικού σκοπού.

Για την επίτευξη των στόχων της, η Εταιρεία μπορεί να:

α) Επεκτείνει τη δραστηριότητά της και σε άλλους σχετικούς επιχειρηματικούς τομείς, ιδιαίτερα με τη δημιουργία τουριστικών γραφείων, την εκμετάλλευση αυτοκινήτων, πλοίων και αεροπλάνων.

β) Συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση παρεμφερούς σκοπού, με οποιαδήποτε εταιρικό τύπο και να συγχωνεύεται με άλλη εταιρεία ή να απορροφά άλλη συναφή επιχείρηση, ατομική ή εταιρική, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

γ) Συνεργάζεται με οποιοδήποτε νομικό ή φυσικό πρόσωπο με κάθε τρόπο.

δ) Ίδρύει υποκαταστήματα ή γραφεία σε οποιαδήποτε πόλη της Ελλάδας ή της αλλοδαπής

ε) Αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση παρεμφερούς σκοπού στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.

στ) Ίδρύει ή συμμετέχει με οποιαδήποτε νομική σχέση (μίσθωση, ανάληψη, management , κατοχή μετοχών ή άλλων τίτλων ή μεριδίων συμμετοχής) σε οποιαδήποτε ημεδαπή ή αλλοδαπή υφιστάμενη ή υπό ίδρυση επιχείρηση ανεξαρτήτως αντικειμένου δραστηριότητας με οποιοδήποτε εταιρικό τύπο και να μετασχηματίζεται δι' απορροφήσεως, συγχωνεύσεως ή άλλως με ομοειδείς ή άλλες επιχειρήσεις.

ζ) Παρέχει εγγυήσεις υπέρ τρίτων, νομικών και φυσικών προσώπων, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν μητρικών, θυγατρικών ή εταιρειών στις οποίες συμμετέχει η εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο, καθώς και να παρέχει πάσης φύσεως ασφάλειες ενοχικές ή εμπράγματα για τις παραπάνω εγγυήσεις.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, εγκρίθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας στις 15 Ιανουαρίου 2024.

Σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2022 αφορούν τη χρήση 2022 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) Ν.4308/2014.

Οι λογιστικές αρχές που περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η Εταιρεία, βάση του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2021 και 2020 κατατάσσεται στην κατηγορία των μεγάλων οντοτήτων και έχει υποχρέωση για την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, οι οποίες είναι οι εξής:

- 1) Ισολογισμός,
- 2) Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- 3) Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- 4) Κατάσταση Ταμειακών Ροών και
- 5) τις Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας και είναι σύμφωνες με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Βάσει του Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, οι εταιρείες είναι υποχρεωμένες να παρουσιάσουν συγκριτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, τουλάχιστον για μία χρήση/περίοδο.

Η Εταιρεία συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με το Ν.4308/2018 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, απαιτεί τη χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και τα παρουσιαζόμενα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τις υπό εξέταση χρήσεις/περιόδους. Σημαντικές παραδοχές από τη διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρεία ζ έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες εφάρμοσε η Εταιρεία, παρατίθενται στις επόμενες παραγράφους.

Συνέχιση της δραστηριότητας (going concern)

Η αρχή του δεδουλευμένου αφορά τις συνδεδεμένες καταστάσεις του ισολογισμού, της κατάστασης αποτελεσμάτων και της κατάστασης μεταβολών καθαρής θέσης. Προφανώς δεν αφορά την κατάσταση χρηματοροών που εκφράζει την ταμειακή βάση της λογιστικής.

Η θεμελιώδης αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) θεωρείται ότι ισχύει για μια οντότητα, εκτός εάν η διοίκησή της προτίθεται να την ρευστοποιήσει, ή να παύσει την δραστηριότητά της, ή εάν λόγω των συνθηκών δεν έχει καμία άλλη ρεαλιστική επιλογή παρά να διακόψει τη λειτουργία της.

Η διοίκηση της οντότητας έχει την ευθύνη της εκτίμησης του κατά πόσον η αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας γίνεται δεκτή κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κατά τη σχετική εκτίμηση, η διοίκηση της οντότητας οφείλει να λάβει υπόψη της όλες τις διαθέσιμες, κατά το χρόνο της εκτίμησης, πληροφορίες για το μέλλον. Η εκτίμηση πρέπει να εκτείνεται σε χρονικό διάστημα τουλάχιστον δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Όταν η οντότητα έχει παρελθόν κερδοφόρων δραστηριοτήτων και άμεση πρόσβαση σε οικονομικούς πόρους, δε χρειάζεται ιδιαίτερη ανάλυση για να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ορθή. Σε άλλες περιπτώσεις η διοίκηση μπορεί να χρειάζεται να λάβει υπόψη της ένα ευρύ φάσμα παραγόντων, που σχετίζονται με την τρέχουσα και την αναμενόμενη

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

κερδοφορία, τα προγράμματα εξόφλησης χρεών και τις πιθανές εναλλακτικές πηγές χρηματοδότησης, πριν καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η ορθή.

Όταν η διοίκηση της οντότητας κρίνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν πρέπει να συνταχθούν με βάση τη θεμελιώδη παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας, τα περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στις καθαρές ρευστοποιήσιμες αξίες τους και οι υποχρεώσεις, περιλαμβανομένων των προβλέψεων, επιμετρούνται στα ποσά που αναμένεται να απαιτηθούν για το διακανονισμό του.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας παγκοσμίως η οποία έχει πληγεί επί μακρόν από την εξάπλωση της πανδημίας «Covid 19», ιδία στον τουριστικό -ξενοδοχειακό τομέα, συναντά συνεχώς νέες δυσκολίες. Η αναταραχή που επικρατεί σε διεθνές επίπεδο από τις αρχές του 2022 λόγω της πολεμικής σύρραξης μεταξύ Ρωσίας - Ουκρανίας έχει προκαλέσει μια νέα σειρά από επιπτώσεις στην διεθνή Οικονομία κυρίως σε επίπεδο τιμών πρώτων υλών και ενέργειας δημιουργώντας έντονες πληθωριστικές πιέσεις και μεγάλη αβεβαιότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Την αβεβαιότητα και το ευμετάβλητο επιχειρηματικό περιβάλλον επιδείνωσε η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε εντός του 2021 και συνεχίστηκε το 2022 με άμεση επίπτωση στην αύξηση του πληθωρισμού και των τραπεζικών επιτοκίων που αυξάνονται με ταχείς και απροβλέπτους ρυθμούς.

Ωστόσο οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό έχουν βελτιωθεί σημαντικά και αναμένεται περαιτέρω αύξηση των μεγεθών για την χρήση 2023, υπό την προϋπόθεση πως δεν θα υπάρξει ανατροπή από κάποιον άλλο εξωγενή παράγοντα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε συνεχή παρακολούθηση των γεγονότων και εξελίξεων και εξετάζει την υιοθέτηση και λήψη μέτρων σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο για την διασφάλιση της ομαλής συνέχισης δραστηριότητας.

6.2 Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με το Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, απαιτεί τη χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καθώς και τα παρουσιαζόμενα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τις υπό εξέταση χρήσεις/περιόδους. Σημαντικές παραδοχές από τη διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες εφαρμόσε η Εταιρεία, παρατίθενται στις επόμενες παραγράφους.

6.2.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών (spot exchange rate).

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Η Εταιρεία έχει περιορισμένες συναλλαγές σε άλλα νομίσματα εκτός Ευρώ.

6.2.2 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κήσεως μείον τις αποσβέσεις. Το κόστος κήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα, όταν πραγματοποιούνται.

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν ατέρμονα ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους ετησίως. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

Κτίρια	25 χρόνια
Μηχανολογικός εξοπλισμός	10 χρόνια
Μηχανογραφικός εξοπλισμός και λοιπός εξοπλισμός (έπιπλα & λοιπά)	10 χρόνια
Εξοπλισμός Η/Υ κύριος και περιφερειακός και λογισμικό	5 χρόνια

Πάγια αξίας κήσεως έως € 1.500,00, μπορούν να αποσβένονται εφάπαξ, στο έτος απόκτησής τους, δηλαδή η ωφέλιμη ζωή τους, θεωρείται ένα έτος. Δεν έχουν υπολογισθεί υπολειμματικές αξίες ενσώματων παγίων.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα.

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

6.2.3 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία κατέχει τα εξής άυλα περιουσιακά στοιχεία:

(α) Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κήσεως μειωμένο κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία είναι 5 χρόνια.

Οι δαπάνες που απαιτούνται για τη διατήρηση του λογισμικού καταχωρούνται ως έξοδα όταν γίνονται.

(β) Έξοδα πολυετούς απόσβεσης

Η Εταιρεία με βάση δυνατότητα που παρέχεται από το Ν.4308/2014, παρακολουθεί τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης, μέχρι την πλήρη απόσβεση/διαγραφή τους, στα λοιπά άυλα.

6.2.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Συμμετοχές

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιές απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους.

(β) Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο κόστος κτήσεώς τους μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

6.2.5 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία με βάση δυνατότητα που παρέχεται από το Ν.4308/2014, δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο, σε κανένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

6.2.6 Αποθέματα

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση. Ειδικότερα το κόστος των ιδιοπαραγόμενων αποθεμάτων, περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με τα εν λόγω στοιχεία. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο παραγωγής.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισεως, τα αποθέματα αποτιμούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Στην περίπτωση αποτιμήσεως στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

6.2.7 Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομειώσεως. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού. Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμούνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

6.2.8 Απαιτήσεις από πελάτες (εμπορικές απαιτήσεις) και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά καταχωρούνται στην αξία πωλήσεως και οι λοιπές απαιτήσεις αρχικά καταχωρούνται στο κόστος τους, που συμπίπτει με την ονομαστική αξία τους. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, οι απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομειώσεως. Τυχόν ζημίες απομειώσεως (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομειώσεως είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομειώσεως καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την εκάστοτε περίοδο και ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η εισπραξιμότητα των απαιτήσεων εκτιμάται βάσει των δεδομένων που υπάρχουν και σχηματίζεται πρόβλεψη για απώλειες που είναι πιθανόν να συμβούν και μπορούν να ποσοτικοποιηθούν. Η σχηματισθείσα πρόβλεψη αναπροσαρμόζεται με επιβάρυνση ή ωφέλεια των αποτελεσμάτων της εκάστοτε χρήσης. Τυχόν διαγραφές απαιτήσεων πραγματοποιούνται μέσω της σχηματισθείσας πρόβλεψης. Απαιτήσεις που εκτιμώνται ως ανεπίδεκτες εισπράξεως διαγράφονται.

6.2.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής εισπραξιμότητας.

6.2.10 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής εταιρικής νομοθεσίας, η δημιουργία τακτικού αποθεματικού, κατά το ποσό που ισούται με το 5% των ετήσιων, μετά από φόρους κερδών, είναι υποχρεωτική μέχρι να φθάσει το ύψος του αποθεματικού το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό προορίζεται προς κάλυψη των τυχόν σωρευμένων ζημιών, διανέμεται μόνο κατά τη διάλυση της εταιρίας αφού πρώτα καλυφθούν οι τυχόν σωρευμένες ζημιές.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά δημιουργούνται βάσει των διατάξεων της φορολογικής νομοθεσίας, οι οποίες επιτρέπουν την αναβολή της φορολογίας των πραγματοποιούμενων κερδών ή εισπραττόμενων επιχορηγήσεων, με την προϋπόθεση ότι τα εν λόγω κέρδη δεν θα διανεμηθούν. Ο σχετικός φόρος που μετατίθεται, καθίσταται πληρωτέος όποτε τα αφορολόγητα αποθεματικά διανεμηθούν, με το φορολογικό συντελεστή που θα ισχύει κατά τη διανομή τους.

Τα αποτελέσματα εις νέο, αφορούν σωρευμένες ζημιές της κλειόμενης και των προηγούμενων χρήσεων.

6.2.11 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών βάσει της ελληνικής νομοθεσίας που καθορίζει το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται από περισσότερους από έναν παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων και έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα. Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπορικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται και αυτά στα αποτελέσματα.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζόμενους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες.

6.2.12 Λοιπές Προβλέψεις

Προβλέψεις (εκτός από προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις), αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για τη χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση. Μέχρι σήμερα, δεν έχουν σχηματισθεί λοιπές προβλέψεις.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

6.2.13 Κρατικές επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις περιουσιακών στοιχείων. 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 απόσβενονται 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.

Κρατικές επιχορηγήσεις εξόδων. 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.

6.2.14 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόν άμεσα κόστη-για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εξόφλησή τους πραγματοποιηθεί εντός του επόμενου έτους, διαφορετικά ταξινομούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα, στη χρήση που προκύπτουν. Οι τόκοι αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, σε δεδουλευμένη βάση.

6.2.15 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές καταχωρούνται στην αξία αγοράς και οι λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται στο κόστος τους, που συμπίπτει με την ονομαστική αξία τους.

Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εξόφληση τους πραγματοποιηθεί εντός του επόμενου έτους, διαφορετικά ταξινομούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

6.2.16 Αναγνώριση εσόδων – εξόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους, εκπτώσεις και επιστροφές. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Πωλήσεις αγαθών και παροχή υπηρεσιών.

Οι πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν η εταιρία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, δηλαδή μεταβιβάζονται οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητα τους και τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς, καθώς επίσης και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της υπηρεσίας σε σχέση με το εκτιμώμενο συνολικό κόστος της. Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, το έσοδο καταχωρείται στις λογιστικές περιόδους στις οποίες παρέχονται οι υπηρεσίες.

(β) Έσοδα από τόκους.

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

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

6.2.17 Μισθώσεις

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

Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Η Εταιρεία, δεν συμβάλλεται σε χρηματοδοτικές μισθώσεις.

6.2.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπάγεται, είναι κίνδυνοι αγοράς (επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος ταμειακών ροών.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στην αντιμετώπιση των κινδύνων καλής εκτέλεσης των παρεχόμενων υπηρεσιών και αξιοπιστίας και μετά ταύτα άμεση προτεραιότητα έχει ο πιστωτικός κίνδυνος και κατόπιν οι κίνδυνοι αγοράς.

(α) Πιστωτικός κίνδυνος.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας συνίσταται από την εκμετάλλευση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, από συναλλαγές με εταιρείες του ιδιωτικού τομέα, καθώς και σε ιδιώτες πελάτες, στο εσωτερικό της χώρας. Η Εταιρεία επιβλέπει αυστηρά την τήρηση και εφαρμογή της πιστωτικής της πολιτικής. Η παροχή μικρής διάρκειας πιστωτικών ορίων, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι πελάτες έχουν καλή πιστοληπτική ικανότητα, μειώνουν τον πιστωτικό κίνδυνο ο οποίος διατηρείται χαμηλός.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας.

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της αυστηρής τήρησης και εφαρμογής της πιστωτικής πολιτικής της Εταιρείας, μέσω του αξιόπιστου πελατολογίου, καθώς και μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών πιστωτικών ορίων από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

(γ) Συναλλαγματικός κίνδυνος.

Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο, διότι το σύνολο των συναλλαγών της γίνονται σε ευρώ.

(δ) Κίνδυνος ταμιακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.
Η Εταιρεία, λόγω του γεγονότος ότι μέρος του δανεισμού της είναι σε κυμαινόμενο επιτόκιο, μεταβολές των επιτοκίων επιφέρουν άμεση επίδραση στα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε συνεχή παρακολούθηση των εξελίξεων και εξετάζει την υιοθέτηση και λήψη μέτρων σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο για την διασφάλιση της κατά το δυνατόν ελάχιστης επιβάρυνσης.

6.2.19 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στους επόμενους 12 μήνες στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων τους.

6.2.20 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση :

α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για τη σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και

β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό.

α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για τη σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και

β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

7. Αναλύσεις Κονδυλίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

7.1 Ενσώματα πάγια

Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται οι πληροφορίες που αφορούν την κίνηση και τη συμφωνία των λογαριασμών των ενσωμάτων παγίων.

	<u>Ακίνητα</u>	<u>Μηχανολογικός εξοπλισμός</u>	<u>Λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος κτήσης				
1 Ιανουαρίου 2021	226.740.685,64	9.208.566,85	43.563.329,30	279.512.581,79
Προσθήκες	2.124.098,94	133.789,13	1.000.827,90	3.258.715,97
Μειώσεις	-6.350,00	-2.463,88	-14.339,02	-23.152,90
31 Δεκέμβριος 2021	<u>228.858.434,58</u>	<u>9.339.892,10</u>	<u>44.549.818,18</u>	<u>282.748.144,86</u>
1 Ιανουάριος 2022	228.858.434,58	9.339.892,10	44.549.818,18	282.748.144,86
Προσθήκες				
Υπεραξία ν.δ 1297/1972 λόγω απόσχισης Υποκαταστήματος.	19.898.170,56	0,00	0,00	19.898.170,56
Συγχώνευση θυγατρικής εταιρείας Μεταφορά από Ακινήτοποιήσεις υπό Εκτέλεση από Συγχώνευση θυγατρικής εταιρείας Μεταφορά από Ακινήτοποιήσεις υπό Εκτέλεση	10.234.621,11	0,00	15.877,22	10.250.498,33
	14.337.435,69	73.580,72	1.431.390,43	15.842.406,84
Προσθήκες	25.009.346,81	1.361.185,84	5.941.516,19	32.312.048,84
	10.601.758,41	638.511,75	4.103.991,97	15.344.262,13
Μειώσεις				
Απόσχιση Υποκαταστήματος	-33.229.420,50	-1.028.675,72	-3.359.037,52	-37.617.133,74
Πώληση/Διαγραφή			-33.606,64	-33.606,64
31 Δεκέμβριος 2022	<u>275.710.346,66</u>	<u>10.384.494,69</u>	<u>52.649.949,83</u>	<u>338.744.791,18</u>
Αποσβέσεις και απομειώσεις Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	-102.702.420,86	-7.776.508,58	-39.286.383,28	-149.765.312,72
Αποσβέσεις περιόδου	-5.323.565,42	-347.827,84	-1.611.990,60	-7.283.383,86
Μειώσεις αποσβεσθέντων			999,94	999,94
31 Δεκέμβριος 2021	<u>-108.025.986,28</u>	<u>-8.124.336,42</u>	<u>-40.897.373,94</u>	<u>-157.047.696,64</u>

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

1 Ιανουάριος 2022	-108.025.986,28	-8.124.336,42	-40.897.373,94	-157.047.696,64
Αποσβέσεις περιόδου	-6.432.923,20	-604.018,98	-4.149.261,56	-11.186.203,74
Μειώσεις				
αποσβεσθέντων				
Απόσχιση				
Υποκαταστήματος	7.592.557,75	845.079,89	3.180.136,10	11.617.773,74
Πώληση/Διαγραφή			32.921,26	32.921,26
31 Δεκέμβριος 2022	-106.866.351,73	-7.883.275,51	-41.833.578,14	-156.583.205,38
Αναπόσβεστη αξία				
στις				
31 Δεκέμβριος 2021	120.832.448,30	1.215.555,68	3.652.444,24	125.700.448,22
31 Δεκέμβριος 2022	168.843.994,93	2.501.219,18	10.816.371,69	182.161.585,80

Οι προσθήκες παγίων που πραγματοποιήθηκαν στην τρέχουσα χρήση, συνολικού ποσού ευρώ 15.344.262,13 αφορούν σε έργα εκσυγχρονισμού, αναβάθμισης και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας.

Στα παραπάνω ακίνητα έχουν εγγραφεί έως 31/12/2022 υποθήκες αξίας ευρώ 177.960.000 και προσημειώσεις υποθηκών αξίας ευρώ 44.150.800 (εκ των οποίων ευρώ 18.150.800 για δάνεια της Εταιρείας και ευρώ 26.000.000 για δάνεια τρίτων εταιρειών).

Μεταβολές που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης.

A. Απόκτηση νέας Συμμετοχής

Η Εταιρεία, σε υλοποίηση της από 1.6.2022 Σύμβασης Μεταβίβασης Μετοχών προχώρησε στην εξαγορά του πακέτου μετοχών της εταιρείας ΚΩΣΤΕΞΑ ΑΕ (ΚΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ) από τη θυγατρική της ΞΕΝΚΕ Α.Ε.. Εν συνεχεία με την από 19.9.2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης η θυγατρική εταιρεία ΚΩΣΤΕΞΑ Α.Ε προχώρησε σε αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου κατά ευρώ 10.000.000,00, με σκοπό την αγορά του μισθωμένου ακινήτου που βρίσκεται στις οδούς Μητροπόλεως, 49 και Καπνικαρέας 8. , το οποίο με την ολοκλήρωση της εν εξελίξει επένδυσης, θα λειτουργεί ως πολυτελές ξενοδοχείο δυναμικότητας 46 δωματίων. Η αύξηση καλύφθηκε πλήρως από τη μητρική εταιρεία ΦΑΙΑΞ ΑΕΤΑ.

B. Συγχώνευση θυγατρικής εταιρείας

Με τις από 29/9/2022 συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών ΦΑΙΑΞ Α.Ε. και ΚΩΣΤΕΞΑ Α.Ε., αποφασίστηκε η συγχώνευση με την απορρόφηση της θυγατρικής ΚΩΣΤΕΞΑ Α.Ε. από την ΦΑΙΑΞ Α.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν. 2166/1993, με Ισολογισμό Μετασχηματισμού στις 30/9/2022. Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού και οι λογιστικές αξίες της μεταβιβαζόμενης περιουσίας επιβεβαιώθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή, ως προβλέπουν οι σχετικές διατάξεις του Ν.2166/1993.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 30/9/2022 της απορροφούμενης εταιρείας ΚΩΣΤΕΞΑ έχει ως κάτωθι :

:

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

	Ισολογισμός μετασχηματισμού 30/9/2022
Ενσώματα πάγια	10.234.621,11
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	11.919.759,53
Λοιπές απαιτήσεις	322,75
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	505.810,73
Ταμείο	2.345.640,19
Σύνολο ενεργητικού	25.006.154,31
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.866.000,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.662,97
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις	268.000,00
Βραχυπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	8.854.206,57
Σύνολο υποχρεώσεων	14.990.869,54
Καθαρή θέση /αξία απορροφούμενης εταιρείας	10.015.284,77
Ανάλυση Καθαρής θέσης	
Μετοχικό Κεφάλαιο	10.025.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	-9.715,23
Σύνολο Καθαρής θέσης	10.015.284,77

Η απορροφώμενη εταιρεία έχει στην κυριότητά της το ξενοδοχείο the Dolli, επί των οδών Μητροπόλεως, 49 και Καπνικαρέας 8 στην Αθήνα, ως ανωτέρω αναφέρθηκε, το οποίο, λόγω του ότι ήταν υπό κατασκευή δεν λειτούργησε εντός της χρήσης. Η λειτουργία του ξενοδοχείου ξεκίνησε την 1/1/2023.

Από την συγχώνευση των εταιρειών , λόγω απόσβεσης του Μετοχικού Κεφαλαίου της απορροφώμενης εταιρείας μέσω διαγραφής της συμμετοχής που εμφάνιζε στα βιβλία της η απορροφώσα, προέκυψε ζημία 225.000 ευρώ, η οποία επιβαρύνει τα Αποτελέσματα της χρήσης, και έχει αποτυπωθεί στο κονδύλι "Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων" .

Γ. Απόσχιση Υποκαταστήματος

Με την από 26/8/2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίσθηκε η απόσχιση του υποκαταστήματος του ξενοδοχείου Margo Bay με την ίδρυση νέας θυγατρικής εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν. 1297/1972, με Μετασχηματισμένο Ισολογισμό στις 31/8/2022. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος/αποσχιζόμενου κλάδου διενεργήθηκε από ανεξάρτητο αναγνωρισμένο επαγγελματία εκτιμητή, από την οποία προέκυψε υπεραξία συνολικού ποσού Ευρώ 19.898.170,56, η οποία καταχωρήθηκε απευθείας στην Καθαρή Θέση, σε ειδικό λογαριασμό Αφορολογήτου αποθεματικού, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 1297/1972. Η απόσχιση ολοκληρώθηκε την 16.12.2022, με την καταχώρηση στο ΓΕΜΗ της με αριθμ. Πρωτ. 563/16.12.2022 ανακοίνωσης με Κ.Α.Κ 3373833, και προέκυψε συμμετοχή συνολικής αξίας Ευρώ 25.973.206,95.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31/8/2022 και ο τελικός Ισολογισμός του αποσχισθέντος υποκαταστήματος /ξενοδοχείου Margo Bay έχει ως κάτωθι:

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

	Ισολογισμός μετασηματισμού 31/8/2022	Διαφορά εύλογης αξίας ακινήτου	Μεταβολές κονδυλίων 1/9 - 16/12/2022	Τελικός ισολογισμός απόσχισης 16/12/2022
Ενσώματα πάγια	6.101.189,44	19.898.170,56	0,00	25.999.360,00
Αύλα πάγια	640,00		0,00	640,00
Λοιπές απαιτήσεις	9.317,68		0,00	9.317,68
Αποθέματα	133.482,98		-97.079,01	36.403,97
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	761.692,76		-752.372,46	9.320,30
Ταμείο	213.858,28		-166.778,53	47.079,75
Σύνολο ενεργητικού	7.220.181,14	19.898.170,56	-1.016.230,00	26.102.121,70
Προβλέψεις	112.417,00		0,00	112.417,00
Βραχυπρόθεσμες Εμπορικές υποχρεώσεις	187.532,62		-171.034,87	16.497,75
Βραχυπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	845.195,13		-845.195,13	0,00
Σύνολο υποχρεώσεων	1.145.144,75	0,00	-1.016.230,00	128.914,75
Καθαρή θέση /εισφορά αξίας νέας συμμετοχής	6.075.036,39	19.898.170,56	0,00	25.973.206,95

Στις 21/12/2022 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση του συνόλου των μετοχών της νεοσύστατης (μετά την απόσχιση του υποκαταστήματος του ξενοδοχείου Margo Bay) εταιρείας., έναντι τιμήματος ισόποσου της αξίας της συμμετοχής.

Από την ανωτέρω συναλλαγή δεν επηρεάστηκε το ήδη σχηματισθέν αφορολόγητο αποθεματικό του Ν.1297/1972.

7.2 Άυλα Πάγια

Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται οι πληροφορίες που αφορούν την κίνηση και τη συμφωνία των λογαριασμών των άυλων παγίων.

	Έξοδα ιδρύσεως & α' εγκ/σεως	Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	Τόκοι Δανείων Κατασκευαστικής Περίοδου Παροχωρ. & δικαιώμ. Βιομ. Ιδιοκ.	Σύνολο
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2021	11.275.264,56	3.722.784,00	8.804,00	15.006.852,56
31 Δεκέμβριος 2021	11.275.264,56	3.722.784,00	8.804,00	15.006.852,56
1 Ιανουάριος 2022	11.275.264,56	3.722.784,00	8.804,00	15.006.852,56
Διαγραφές	0,00	-3.200,00	0,00	-3.200,00
31 Δεκέμβριος 2022	11.275.264,56	3.719.584,00	8.804,00	15.003.652,56
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	-9.394.589,39	-3.602.321,00	-8.804,00	-13.005.714,39

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Αποσβέσεις χρήσης	-122.768,82			-122.768,82
31 Δεκέμβριος 2021	-9.517.358,21	-3.602.321,00	-8.804,00	-13.128.483,21
1 Ιανουάριος 2022	-9.517.358,21	-3.602.321,00	-8.804,00	-13.128.483,21
Αποσβέσεις χρήσης	-105.297,00	-17.015,55		-122.312,55
Διαγραφές		2.560,00	0,00	2.560,00
31 Δεκέμβριος 2022	-9.622.655,21	-3.616.776,55	-8.804,00	-13.248.235,76
Αναπόσβεστη αξία στις				
31 Δεκέμβριος 2021	1.757.906,35	120.463,00	0,00	1.878.369,35
31 Δεκέμβριος 2022	1.652.609,35	102.807,45	0,00	1.755.416,80

7.3 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή

Οι προκαταβολές και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Υπόλοιπο έναρξη χρήσης	32.878.089,66	27.815.054,93
Προσθήκες		5.063.034,73
Προσθήκη από συγχώνευση ΚΩΣΤΕΞΑ (Ισολογισμός Μετασχηματισμού 30/9/2022)	11.919.759,53	0,00
Προσθήκες ΚΩΣΤΕΞΑ μέχρι ολοκλήρωση της συγχώνευσης (1/10/2022- 22/12/2022)	3.922.647,31	0,00
Μεταφορές στα πάγια	-48.154.455,68	0,00
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	<u>566.040,82</u>	<u>32.878.089,66</u>

Το κονδύλι αφορά σε επενδύσεις για έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 4399/2016 και αφορούν στον Εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακής μονάδας στην Κυλλήνη.

7.4 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	933.476,34	592.857,16
Προκαταβολές για αποθέματα προς συνδεδεμένες οντότητες	6.666.396,36	822.741,52
Προκαταβολές για αποθέματα	23.852,43	192.523,29
Σύνολο	<u>7.623.725,13</u>	<u>1.608.121,97</u>

Το συνολικό ποσό των προκαταβολών για αγορές αποθεμάτων έχουν κλείσει εντός του 2023.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

7.5 Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	10.497.539,04	20.126.078,31
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	19.113.605,45	13.717.174,28
Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων	68.488,90	21.113.488,90
Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων από συνδεδεμένες οντότητες	4.100.000,00	1.000.000,00
μείον: απομείωση εμπορικών απαιτήσεων	-4.388.381,97	-4.065.607,67
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	<u>29.391.251,42</u>	<u>51.891.133,82</u>

7.6 Λοιπές Απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Άλλες απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες οντότητες	4.632.404,79	2.346.773,93
Άλλες απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	498.682,23	2.308.816,88
Εγγυήσεις	159.310,90	164.809,38
Λογαριασμοί επί αποδόσει	141.182,10	495.661,97
μείον: απομείωση λοιπών απαιτήσεων	-810.097,66	-906.287,11
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	<u>4.621.482,36</u>	<u>4.409.775,05</u>

Μακροπρόθεσμο μέρος	159.310,90	164.809,38
Βραχυπρόθεσμο μέρος	4.462.171,46	4.244.965,67
Σύνολο	<u>4.621.482,36</u>	<u>4.409.775,05</u>

7.7 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται:

<u>Εταιρεία</u>	<u>Χώρα Δραστηριότητας</u>	<u>Συμμετοχή</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
ΞΕΝΚΕ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	10.271.700,00	10.271.700,00
ΚΕΤΑΞ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	1.798.000,00	1.205.000,00
ΕΤΕΚΩ Α.Ε.	Ελλάδα	84,125%	15.000.000,00	15.000.000,00
Σύνολο			<u>27.069.700,00</u>	<u>26.476.700,00</u>

Το Μετοχικό Κεφάλαιο των θυγατρικών εταιρειών, κατά την 31.12.2022 και ως έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα, έχει ως κάτωθι :

ΚΕΤΑΞ (ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ), η οποία εδρεύει στην Αθήνα, με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ευρώ 100.000. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε ευρώ 1.798.000, ενώ το σημερινό Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε ευρώ 1.060.820.

ΞΕΝΚΕ ΑΕ (ΞΕΝΚΕ ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ) η οποία εδρεύει στο Κομμένο Γουβιών της Κέρκυρας με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ευρώ 24.000. Το σημερινό Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 10.271.700.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

ΕΤΕΚΩ Α.Ε. (ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΕ) η οποία εδρεύει στο Ρέθυμνο.
 Το σημερινό Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 17.830.524.

7.8 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων Επιχειρήσεων
 Οι Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων Επιχειρήσεων αναλύονται ως εξής :

Εταιρεία	31/12/2022	31/12/2021
Καταθέσεις σε θυγατρικές για μελλοντική αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου		
ΞΕΝΚΕ Α.Ε.	49.687,48	5.047.687,48
ΚΕΤΑΞ Α.Ε.	385.457,24	597.961,52
Σύνολο	435.144,72	5.645.649,00
Απαιτήσεις από λοιπές συνδ. Επιχειρήσεις		
ΕΤΕΚΩ ΑΕ	4.250.000,00	0,00
ΠΑΝΟΡΜΟ ΑΕ	1.986.675,84	0,00
Σύνολο	6.236.675,84	0,00
Γενικό Σύνολο	6.671.820,56	5.645.649,00

7.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
 Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Ταμείο	49.065,39	491.291,09
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	19.553.398,90	7.367.200,33
Σύνολο	19.602.464,29	7.858.491,42

7.10 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικά
 Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 39.180.040 και είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 7.7.2022, δυνάμει της σχετικής εξουσιοδότησης που του δόθηκε με την από 9.3.2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας , υπέρ των υφιστάμενων μετόχων, με καταβολή μετρητών, ποσού ευρώ 15.672.016 με την έκδοση 211.784 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ευρώ 74 εκάστη, με τιμή διάθεσης ίση με την ονομαστική αξία. Το ποσό της αύξησης καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου.

Μετά την ανωτέρω αύξηση, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε ευρώ 39.180.040 διαιρούμενο σε 529.460 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ 74,00 εκάστη. Το αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε ποσό ευρώ 34.776.044,00.

Το αποθεματικά της Εταιρείας απεικονίζονται κατωτέρω :

Αποθεματικά Νόμων και Καταστατικού

Τακτικό αποθεματικό

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Σύμφωνα με την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίσουν τουλάχιστον το 5% σαν τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου.

Το τακτικό αποθεματικό την 31.12.2022 ανέρχεται σε ευρώ 1.207.254,97

Το ποσό του τακτικού αποθεματικού που αναλογεί στα κέρδη της χρήσης ανέρχεται σε ευρώ 160.000..

Ειδικό αποθεματικό

Η Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2579/98 έχει προχωρήσει στην δημιουργία ειδικού αυτοτελώς φορολογηθέντος αποθεματικού, το οποίο κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε ευρώ 3.937,97.

Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά, αφορούν κατά ευρώ 6.021.731,19 σε αφορολόγητα αποθεματικά αναπτυξιακών νόμων (Ν.1262/82, Ν.1892/90, Ν.3299/04 και Ν.2601/98), κατά ευρώ 117.000,00 σε αποθεματικό προγράμματος DIGI- LODGE, από κρατική επιχορήγηση, κατά ευρώ 350.990,46 σε αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ'ειδικό τρόπο, κατά ευρώ 1.500.000,00 σε αποθεματικό από ενισχύσεις λόγω κορωνοϊού COVID 19 (ενίσχυση με τη μορφή επιδότησης πάγιων δαπανών) και κατά ευρώ 20.452.209,20 υπεραξία ν.δ 1297/1972 (απορρόφηση C.M.P ποσό ευρώ 554.038,64 και απόσχιση κλάδου Margo Bay ποσό ευρώ 19.898.170,56)

Μερίσματα

Με βάση την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρίες μπορούν να μην προχωρήσουν σε διανομή του ελάχιστου μερίσματος με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

7.11 Επιχορηγήσεις

Οι επιχορηγήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Έναρξη στην αρχή της περιόδου	4.132.587,71	4.679.716,88
Προσθήκες	0,00	0,00
Απόσβεση (Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων)	-547.129,17	-547.129,17
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου	<u>3.585.458,54</u>	<u>4.132.587,71</u>

Οι επιχορηγήσεις αφορούν σε αναπόσβεστο ποσό επιχορηγήσεων για επενδύσεις που έχουν υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 2601/1998 και πραγματοποιήθηκαν στις εγκαταστάσεις της Εταιρείας στην Κυλλήνη, η ανάλυση των οποίων έχει ως κάτωθι :

- Απόφαση ολοκλήρωσης 52967/ΥΠΕ/1/00392/21.12.2006 συνολικό ποσό επένδυσης Ευρώ 37.898.688, αναλογούν ποσό επιχορήγησης Ευρώ 10.938.741,30, το αναπόσβεστο ποσό ανέρχεται την 31/12/2022 σε Ευρώ 3.228.457,30 ενώ την 31/12/2021 σε Ευρώ 3.736.305,59.
- Απόφαση ολοκλήρωσης 42117/ΥΠΕ/1/00573/15.9.2008 συνολικό ποσό επένδυσης Ευρώ 3.546.857, αναλογούν ποσό επιχορήγησης Ευρώ 886.714,25, το αναπόσβεστο ποσό ανέρχεται την 31/12/2022 σε Ευρώ 357.001,26 ενώ την 31/12/2021 σε Ευρώ 396.282,14.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Η Εταιρεία προχωρά σε ετήσια απόσβεση των επιχορηγήσεων. Οι αποσβέσεις αποτυπώνονται μέσω του κονδυλίου «Λοιπά έσοδα και κέρδη» στα «Αποτελέσματα Χρήσης» με μεταφορά στα «Αποτελέσματα εις Νέο». Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων. Οι συντελεστές για τον υπολογισμό των αποσβέσεων είναι οι ίδιοι που χρησιμοποιούνται για την απόσβεση των επιχορηγούμενων παγίων (4% για τα κτίρια και 10% για μηχανήματα και λοιπό εξοπλισμό).

7.12 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η ελληνική εργατική νομοθεσία προβλέπει η αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης να βασίζεται στα χρόνια υπηρεσίας των εργαζομένων στην εταιρία λαμβάνοντας υπόψη τις αποδοχές τους κατά την ημερομηνία αποχώρησης. Οι αποζημιώσεις λόγω αποχώρησης για συνταξιοδότηση δεν χρηματοδοτούνται από ειδικά κεφάλαια, όμως οι υποχρεώσεις που προέρχονται από τέτοιου είδους δεσμεύσεις αποτιμώνται με αναλογιστικές μελέτες, που εκπονούνται από ανεξάρτητες αναλογιστικές εταιρίες. Η τελευταία αναλογιστική μελέτη πραγματοποιήθηκε το Δεκέμβριο του 2022. Οι βασικές υποθέσεις που υιοθετήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης αυτής ήταν ένα επιτόκιο προεξόφλησης της τάξεως του 3,63% , ένα μέσο ποσοστό αύξησης των μισθών 2,20% και τέλος ποσοστό αύξησης του πληθωρισμού 2,20% .

Τα ποσά, τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αφορούν τα προγράμματα καθορισμένων συνταξιοδοτικών παροχών, έχουν ως εξής:

Ανάλυση της υποχρέωσης που καταχωρήθηκε στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Μεταβολές στην υποχρέωση του ισολογισμού	1.091.741,00	0,00
Αναλογούσα πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού 2020 που δεν καταχωρήθηκε 31/12/2020		1.158.766,00
Απόσχιση Υποκαταστήματος	-112.416,00	0,00
Συνολική δαπάνη	199.739,00	128.632,00
Αναλογιστικά κέρδη στα αποτελέσματα	-37.206,00	-178.056,00
Πληρωμές παροχών κατά τη διάρκεια της χρήσεως	-140.294,00	-118.880,00
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	1.001.564,00	1.091.740,00

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Παρούσα αξία της υποχρέωσης στην αρχή της χρήσης	1.091.741,00	0,00
Αναλογούσα πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού 2020 που δεν καταχωρήθηκε 31/12/2020		1.158.766,00
Απόσχιση Υποκαταστήματος	-112.416,00	
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	103.102,00	108.845,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	10.292,00	8.691,00
Κόστος (αποτέλεσμα) Διακανονισμών, διάσπαση, περικοπών	86.345,00	112.375,00
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	-140.294,00	-118.880,00
Αναλογιστικά αποτελέσματα (κέρδος)/ζημία	-37.206,00	-178.056,00
Παρούσα αξία της υποχρεώσεως κατά τη λήξη της χρήσης	1.001.564,00	1.091.741,00

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

	31/12/2022	31/12/2021
Ποσά που αναγνωρίζονται στα Αποτελέσματα		
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του 2020		1.091.741,00
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	103.102,00	0,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	10.292,00	0,00
Αναλογιστικά αποτελέσματα (κέρδος)/ζημιά στα Αποτελέσματα	-37.206,00	0,00
Ποσά που επιβάρυναν τα άλλα έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	86.345,00	0,00
Συνολική επίπτωση στα Αποτελέσματα	162.533,00	1.091.741,00

	31/12/2022	31/12/2021
Αναλογιστικά (κέρδος)/ζημιά στην υποχρέωση	37.206,00	-178.056,00
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	-229.652,00	46.531,00
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	192.445,00	-224.587,00

7.13 Δάνεια

	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακά δάνεια	107.702.669,50	117.310.529,00
Μακροπρόθεσμα δάνεια	20.906.250,00	12.936.250,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	128.608.919,50	130.246.779,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Μακροπρόθεσμα δάνεια (βραχυπρόθεσμο μέρος)	12.542.958,64	8.730.292,47
Βραχυπρόθεσμα δάνεια (κεφάλαιο κίνησης)	5.708.231,79	16.037.263,30
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	18.251.190,43	24.767.555,77
Σύνολο	146.860.109,93	155.014.334,77

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

1. Κοινοπρακτικό Ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 87.821.320 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 85.666.608,50.
2. Ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 28.300.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 7.448.639,44.
3. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 750.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 450.091,70.
4. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 7.000.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 6.606.250.
5. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 2.330.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 2.330.000.
6. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 4.000.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 3.550.000.
7. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 18.500.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 16.045.455
8. Ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 8.300.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 8.300.000

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

9. Μακροπρόθεσμο Δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 6.670.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 6.254.833,50.
10. Μακροπρόθεσμο δάνειο στο πλαίσιο του Εγγυοδοτικού εργαλείου Pan European Guarantee Fund (EGF) με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ , αρχικού ποσού ευρώ 4.500.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 4.500.000)

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πάνω από 5 έτη.
 Οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι πληρωτέες μετά από 5 έτη ανέρχονται για το 2022 σε ευρώ 78.063.098 ενώ για το 2021 ανέρχονταν σε ευρώ 72.042.100.

7.14 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Προμηθευτές	2.785.883,44	2.758.930,67
Προμηθευτές συνδεδεμένες οντότητες	240.299,14	0,00
Αξιόγραφα εμπορικών υποχρεώσεων συνδεδεμένες οντότητες	2.495.000,00	0,00
Αξιόγραφα εμπορικών υποχρεώσεων	2.849.325,28	4.311.086,70
Σύνολο Εμπορικών Υποχρεώσεων	<u>8.370.507,86</u>	<u>7.070.017,37</u>

7.15 Λοιποί φόροι - τέλη

Οι λοιποί φόροι – τέλη αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Παρακρατούμενος φόρος από μισθωτή εργασία	181.411,60	62.185,01
Παρακρατούμενος φόρος από τρίτους	22.932,22	16.343,00
Ελληνικό Δημόσιο (ρυθμισμένες οφειλές)	8.280.840,20	5.559.237,63
Λοιποί φόροι, τέλη και εισφορές	337.090,07	324.321,27
Σύνολο	<u>8.822.274,09</u>	<u>5.962.086,91</u>
Μακροπρόθεσμο μέρος	3.710.229,33	3.589.502,95
Βραχυπρόθεσμο μέρος	5.112.044,76	2.372.583,96
Σύνολο	<u>8.822.274,09</u>	<u>5.962.086,91</u>

7.16 Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

Οι υποχρεώσεις σε οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς κύριας ασφάλισης	558.696,09	1.051.555,94
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία (ρυθμισμένες οφειλές)	0,00	2.096,90
Σύνολο	<u>558.696,09</u>	<u>1.053.652,84</u>

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Μακροπρόθεσμο μέρος	0,00	2.096,90
Βραχυπρόθεσμο μέρος	558.696,09	1.051.555,94
Σύνολο	558.696,09	1.053.652,84

7.17 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Προκαταβολές πελατών	2.459.723,57	18.672.898,76
Άλλες υποχρεώσεις	149.653,87	106.675,64
Άλλες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες οντότητες	792,37	3.943.485,25
Σύνολο	2.610.169,81	22.723.059,65

Μακροπρόθεσμο μέρος	76.000,00	76.000,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος	2.534.169,81	22.647.059,65
Σύνολο	2.610.169,81	22.723.059,65

7.18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις της Εταιρείας, για τις χρήσεις 2018-2022 δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν οι χρήσεις αυτές.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει εγγυητικές επιστολές οι οποίες και αναλύονται κατωτέρω:

- Υπέρ ΕΤΑΔ για την καλή εκτέλεση των όρων της μίσθωσης έκτασης 1900 στρεμμάτων στην περιοχή Λουτρά Κυλλήνης ευρώ 983.819.13.
- Υπέρ ΕΤΑΔ για την καλή εκτέλεση των έργων ευρώ 500.000.

Η Εταιρεία είναι εγγυητής μέχρι ποσού ευρώ 5.000.000 στο από 26.7.2017 ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής της ΚΕΤΑΞ ΑΕ. Το υπόλοιπο του δανείου την 31-12-2022 είναι σε ευρώ 4.922.768. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

Οι οικονομικές δεσμεύσεις της Εταιρείας που αφορούν σε μισθώσεις ξενοδοχείων για τα επόμενα πέντε έτη αναμένεται να ανέλθουν στο συνολικό ποσό των 4.785.112 ευρώ .

7.19 Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται σε:

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Έσοδα από διαμονές	73.065.125,04	47.105.653,03
Έσοδα από Food & Beverage	4.922.670,41	3.535.323,11
Λοιπά έσοδα	254.046,71	221.764,05
Σύνολο	78.241.842,16	50.862.740,19

Όλες οι πωλήσεις της Εταιρείας διενεργούνται από τα ξενοδοχεία της που είναι εγκατεστημένα στην Ελλάδα.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

7.20 Μερισμός δαπανών

Οι δαπάνες αναλύονται σε:

1.1.2022 έως 31.12.2022

	Κόστος Πωλήσεων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Παροχές στους εργαζόμενους	16.496.733,12	3.240.616,71		19.737.349,83
Αναλώσεις αποθεμάτων	12.651.095,28			12.651.095,28
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων	11.186.761,29			11.186.761,29
Αποσβέσεις αύλων	122.312,55			122.312,55
Προμήθειες	947.216,93	460.408,84		1.407.625,77
Αμοιβές λοιπών συνεργατών	2.277.721,98	1.641.600,19	1.605.718,46	5.525.040,63
Τηλεπικοινωνίες	58.573,55	78.212,61		136.786,16
Ενέργεια	3.311.368,18			3.311.368,18
Ενοίκια	1.586.847,85	88.266,98		1.675.114,83
Ασφάλιστρα	2.789,29	214.069,21		216.858,50
Διάφοροι φόροι	1.016.342,72	698.553,06		1.714.895,78
Έξοδα μεταφορών	301.444,83	118.769,39		420.214,22
Έξοδα ταξιδίων	72.557,24	125.085,10		197.642,34
Έξοδα διαφήμισης	110.056,55	16.151,53	1.599.953,71	1.726.161,79
Επισκευές και συντηρήσεις	710.752,19	25.149,00		735.901,19
Συνδρομές	0,00	50.696,54		50.696,54
Δωρεές	6.167,00	10.393,00		16.560,00
Αναλώσιμα	1.140.612,65	31.056,80		1.171.669,45
Διάφορα λειτουργικά έξοδα	580.113,71	78,20		580.191,91
Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων διοίκησης και διάθεσης	52.579.466,91	6.799.107,16	3.205.672,17	62.584.246,24

1.1.2021 έως 31.12.2021

	Κόστος Πωλήσεων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Παροχές στους εργαζόμενους	9.322.909,02	1.709.961,06	164.747,25	11.197.617,33
Αναλώσεις αποθεμάτων	8.268.949,11			8.268.949,11
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων	7.283.383,86			7.283.383,86
Αποσβέσεις αύλων	122.768,82			122.768,82
Προμήθειες	2.182.053,52	209.806,10		2.391.859,62
Αμοιβές λοιπών συνεργατών	1.418.444,22	1.087.331,94	707.315,50	3.213.091,66
Τηλεπικοινωνίες	34.792,43	56.107,13		90.899,56
Ενέργεια	2.077.535,51			2.077.535,51
Ενοίκια	697.559,65	88.023,06		785.582,71
Ασφάλιστρα	1.855,00	197.565,83		199.420,83
Διάφοροι φόροι	956.755,85	309.141,24		1.265.897,09
Έξοδα μεταφορών	181.264,85	64.912,55		246.177,40
Έξοδα ταξιδίων	51.128,74	60.012,38		111.141,12
Έξοδα διαφήμισης	22.127,87	103.066,28	1.110.530,09	1.235.724,24

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Επισκευές και συντηρήσεις	550.892,96	29.634,74		580.527,70
Συνδρομές		37.383,41		37.383,41
Δωρεές		16.050,00		16.050,00
Αναλώσιμα	849.142,95	22.410,12		871.553,07
Διάφορα λειτουργικά έξοδα	235.043,58	9.776,11		244.819,69
Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων διοίκησης και διάθεσης	34.256.607,94	4.001.181,95	1.982.592,84	40.240.382,73

Οι παροχές σε εργαζόμενους αναλύονται ως εξής

	<u>1.1.2022 έως 31.12.2022</u>	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>
Μισθοί και ημερομίσθια	16.140.113,87	10.095.520,19
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	1.932.174,96	530.445,95
Παρεπόμενες παροχές	1.502.527,44	571.651,19
Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	162.533,00	0,00
	<u>19.737.349,83</u>	<u>11.197.617,33</u>

Ο μέσος όρος των εργαζομένων τη χρήση 2022 ανήλθε σε 837 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 81 άτομα και εποχιακά απασχολούμενους 756 άτομα). Στη χρήση 2021 ο μέσος όρος των εργαζομένων ανήλθε σε 562 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 59 άτομα και εποχιακά απασχολούμενους 503 άτομα).

Η Εταιρεία προχώρησε στον σχηματισμό πρόβλεψης για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, η οποία για την χρήση 2022 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 1.001.564, ενώ στην προηγούμενη χρήση 2021 στο ποσό των Ευρώ 1.091.741.

Οι δεσμεύσεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τις προβλέψεις για αποζημίωση βάσει των προβλέψεων του νόμου 2112/20. Πέραν αυτής της νομικής δέσμευσης δεν υπάρχουν άλλες.

7.21 Λοιπά συνήθη έσοδα

	<u>1.1.2022 έως 31.12.2022</u>	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>
Ενοίκια	157.781,41	137.809,40
Επιχορηγήσεις λόγω covid	419.767,69	1.668.846,56
Άλλα λειτουργικά έσοδα	1.379.350,34	363.898,07
Σύνολο	<u>1.956.899,44</u>	<u>2.170.554,03</u>

7.22 Λοιπά έξοδα και ζημίες

	<u>1.1.2022 έως 31.12.2022</u>	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	387.839,06	448.133,16
Προσαυξήσεις ασφαλιστικών εισφορών	81.648,59	492,00
Λοιπά πρόστιμα Δημοσίου	77.282,09	60.600,86
Τόκοι υπερημερίας	10.598,31	8.324,29

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Καταπτώσεις εγγυήσεων -ποινικών ρητρών	142.342,32	3.857,37
Αποζημιώσεις σε πελάτες	82.352,96	60.276,72
Χρεωστικές συναλλαγματικές διαφορές	1.207,80	1.640,55
Φόροι τέλη προηγούμενων χρήσεων	46.470,11	0,00
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων	126.081,06	108.269,04
Ζημία από ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις	27.830,44	0,00
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	0,00	1.091.741,00
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	226.584,85	0,00
Λοιπά έξοδα	6.527,47	12.114,95
Σύνολο	1.216.765,06	1.795.449,94

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2021 προχώρησε για πρώτη φορά στην διενέργεια πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, με αποτέλεσμα η πρόβλεψη , συνολικού ποσού Ευρώ 1.091.741,00, να επιβαρύνει εξ ολοκλήρου τα Αποτελέσματα της χρήσης.

7.23 Λοιπά έσοδα και κέρδη

	<u>1.1.2022 έως 31.12.2022</u>	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>
Καταπτώσεις εγγυήσεων ποινικές ρήτρες	193.357,40	159.356,84
Πιστωτικές Συναλλαγματικές διαφορές	2.026,36	329,44
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων στοιχείων	547.129,17	547.129,17
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	29.440,48	86.003,10
Λοιπά έσοδα	47.556,64	0,00
Σύνολο	819.510,05	792.818,55

7.24 Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

	<u>1.1.2022 έως 31.12.2022</u>	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>
Έξοδα τόκων		
Τόκοι τραπεζικών δανείων	6.331.963,89	6.040.419,64
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	221.755,46	1.241.368,12
Χρηματοοικονομικό κόστος	6.553.719,35	7.281.787,76
Πιστωτικοί τόκοι πωλήσεων	0,00	-427,82
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	6.553.719,35	7.281.359,94

7.25 Φόρος Εισοδήματος

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος χρήσης	402.546,00	0,00
Φόρος εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων	0,00	0,00
Σύνολο	402.546,00	0,00

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 – 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Δεν έχει σχηματισθεί πρόβλεψη για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις σε σχέση με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2018-2022.

Η Εταιρία, βασιζόμενη στο άρθρο 23 του Ν.4308/2014, δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, σε κανένα περιουσιακό της στοιχείο.

7.26 Αμοιβές Ορκωτών ελεγκτών

Οι αμοιβές των Ορκωτών Ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 60.000. Το αντίστοιχο ποσό της προηγούμενης περιόδου ήταν ευρώ 45.000.

7.27 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες οντότητες (οντότητες ομίλου) είναι οι ακόλουθες:

<u>Απαιτήσεις</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Από θυγατρικές	4.685.144,72	5.649.592,20
Από μετόχους	2.228.309,23	521.579,10
Από λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	30.137.050,65	17.323.210,38
Σύνολο	37.050.504,60	23.494.381,68

<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Από λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	2.722.453,32	273.787,61
Σε θυγατρικές	0,00	1.854.207,70
Προς μετόχους	13.638,19	1.815.489,94
Σύνολο	2.736.091,51	3.943.485,25

<u>Συναλλαγές</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Πωλήσεις (υπηρεσιών, προϊόντων) σε θυγατρικές	54.815,06	7.737,63
Πωλήσεις (υπηρεσιών, προϊόντων) σε μετόχους	3.000,00	2.600,00
Πωλήσεις (υπηρεσιών, προϊόντων) σε λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	986.230,38	516.574,10
Αγορές (υπηρεσιών, προϊόντων) από θυγατρικές	168.288,53	10.850,96
Αγορές (υπηρεσιών, προϊόντων) από μετόχους	49.977,12	41.998,60
Αγορές (υπηρεσιών, προϊόντων) από λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	20.122.429,52	8.737.036,87

Οι αμοιβές που δόθηκαν σε διευθυντές στη χρήση 2022 ανήλθαν σε ευρώ 451.779, ενώ στη χρήση 2021 ανήλθαν σε ευρώ 135.380 αντίστοιχα. Στα μέλη του Δ.Σ. δεν έχουν δοθεί αμοιβές.

7.28 Διανομή κερδών

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων τη διάθεση των κερδών ως ακολούθως:

Κέρδη χρήσεως 2022	10.647.117,34
Μείον: Φόρος εισοδήματος	-402.546,00
Υπόλοιπο κερδών χρήσης 2022	10.244.571,34
Μείον: Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενης χρήσης	-7.046.414,99

ΦΑΙΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 421557633000
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσης 2022 (1^η Ιανουαρίου 2022 - 31^η Δεκεμβρίου 2022)
ποσά σε €

Μείον	Υπόλοιπο ζημιών από συγχώνευση ΚΟΣΤΕΣ Α	97.15,23
	Υπόλοιπο προς διάθεση	<u>3.188.441,12</u>
	Τακτικό Αποθεματικό	160.000,00
	Αποτελέσματα εις νέο	<u>3.028.441,12</u>
	Σύνολο	<u>3.188.441,12</u>

7.29 Μεταγενέστερα γεγονότα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 6/2/2023 συνεδρίασή του λόγω παραίτησης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, προχώρησε στην ανικατόσταση αυτού και στην ανασυγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου (σχετική ανακοίνωση ΓΕΜΗ 2896724/17.2.2023 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3462902).

Η Εταιρεία προχώρησε στην δημιουργία των κάτωθι τεσσάρων θυγατρικών ΙΚΕ
Φαίσε Κτηματική Αναπτυξιακή Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε
Φαίσε Τουριστικών Επενδύσεων Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε
Φαίσε Αναπτυξιακή Νήσου Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε και
Κερκυραϊκή Κτηματική Ι.Κ.Ε
προκειμένου να υποδεχθούν μελλοντικές επενδύσεις στα πλαίσια της στρατηγικής ανάπτυξής της.

Πέραν των ήδη αναφερθέντων δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από το Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τα οποία επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική εικόνα και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 15 Ιανουαρίου 2024 και τελούν από την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων

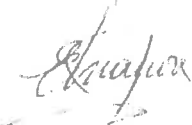
Κέρκυρα, 15 Ιανουαρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Το Μέλος του Δ.Σ

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου


Νικόλαος Ιλιπούσης
Α.Δ.Τ. ΑΚ 558953


Ελένη Σταίου
Α.Δ.Τ. Σ 630706


Γεώργιος Αλαμάνος
Α.Δ.Τ. ΑΝ 305000
Αρ. Αδείας Α' Τόλης 86720



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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2022, και τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Μεταβολών Καθαρής Θέσης και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σχετικές Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του πρώτου θέματος και τις επιπτώσεις του δεύτερου και τρίτου θέματος που περιγράφονται στην ενότητα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 έως και 31 Δεκεμβρίου 2022 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση και δεν μας έχει παράσχει τις ζητούμενες πληροφορίες που θα μας επέτρεπαν να εκτιμήσουμε το τυχόν ποσό αναπροσαρμογής των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να προκύψει από τον τελικό προσδιορισμό των φορολογικών υποχρεώσεων αυτών των χρήσεων σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ως εκ τούτου, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που τυχόν απαιτείται. Κατά συνέπεια, δεν είμαστε σε θέση να εκτιμήσουμε εάν είναι απαραίτητες ενδεχόμενες αναπροσαρμογές των αντίστοιχων κονδυλίων.

2. Στο λογαριασμό «Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες», περιλαμβάνεται αξία κτήσης μετοχών ανώνυμης εταιρείας μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 10 272 χιλιάδων (2021: ΕΥΡΩ 10 272 χιλιάδων), οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οποίας δεν ελέγχονται από Ορκωτούς Ελεγκτές. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, η Εταιρεία δε διενήργησε απομείωση του υπολοίπου της συμμετοχής αυτής ύψους ΕΥΡΩ 3,8 εκατομμυρίων, η οποία αφορά προηγούμενες χρήσεις. Κατά συνέπεια, οι Συμμετοχές σε Θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες και το Σύνολο της Καθαρής Θέσης εμφανίζονται αυξημένα κατά ΕΥΡΩ 3,8 εκατομμύρια αντίστοιχα.
3. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχουν διενεργηθεί αποσβέσεις επί των Άυλων Παγίων ποσού ΕΥΡΩ 1 755 χιλιάδων που αφορούν σε προηγούμενες χρήσεις (2021: ΕΥΡΩ 1 878 χιλιάδες). Κατά συνέπεια, τα Άυλα Πάγια και το Σύνολο της Καθαρής Θέσης εμφανίζονται αυξημένα κατά ΕΥΡΩ 1 755 χιλιάδες αντίστοιχα, ενώ τα Κέρδη Χρήσης και τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης εμφανίζονται μειωμένα κατά ΕΥΡΩ 123 χιλιάδες.

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Εκτός από τις πιθανές επακόλουθες επιπτώσεις του πρώτου θέματος και τις επιπτώσεις του δεύτερου και τρίτου θέματος που περιγράφονται στην ενότητα Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσής μας, επί των σχετικών γνωστοποιήσεων στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιαστικά ασφαλείς ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία, 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 ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιαστικές ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του πρώτου θέματος και τις επιπτώσεις του δεύτερου και τρίτου θέματος που περιγράφονται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2024

ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114



Σοφία Ανουφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841