

**«ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ»**

**και δ.τ «ΦΑΙΑΞ Α.Ε.Τ.Α»**

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ**

**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**

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

---

Περιεχόμενα

1.	ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	3
2.	Ενοποιημένος Ισολογισμός (Ποσά σε Ευρώ).....	11
3.	Κατάσταση Ενοποιημένων Αποτελεσμάτων (Ποσά σε Ευρώ).....	13
4.	Κατάσταση Ενοποιημένων Μεταβολών Καθαρής Θέσης (Ποσά σε Ευρώ).....	14
5.	Κατάσταση Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών (Ποσά σε Ευρώ).....	15
6.	Σημειώσεις επί των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	16
6.1	Γενικές πληροφορίες και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.....	16
6.2	Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία.....	18
6.2.1	Συναλλαγματικές μετατροπές.....	18
6.2.2	Ενσώματα πάγια.....	18
6.2.3	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	19
6.2.4	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	19
6.2.5	Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	19
6.2.6	Αποθέματα.....	19
6.2.7	Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	20
6.2.8	Απαιτήσεις από πελάτες (εμπορικές απαιτήσεις) και λοιπές απαιτήσεις.....	20
6.2.9	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	20
6.2.10	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά.....	20
6.2.11	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους.....	21
6.2.12	Λοιπές Προβλέψεις.....	22
6.2.13	Κρατικές επιχορηγήσεις.....	22
6.2.14	Δανεισμός.....	22
6.2.15	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	23
6.2.16	Αναγνώριση εσόδων – εξόδων.....	23
6.2.17	Μισθώσεις.....	23
6.2.18	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	23
6.2.19	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως.....	24
6.2.20	Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων.....	24
7.	Αναλύσεις Κονδυλίων Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	25
7.1	Ενσώματα πάγια.....	25
7.2	Άυλα Πάγια.....	28
7.3	Δικαιώματα.....	29
7.4	Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή.....	29
7.5	Αποθέματα.....	30
7.6	Εμπορικές Απαιτήσεις.....	30
7.7	Λοιπές Απαιτήσεις.....	30
7.8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	31
7.9	Καθαρή θέση.....	31
7.10	Επιχορηγήσεις.....	32
7.11	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους.....	33
7.12	Δάνεια.....	34
7.13	Εμπορικές Υποχρεώσεις.....	35

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

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

## 1. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου του Ομίλου «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ», αφορά τη χρήση από 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 και έχει συνταχθεί, σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150, του Ν 4548/2018. Επίσης σας υποβάλλουμε τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σημειώσεις επί αυτών σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας. Στην παρούσα, περιγράφονται πληροφορίες του Ομίλου «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ» (εφεξής «Όμιλος»), 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 ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία του Ομίλου και 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 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους του Ομίλου και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για τον Όμιλο και την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ των Εταιρειών του Ομίλου και των συνδεδεμένων με αυτές μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

### **Γενική παρουσίαση**

#### **Περιγραφή δραστηριοτήτων**

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση Ξενοδοχείων και κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών επιχειρήσεων σε ιδιόκτητα ή μη ακίνητα καθώς και στη συμμετοχή της ίδιας ή ως μέλος κοινοπραξίας σε διαδικασίες ανάληψης έργων ή προμηθειών συμπεριλαμβανομένης και της προσφοράς υπηρεσιών στο Δημόσιο ή Ιδιωτικό τομέα.

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

Ο Όμιλος, εκτός της μητρικής εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ», αποτελείται από τις κάτωθι εταιρείες :

- «ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ» (διακριτικό τίτλο ΚΕΤΑΞ Α.Ε), στην οποία η μητρική εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 100%
- «ΞΕΝΚΕ ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ» (διακριτικό τίτλο ΞΕΝΚΕ Α.Ε), στην οποία η μητρική εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 100% και.
- «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΕ» (διακριτικό τίτλο ΕΤΕΚΩ ΑΕ) στην οποία η μητρική εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 84,125% ενώ η θυγατρική ΞΕΝΚΕ ΑΕ συμμετέχει με ποσοστό 15,875% .

Ο Όμιλος εκμεταλλεύεται δέκα ξενοδοχειακές μονάδες που βρίσκονται στην Αθήνα, Κέρκυρα, Πελοπόννησο, Ρόδο, Χαλκιδική και στο Ρέθυμνο.

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

---

### **Στόχοι**

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου είναι η υψηλού επιπέδου παροχή τουριστικών υπηρεσιών και η περαιτέρω διεύρυνση και βελτιστοποίηση της θέσης αυτού στην τουριστική αγορά, τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού, αποσκοπώντας στην πλήρη εκμετάλλευση των ξενοδοχείων καθ' όλη τη διάρκεια της τουριστικής σεζόν. Η προσπάθεια αυτή του Ομίλου, 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.

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 τον Όμιλο και την Διοίκηση.

Ως αποτέλεσμα της διαχρονικής μας δέσμευσης για ποιοτικές υπηρεσίες και υγιείς συνεργασίες, έχουμε την καθιέρωση τον Όμιλο 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.

Ενόψει 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 μητρικής 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:

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

### **Επιδόσεις**

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον τουριστικό κλάδο, ο οποίος 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 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

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

υπηρεσιών ώστε να είναι ανταγωνιστική η ξενοδοχειακή μονάδα που εκμεταλλεύεται, η ρευστότητα και η απρόσκοπτη συνέχιση της λειτουργίας.

Η χρονιά 2022 ήταν κερδοφόρα μετά την Covid-19 εποχή και μετά από εκτεταμένο πρόγραμμα ανακαίνισης των ξενοδοχειακών μονάδων που έλαβε χώρα τα τελευταία έτη και συνεχίζεται για την αναβάθμιση του ξενοδοχειακού προϊόντος σταδιακά για όλες τις μονάδες.

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου.

Τα αποτελέσματα του Ομίλου διαμορφώθηκαν συνοπτικά ως εξής:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ**

<u>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</u>	<u>1.1.2022 έως 31.12.2022</u>	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>
Κύκλος εργασιών	80.281.019,58	51.781.084,05
Μικτά κέρδη / (ζημιές)	26.192.299,33	16.380.596,38
Περιθώριο Μικτού κέρδους	32,63%	31,63%
EBITDA	47.999.391,18	18.009.933,60
EBIT	36.924.508,45	10.870.134,41
Κέρδη προ φόρων / Ζημιές	30.295.162,96	3.541.306,94
Κέρδη μετά από φόρους	29.834.667,15	3.423.471,22

Ο κύκλος εργασιών της χρήσεως 2022 ανήλθε στο ποσό των **80.281.019,58** ευρώ έναντι **51.781.084,05** ευρώ της χρήσεως 2021 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **55,04%**).

Τα **μικτά αποτελέσματα** της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού **26.192.299,33** ευρώ έναντι κερδών **16.380.596,38** ευρώ της χρήσεως 2022 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **59,90%**).

Τα **αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)**, της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού **47.999.391,18** ευρώ έναντι κερδών **18.009.933,60** ευρώ της χρήσεως 2021 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **166,52%**).

Τα **αποτελέσματα προ φόρων** της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού **30.295.162,96** ευρώ έναντι κερδών **3.541.306,94** ευρώ της χρήσεως 2021 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **755,48%**).

Τα μετά τις αποσβέσεις **ενσώματα και άυλα πάγια στοιχεία** ανέρχονται στο ποσό των **196.976.121,12** ευρώ έναντι **147.603.684,79** ευρώ της χρήσεως 2021.

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

**Αριθμοδείκτες**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του Ομίλου για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
Σύνολο κυκλοφορούντων	85.031.825,82	29,83%	86.492.853,35	30,91%
Σύνολο ενεργητικού	285.076.747,70		279.855.040,48	
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	200.044.921,88	70,17%	193.362.187,13	69,09%
Σύνολο ενεργητικού	285.076.747,70		279.855.040,48	

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

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

Σύνολο καθαρής θέσης	107.623.063,20		62.663.509,22	
Σύνολο υποχρεώσεων	176.430.207,50	61,00%	216.073.685,26	29,00%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	176.430.207,50		216.073.685,26	
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων & υποχρεώσεων	285.076.747,70	61,89%	279.855.040,48	77,21%

Σύνολο καθαρής θέσης	107.623.063,20		62.663.509,22	
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων & υποχρεώσεων	285.076.747,70	37,75%	279.855.040,48	22,39%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

Σύνολο κυκλοφορούντων	85.031.825,82		86.492.853,35	
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	39.537.894,65	215,06%	62.726.910,09	137,89%

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

**Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	36.924.508,45	45,99%	10.870.134,41	20,99%
Κύκλος εργασιών	80.281.019,58		51.781.084,05	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	36.924.508,45	34,31%	10.870.134,41	17,35%
Σύνολο καθαρής θέσης	107.623.063,20		62.663.509,22	

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

Μικτά αποτελέσματα	26.192.299,33	32,63%	16.380.596,38	31,63%
Κύκλος εργασιών	80.281.019,58		51.781.084,05	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος 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**

Ο Όμιλος, δραστηριοποιείται στον τουριστικό κλάδο και συνεπώς οι εξελίξεις στον κλάδο αυτό αλλά και οι γενικότερες συνθήκες που διαμορφώνονται στην τοπική και παγκόσμια οικονομία επηρεάζουν και τον Όμιλο. 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. 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 του Ομίλου 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 ανταγωνιστικές οι ξενοδοχειακές μονάδες που εκμεταλλεύεται ο Όμιλος, η ρευστότητα και η απρόσκοπτη συνέχιση της λειτουργίας του.

Επιπρόσθετα η Διοίκηση του Ομίλου εξετάζει προτάσεις για περαιτέρω ανάπτυξη του.

#### **Κίνδυνοι και αβεβαιότητες**

##### **Εφοδιαστική αλυσίδα**

Ο Όμιλος καλύπτει τις ανάγκες του 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 του Ομίλου. Για σημαντικά μεγέθη προμηθειών, οι κανόνες συνεργασίας καθορίζονται με συμβάσεις.

##### **Κίνδυνος τιμών αγοράς αποθεμάτων**

Ο Όμιλος εκτίθεται περιορισμένα σε μεταβολές της αξίας των εμπορευμάτων και των πρώτων υλών. Ο κίνδυνος που προκύπτει για τον Όμιλο από μεταβολές στις τιμές αγαθών είναι ελάχιστος.

Ο Όμιλος ελέγχει για τυχόν απομείωση των αποθεμάτων του αλλά και των λοιπών περιουσιακών του 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**

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο λόγω του ότι το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του πραγματοποιούνται κυρίως σε Ευρώ. Μία υποτίμηση ή ανατίμηση του Ξένου Νομίσματος θα έχει ασήμαντη επίπτωση στα αποτελέσματα και τη καθαρή θέση του Ομίλου.

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου καθώς και οι λειτουργικές ταμειακές ροές είναι ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων στην αγορά διότι ο Όμιλος δεν διαθέτει έντοκα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού.

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

##### **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος παρέχει αγαθά και υπηρεσίες αποκλειστικά σε αναγνωρισμένα και φερέγγυα αντισυμβαλλόμενα μέρη. Είναι πολιτική του Ομίλου, 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



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

---

απαιτήσεις. Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου, 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**

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας καθώς το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για να καλύψει τις ανάγκες του.

#### **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, 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 όσον αφορά την πανδημία ή από κάποιον άλλο εξωγενή παράγοντα.

Η Διοίκηση του Ομίλου 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 του Ομίλου 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**

Ο Όμιλος συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα νομοθεσία.

Ο μέσος όρος των εργαζομένων τη χρήση 2022 ανήλθε σε 899 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 143 άτομα και 756 εποχιακά απασχολούμενους). Στη χρήση 2021 ο μέσος όρος των εργαζομένων ανήλθε σε 580 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 124 άτομα και 456 εποχιακά απασχολούμενους).

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.

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

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

---

**Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα**

Η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές αυτής δεν κατέχουν χαρτοφυλάκιο μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α.  
Η θυγατρική εταιρεία «ΞΕΝΚΕ ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ» συμμετέχει κατά ποσοστό 15,875% στην εταιρεία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΕ » (διακριτικό τίτλο ΕΤΕΚΩ ΑΕ) .

Ο Όμιλος 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 μητρικής εταιρείας, για τις χρήσεις 2018 - 2022, και οι αντίστοιχες των θυγατρικών για τις χρήσεις ΕΤΕΚΩ 2018-2022, ΚΕΤΑΞ 2018-2022 και ΞΕΝΚΕ 2018-2022 δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν 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 του Ομίλου.

**Έρευνα και ανάπτυξη**

Ο Όμιλος δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων»

Ο Όμιλος δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα».

**Υποκαταστήματα**

Ο Όμιλος, 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 Καστρακίου 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).
- GRECOTEL PALLAS ATHENA στην Αθήνα, εντός του οποίου εδρεύει η θυγατρική εταιρεία «ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ».

Οι θυγατρικές εταιρείες δεν έχουν υποκαταστήματα.

**Επωφελείς ενέργειες πέραν της άσκησης συνήθους δραστηριότητας**

Εντός της χρήσης 2022 η μητρική 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

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

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 Dollι, 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 Αφορολογήτου 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**

Από την λήξη της χρήσης 2022 και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας Έκθεσης έλαβαν χώρα τα κάτωθι γεγονότα:

Η θυγατρική εταιρεία ΚΕΤΑΞ προχωρά στην έκδοση νέου Ομολογιακού Δανείου συνολικής αξίας 6,7 εκ , μέσω της ALPHA BANK, η εκταμίευση του οποίου θα ολοκληρωθεί εντός του 2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής 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 μητρική εταιρία προχώρησε στην δημιουργία των κάτωθι τεσσάρων θυγατρικών ΙΚΕ

Φαίαξ Κτηματική Αναπτυξιακή Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε

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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν στον Όμιλο, 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 του Ομίλου.

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τον ενοποιημένο 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 του Ομίλου μας.

Κέρκυρα, 25 Ιανουαρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

  
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΠΟΥΣΓΟΛΙΤΗΣ

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

**2. Ενοποιημένος Ισολογισμός (Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημείωση	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
<b>Ενσώματα πάγια</b>			
Ακίνητα	7.1	181.273.508,36	133.282.763,25
Μηχανολογικός εξοπλισμός	7.1	2.582.551,47	1.297.303,19
Λοιπός εξοπλισμός	7.1	11.264.123,82	4.113.274,48
Δικαιώματα	7.3	0,00	6.830.933,33
<b>Σύνολο</b>		<u>195.120.183,65</u>	<u>145.524.274,25</u>
<b>Άυλα πάγια στοιχεία</b>			
Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	7.2	1.855.937,47	2.079.410,54
<b>Σύνολο</b>		<u>1.855.937,47</u>	<u>2.079.410,54</u>
Προκαταβολές για μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	7.4	600.212,32	45.083.496,51
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>			
Δάνεια και απαιτήσεις	7.7	2.167.853,44	374.270,83
Λοιπά		300.735,00	300.735,00
<b>Σύνολο</b>		<u>3.068.800,76</u>	<u>45.758.502,34</u>
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων</b>		<u><b>200.044.921,88</b></u>	<u><b>193.362.187,13</b></u>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
<b>Αποθέματα</b>			
Εμπορεύματα	7.5	1.679,07	1.965,27
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	7.5	1.120.025,81	653.440,55
Προκαταβολές για αποθέματα	7.5	6.690.248,79	1.015.264,81
<b>Σύνολο</b>		<u>7.811.953,67</u>	<u>1.670.670,63</u>
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</b>			
Εμπορικές απαιτήσεις	7.6	30.877.155,24	52.699.940,73
Λοιπές απαιτήσεις	7.7	21.592.748,76	23.892.038,99
Προπληρωθέντα έξοδα		244.024,74	236.320,87
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.8	24.505.943,41	7.993.882,13
<b>Σύνολο</b>		<u>77.219.872,15</u>	<u>84.822.182,72</u>
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων</b>		<u><b>85.031.825,82</b></u>	<u><b>86.492.853,35</b></u>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<u><b>285.076.747,70</b></u>	<u><b>279.855.040,48</b></u>

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

<b>Καθαρή θέση</b>			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	7.9	39.180.040,00	23.508.024,00
Υπέρ το άρτιο	7.9	34.776.044,00	34.776.044,00
<b>Σύνολο</b>		<b>73.956.084,00</b>	<b>58.284.068,00</b>
<b>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</b>			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	7.9	1.211.192,94	1.051.192,94
Αφορολόγητα αποθεματικά	7.9	28.679.033,94	7.043.760,29
Κρατικές επιχορηγήσεις	7.10	3.585.458,54	4.132.587,71
Αποτελέσματα εις νέο		191.293,78	-7.848.099,72
<b>Σύνολο</b>		<b>33.666.979,20</b>	<b>4.379.441,22</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>107.623.063,20</b>	<b>62.663.509,22</b>
<b>Προβλέψεις</b>			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	7.11	1.023.477,00	1.117.846,00
<b>Υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	7.12	132.731.687,52	141.394.073,72
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.14, 7.15, 7.16	4.160.625,33	11.952.701,45
Αναβαλλόμενοι φόροι			
<b>Σύνολο</b>		<b>136.892.312,85</b>	<b>153.346.775,17</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	7.12	7.438.255,24	17.918.843,65
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	7.12	13.342.958,64	9.983.216,47
Εμπορικές υποχρεώσεις	7.13	8.589.365,64	7.609.895,93
Φόρος εισοδήματος		456.461,44	0,00
Λοιποί φόροι τέλη	7.14	5.563.792,38	2.770.816,43
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	7.15	661.432,20	1.166.174,97
Λοιπές υποχρεώσεις	7.16	2.588.663,09	22.528.376,62
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		711.957,30	558.856,76
Έσοδα επόμενων χρήσεων		185.008,72	190.729,26
<b>Σύνολο</b>		<b>39.537.894,65</b>	<b>62.726.910,09</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>176.430.207,50</b>	<b>216.073.685,26</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων</b>		<b>285.076.747,70</b>	<b>279.855.040,48</b>

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

**3. Κατάσταση Ενοποιημένων Αποτελεσμάτων (Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημείωση	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	7.18	80.281.019,58	51.781.084,05
Κόστος πωλήσεων	7.19	-54.088.720,25	-35.400.487,67
Μικτό αποτέλεσμα		<b>26.192.299,33</b>	<b>16.380.596,38</b>
Λοιπά συνήθη έσοδα	7.20	2.109.743,77	2.404.185,96
		<b>28.302.043,10</b>	<b>18.784.782,34</b>
Έξοδα διοίκησης	7.19	-7.567.365,49	-4.512.935,43
Έξοδα διάθεσης	7.19	-3.274.584,51	-2.008.893,80
Λοιπά έξοδα και ζημιές	7.21	-1.851.210,54	-2.200.883,84
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		20.084.676,10	3.178,55
Λοιπά έσοδα και κέρδη	7.22	1.230.949,79	804.886,59
<b>Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων</b>		<b>36.924.508,45</b>	<b>10.870.134,41</b>
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	7.23	370.187,49	398.603,56
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	7.23	-6.999.532,98	-7.727.431,03
<b>Αποτέλεσμα προ φόρων</b>		<b>30.295.162,96</b>	<b>3.541.306,94</b>
Φόρος εισοδήματος	7.24	-460.495,81	-117.835,72
<b>Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους</b>		<b>29.834.667,15</b>	<b>3.423.471,22</b>

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) της χρήσεως 2022 ανήλθαν σε κέρδη ποσού **47.774.391,18** ευρώ έναντι κερδών ποσού **18.009.933,50** ευρώ της χρήσεως 2021.

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της Χρήσεως 2022 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022)**  
**ποσά σε €**

**4. Κατάσταση Ενοποιημένων 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 ιδιοκτητών μητρικής	Σύνολο καθαρής θέσης
<b>Υπόλοιπο 01.01.2021</b>	<b>23.508.024,00</b>	<b>34.776.044,00</b>	<b>1.051.192,94</b>	<b>7.043.760,29</b>	<b>4.679.716,88</b>	<b>-11.271.570,94</b>	<b>59.787.167,17</b>	<b>59.787.167,17</b>
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	-547.129,17	3.423.471,22	2.876.342,05	2.876.342,05
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>23.508.024,00</b>	<b>34.776.044,00</b>	<b>1.051.192,94</b>	<b>7.043.760,29</b>	<b>4.132.587,71</b>	<b>-7.848.099,72</b>	<b>62.663.509,22</b>	<b>62.663.509,22</b>
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15.672.016,00						15.672.016,00	15.672.016,00
Υπερβία ν.δ 1297/1972 από διάσπαση Marga Bay	0,00	0,00	0,00	19.898.170,56		-19.898.170,56	0,00	0,00
Επιχορηγήσεις covid 19 σε Αφορολόγητα αποθεματικά				1.737.103,09		-1.737.103,09	0,00	0,00
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	160.000,00	0,00	-547.129,17	29.674.667,15	29.287.537,98	29.287.537,98
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>39.180.040,00</b>	<b>34.776.044,00</b>	<b>1.211.192,94</b>	<b>28.679.033,94</b>	<b>3.585.458,54</b>	<b>191.293,78</b>	<b>107.623.063,20</b>	<b>107.623.063,20</b>



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

**5. Κατάσταση Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών (Ποσά σε Ευρώ)**

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Χρηματοροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Αποτέλεσμα προ φόρων	30.295.162,96	3.541.306,94
Πλέον ή μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων και άυλων πάγιων και επιχορηγήσεων	11.622.011,90	7.686.928,36
Προβλέψεις	-94.369,00	1.117.846,00
Απομείωση υπεραξίας	0,00	193.072,77
Κέρδη και ζημίες από διάθεση στοιχείων	-20.084.676,10	-3.178,55
Χρεωστικοί και πιστωτικοί τόκοι (καθαρό ποσό)	6.629.345,49	7.328.827,47
	<b>28.367.475,25</b>	<b>19.864.802,99</b>
<b>Πλέον ή μείον μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης</b>		
Μεταβολή αποθεμάτων	-6.141.283,04	2.648.857,79
Μεταβολή απαιτήσεων	22.320.789,24	10.300.962,15
Μεταβολή υποχρεώσεων	-24.863.835,93	-20.983.343,14
	<b>-8.684.329,73</b>	<b>-8.033.523,20</b>
<b>Μείον:</b>		
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	-6.999.532,98	-7.727.431,03
Πληρωμές για φόρο εισοδήματος	-4.034,37	-182.461,64
<b>Σύνολο</b>	<b>12.679.578,17</b>	<b>3.921.387,12</b>
<b>Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) παγίων στοιχείων	-22.399.694,89	-10.702.714,23
Είσπραξη από πώληση συμμετοχής	25.973.206,95	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	370.187,49	398.603,56
<b>Σύνολο</b>	<b>3.943.699,55</b>	<b>-10.304.110,67</b>
<b>Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις (πληρωμές) από αύξηση (μείωση) κεφαλαίου	15.672.016,00	0,00
Εισπράξεις (πληρωμές) από δάνεια	-15.783.232,44	2.156.906,42
<b>Σύνολο</b>	<b>-111.216,44</b>	<b>2.156.906,42</b>
<b>Συμφωνία μεταβολής διαθεσίμων</b>		
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης	16.512.061,28	-4.225.817,13
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	7.993.882,13	12.219.699,26
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	<b>24.505.943,41</b>	<b>7.993.882,13</b>



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

---

**6. Σημειώσεις επί των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

**6.1 Γενικές πληροφορίες και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών**

Ο Όμιλος της εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ» (εφεξής ο Όμιλος) δραστηριοποιείται στην ίδρυση, ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση Ξενοδοχείων και κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών επιχειρήσεων σε ιδιόκτητα 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 μητρική Εταιρεία του Ομίλου 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.

Ο Όμιλος απαρτίζεται από τις ακόλουθες εταιρείες:

<u>Εταιρεία</u>	<u>Χώρα δραστηριότητας</u>	<u>Συμμετοχή</u>
ΦΑΙΑΞ ΑΕΤΑ	Ελλάδα	Μητρική
ΞΕΝΚΕ ΑΕ	Ελλάδα	100%
ΚΕΤΑΞ ΑΕ	Ελλάδα	100%
ΕΤΕΚΩ ΑΕ	Ελλάδα	100%

Η ΞΕΝΚΕ ΑΕ συμμετείχε κατά ποσοστό 100% στην εταιρεία ΕΤΕΚΩ ΑΕ (ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΕ). Μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ευρώ 15.000.000 της Ε.Τ.Ε.ΚΩ Α.Ε., η μητρική εταιρεία κατέχει σήμερα το 84,125% των μετοχών της Ε.Τ.Ε.ΚΩ Α.Ε. και η ΞΕΝΚΕ Α.Ε. κατέχει το 15,875% των μετοχών της.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου (εφεξής οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις) για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, εγκρίθηκαν από τη Διοίκηση στις 25 Ιανουαρίου 2024.

**Σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών**

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.

Ο Όμιλος, βάση του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2020 και 2021 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.

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

---

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 του Ομίλου έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες εφάρμοσε ο Όμιλος, 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 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 καθарές 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 περεταίρω 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 του Ομίλου 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.

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

---

## 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 εφάρμοσε ο Όμιλος, παρατίθενται στις επόμενες παραγράφους.

### 6.2.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

#### Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

#### 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.

Ο Όμιλος έχει περιορισμένες συναλλαγές σε άλλα νομίσματα εκτός Ευρώ.

### 6.2.2 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως 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 κτήσεως 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.

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

---

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

#### **6.2.3 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Ο Όμιλος κατέχει τα εξής άυλα περιουσιακά στοιχεία:

##### **(α) Λογισμικό**

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως 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**

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

##### **(γ) Χρηματοδοτικές μισθώσεις**

Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην εταιρεία (μμισθωτής) με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια εταιρεία (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Μεταγενέστερα, τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά όπως τα αντίστοιχα ιδιόκτητα στοιχεία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

#### **6.2.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

##### **(α) Συμμετοχές**

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες 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 καταχωρίσεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεώς τους μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

#### **6.2.5 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**

Ο Όμιλος 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 καταχωρίσεως, 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 αποτίμησης 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 επιμετρούνται 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 ζημίας απομειώσεως είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών, προεξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας 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.



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

---

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**

Ο Όμιλος 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 επιτόκιο 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, ο Όμιλος 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 εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες.

Αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την κατανομή των καθορισμένων παροχών προσωπικού σε περιόδους υπηρεσίας, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την

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

---

παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής απόφασης έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012. Η αλλαγή λογιστικής πολιτικής έχει εφαρμογή και στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Η Εταιρεία για στον υπολογισμό της πρόβλεψης παροχής για τους εργαζομένους έχει λάβει υπόψη της την ανωτέρω τροποποίηση.

#### **6.2.12 Λοιπές Προβλέψεις**

Προβλέψεις (εκτός από προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις), αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος 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 αντανακλούν 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 αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε.

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. Από τις εταιρείες του Ομίλου η θυγατρική ΚΩΣΤΕΞΑ συμβάλλεται σε χρηματοδοτική μίσθωση, μέχρι την 30/9/2022, όπου η χρηματοδοτική μίσθωση λύεται λόγω αγοράς του ακινήτου .

#### **6.2.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

##### **Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου συνίσταται από την εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών μονάδων, από συναλλαγές με εταιρείες του ιδιωτικού τομέα, καθώς και σε ιδιώτες πελάτες, στο εσωτερικό της χώρας.

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου, μέσω του αξιόπιστου πελατολογίου, καθώς και μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών πιστωτικών ορίων από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

**(γ) Συναλλαγματικός κίνδυνος.**

Ο Όμιλος 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.**

Ο Όμιλος, 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 του Ομίλου 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.

Ο Όμιλος 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 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2022 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022)**  
**ποσά σε €**

**7. Αναλύσεις Κονδυλίων Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

**7.1 Ενσώματα πάγια**

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

	Ακίνητα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>239.911.639,27</b>	<b>9.275.384,06</b>	<b>44.329.485,65</b>	<b>293.516.508,98</b>
Προσθήκες	2.126.308,94	133.789,13	1.060.064,47	3.320.162,54
Τόκοι				0,00
Μειώσεις	-6.350,00	-2.463,88	-14.716,71	-23.530,59
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>242.031.598,21</b>	<b>9.406.709,31</b>	<b>45.374.833,41</b>	<b>296.813.140,93</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>242.031.598,21</b>	<b>9.406.709,31</b>	<b>45.374.833,41</b>	<b>296.813.140,93</b>
Υπεραξία ν.δ 1297/1972 λόγω απόσχισης Υποκαταστήματος	19.898.170,56			19.898.170,56
Μεταφορά από ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	39.346.782,50	1.434.766,56	7.372.906,62	48.154.455,68
Προσθήκες	20.950.661,03	638.511,75	4.184.267,92	25.773.440,70
<b>Μειώσεις</b>				
Απόσχιση Υποκαταστήματος	-33.229.420,50	-1.028.675,72	-3.359.037,52	-37.617.133,74
Πώληση/διαγραφή	0,00	0,00	-33.606,64	-33.606,64
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>288.997.791,80</b>	<b>10.451.311,90</b>	<b>53.539.363,79</b>	<b>352.988.467,49</b>
<b>Αποσβέσεις και απομειώσεις</b>				
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>-103.292.755,36</b>	<b>-7.761.163,06</b>	<b>-39.603.242,51</b>	<b>-150.657.160,93</b>
Αποσβέσεις περιόδου	-5.456.079,60	-348.243,06	-1.659.316,36	-7.463.639,02
Μειώσεις αποσβεσθέντων			999,94	999,94

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

<b>31 Δεκέμβριος 2021</b>	<b>-108.748.834,96</b>	<b>-8.109.406,12</b>	<b>-41.261.558,93</b>	<b>-158.119.800,01</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>-108.748.834,96</b>	<b>-8.109.406,12</b>	<b>-41.261.558,93</b>	<b>-158.119.800,01</b>
Αποσβέσεις περιόδου	-6.568.006,23	-604.434,20	-4.226.738,40	-11.399.178,83
<b>Μειώσεις αποσβεσθέντων</b>				
Απόσχιση Υποκαταστήματος	7.592.557,75	845.079,89	3.180.136,10	11.617.773,74
Αναστροφές απομειώσεων	0,00	0,00	32.921,26	32.921,26
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>-107.724.283,44</b>	<b>-7.868.760,43</b>	<b>-42.275.239,97</b>	<b>-157.868.283,84</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκέμβριος 2021</b>	<b>133.282.763,25</b>	<b>1.297.303,19</b>	<b>4.113.274,48</b>	<b>138.693.340,92</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>181.273.508,36</b>	<b>2.582.551,47</b>	<b>11.264.123,82</b>	<b>195.120.183,65</b>

Οι προσθήκες παγίων που πραγματοποιήθηκαν στην τρέχουσα χρήση, συνολικού ποσού ευρώ 25.773.440,70 αφορούν σε έργα εκσυγχρονισμού, αναβάθμισης και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων του Ομίλου.

Στα παραπάνω ακίνητα έχουν εγγραφεί έως 31/12/2022 υποθήκες α΄ τάξεως συνολικής αξίας ευρώ 177.960.000 και προσημειώσεις υποθήκης συνολικής αξίας ευρώ 58.950.800. (32.950.800 για τον Όμιλο και 26.000.000 για τρίτες εταιρείες).

**Μεταβολές που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης.**

**Α. 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 :

	<b>Ισολογισμός μετασχηματισμού 30/9/2022</b>
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
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>25.006.154,31</b>

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

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
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>14.990.869,54</b>
<b>Καθαρή θέση /αξία απορροφούμενης εταιρείας</b>	<b>10.015.284,77</b>

**Ανάλυση Καθαρής θέσης**

Μετοχικό Κεφάλαιο	10.025.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	-9.715,23
<b>Σύνολο Καθαρής θέσης</b>	<b>10.015.284,77</b>

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

**Β. Απόσχιση Υποκαταστήματος**

Με την από 26/8/2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίσθηκε η απόσχιση του υποκαταστήματος του ξενοδοχείου Margο 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 μέσω των Αποτελεσμάτων Χρήσης αποτυπώθηκε 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 αποσχιθέντος υποκαταστήματος /ξενοδοχείου Margο Bay έχει ως κάτωθι:

	Ισολογισμός μετασχηματισμού 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
Άυλα 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
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>7.220.181,14</b>	<b>19.898.170,56</b>	<b>-1.016.230,00</b>	<b>26.102.121,70</b>
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
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>1.145.144,75</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.016.230,00</b>	<b>128.914,75</b>

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

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.

## 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	Υπεραξία	Παροχωρ. & δικαιώμ. βιομ. ιδιοκ.	Σύνολο
<b>Κόστος</b>					
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	11.878.388,29	3.722.784,13	193.072,77	8.804,00	15.803.049,19
Διαγραφές	0,00	0,00	-193.072,77	0,00	-193.072,77
<b>31 Δεκέμβριος 2021</b>	<b>11.878.388,29</b>	<b>3.722.784,13</b>	<b>0,00</b>	<b>8.804,00</b>	<b>15.609.976,42</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	11.878.388,29	3.722.784,13	0,00	8.804,00	15.609.976,42
Διαγραφές	0,00	-3.200,00	0,00	0,00	-3.200,00
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>11.878.388,29</b>	<b>3.719.584,13</b>	<b>0,00</b>	<b>8.804,00</b>	<b>15.606.776,42</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	-9.696.151,35	-3.602.321,19		-8.804,00	-13.307.276,54
Αποσβέσεις χρήσης	-223.289,34				-223.289,34
<b>31 Δεκέμβριος 2021</b>	<b>-9.919.440,69</b>	<b>-3.602.321,19</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.804,00</b>	<b>-13.530.565,88</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	-9.919.440,69	-3.602.321,19		-8.804,00	-13.530.565,88
Αποσβέσεις χρήσης	-205.817,52	-17.015,55			-222.833,07
Διαγραφές	0,00	2.560,00		0,00	2.560,00
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>-10.125.258,21</b>	<b>-3.616.776,74</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.804,00</b>	<b>-13.750.838,95</b>

Αναπόσβεστη αξία στις

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

31 Δεκέμβριος 2021	1.958.947,60	120.462,94	0,00	<u>0,00</u>	<u>2.079.410,54</u>
31 Δεκέμβριος 2022	1.753.130,08	102.807,39	0,00	<u>0,00</u>	<u>1.855.937,47</u>
7.3 <b>Δικαιώματα</b>					

Τα Δικαιώματα αναλύονται ως εξής:

	Δικαίωμα επικαρπίας ακινήτου	Δικαίωμα Χρήσης Ακινήτου (Χρηματοδοτική Μίσθωση)	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>			
1 Ιανουαρίου 2021	4.000.000,00	4.000.000,00	8.000.000,00
31 Δεκέμβριος 2021	4.000.000,00	4.000.000,00	8.000.000,00
1 Ιανουαρίου 2022	4.000.000,00	4.000.000,00	8.000.000,00
Μειώσεις	-4.000.000,00	-4.000.000,00	-8.000.000,00
31 Δεκέμβριος 2022	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Αποσβέσεις και απομειώσεις</b>			
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
1 Ιανουαρίου 2021	-477.866,67	-486.400,00	-964.266,67
Αποσβέσεις περιόδου	-102.400,00	-102.400,00	-204.800,00
31 Δεκέμβριος 2021	<u>-580.266,67</u>	<u>-588.800,00</u>	<u>-1.169.066,67</u>
1 Ιανουαρίου 2022	-580.266,67	-588.800,00	-1.169.066,67
Αποσβέσεις περιόδου	-68.266,67	-68.266,67	-136.533,34
Μειώσεις αποσβεσθέντων	648.533,34	657.066,67	1.305.600,01
31 Δεκέμβριος 2022	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις</b>			
31 Δεκέμβριος 2021	<u>3.419.733,33</u>	<u>3.411.200,00</u>	<u>6.830.933,33</u>
31 Δεκέμβριος 2022	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Τα δικαιώματα έκλεισαν με την αγορά του ακινήτου.

**7.4 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή**

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

	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξη χρήσης	45.083.496,51	37.470.435,62
Προσθήκες	3.671.171,49	7.613.060,89

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

Μεταφορές στα πάγια	-48.154.455,68	0,00
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	<u>600.212,32</u>	<u>45.083.496,51</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.

#### 7.5 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Εμπορεύματα	227.596,89	1.965,27
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	894.107,99	653.440,55
Προκαταβολές για αποθέματα από συνδεδεμένες οντότητες	6.666.396,36	822.741,52
Προκαταβολές για αποθέματα	23.852,43	192.523,29
<b>Σύνολο</b>	<u><b>7.811.953,67</b></u>	<u><b>1.670.670,63</b></u>

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

#### 7.6 Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	10.680.727,53	20.205.212,50
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	20.416.320,78	14.346.847,00
Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων	68.488,90	21.213.488,90
Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων από συνδεδεμένες οντότητες	4.100.000,00	1.000.000,00
<b>μείον: απομείωση εμπορικών απαιτήσεων</b>	<b>-4.388.381,97</b>	<b>-4.065.607,67</b>
<b>Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων</b>	<u><b>30.877.155,24</b></u>	<u><b>52.699.940,73</b></u>

#### 7.7 Λοιπές Απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Άλλες απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες οντότητες	4.706.016,10	3.674.273,96
Άλλες απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	16.519.289,31	18.505.663,88
Επιταγές εισπρακτέες χαρτοφυλακίου από μη συνδεδεμένες οντότητες	1.050.000,00	0,00

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

Επιταγές εισπρακτέες χαρτοφυλακίου από συνδεδεμένες οντότητες	1.850.000,00	0,00
Δεσμευμένες καταθέσεις	0,00	2.080.137,14
Εγγυήσεις	181.177,60	374.270,83
Λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές κ.λ.π	121.034,75	538.251,12
Λογαριασμοί επί αποδόσει	143.182,10	0,00
μείον: απομείωση λοιπών απαιτήσεων	-810.097,66	-906.287,11
<b>Σύνολο λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>23.760.602,20</b>	<b>24.266.309,82</b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	2.167.853,44	374.270,83
Βραχυπρόθεσμο μέρος	21.592.748,76	23.892.038,99
<b>Σύνολο</b>	<b>23.760.602,20</b>	<b>24.266.309,82</b>

#### 7.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Διαθέσιμα στο ταμείο	54.276,64	496.800,53
Διαθέσιμα σε τράπεζες	24.451.666,77	7.497.081,60
<b>Σύνολο</b>	<b>24.505.943,41</b>	<b>7.993.882,13</b>

#### 7.9 Καθαρή θέση

Το Μετοχικό κεφάλαιο της μητρικής εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 39.180.040 και είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής 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**

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 καταβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου.



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

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 ΕΥΡΩ 3.937,97.

#### **Αφορολόγητα αποθεματικά**

Τα αφορολόγητα αποθεματικά, αφορούν κατά € 6.021.731,19 σε αφορολόγητα αποθεματικά αναπτυξιακών νόμων (Ν.1262/82, Ν.1892/90, Ν.3299/04 και Ν.2601/98), κατά € 117.000,00 σε αποθεματικό προγράμματος DIGI- LODGE, από κρατική επιχορήγηση, κατά € 350.990,46 σε αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ'ειδικό τρόπο, κατά 1.737.103,09,00 σε αποθεματικό από ενισχύσεις λόγω κορωνοϊού COVID 19 (ενίσχυση με τη μορφή επιδότησης πάγιων δαπανών ) και κατά € 20.452.209,20 υπεραξία ν.δ 1297/1972 (απορρόφηση C.M.P ποσό € 554.038,64 και απόσχιση κλάδου Margo Bay ποσό € 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.

Οι εταιρίες του Ομίλου λόγω των συσσωρευμένων ζημιών τους δεν θα διανείμουν μερίσματα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρείας 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
<b>Υπόλοιπο κερδών χρήσης 2022</b>	<b>10.244.571,34</b>
Μείον: Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενης χρήσης	-7.046.414,99
Μείον: Υπόλοιπο ζημιών από συγχώνευση ΚΩΣΤΕΞΑ	-9.715,23
<b>Υπόλοιπο προς διάθεση</b>	<b>3.188.441,12</b>
Τακτικό Αποθεματικό	160.000,00
Αποτελέσματα εις Νέο	3.028.441,12
<b>Σύνολο</b>	<b>3.188.441,12</b>

#### **7.10 Επιχορηγήσεις**

Οι επιχορηγήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Έναρξη στην αρχή της περιόδου	4.132.587,71	4.679.716,88
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-547.129,17	-547.129,17
<b>Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου</b>	<b>3.585.458,54</b>	<b>4.132.587,71</b>

Οι επιχορηγήσεις αφορούν σε αναπόσβεστο ποσό επιχορηγήσεων για επενδύσεις της μητρικής εταιρείας που έχουν υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 2601/1998 και πραγματοποιήθηκαν στις εγκαταστάσεις της 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.

Η μητρική 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).

#### **7.11 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 1,00% , ένα μέσο ποσοστό αύξησης των μισθών 2,00% και τέλος ποσοστό αύξησης του πληθωρισμού 2,00% .

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

<b>Ανάλυση της υποχρέωσης που καταχωρήθηκε στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Μεταβολές στην υποχρέωση του ισολογισμού</b>	1.117.846,00	0,00
Αναλογούσα πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού 2020 που δεν καταχωρήθηκε 31/12/2020	0,00	1.173.068,00
Απόσχιση Υποκαταστήματος	-112.416,00	0,00
Συνολική δαπάνη	210.158,00	234.851,00
Αναλογιστικά κέρδη στα αποτελέσματα	-51.817,00	-171.193,00
Πληρωμές παροχών κατά τη διάρκεια της χρήσεως	-140.294,00	-118.880,00

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης</b>	<b>1.023.477,00</b>	<b>1.117.846,00</b>
<b>Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης</b>		
Παρούσα αξία της υποχρέωσης στην αρχή της χρήσης	1.117.846,00	0,00
Αναλογούσα πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού 2020 που δεν καταχωρήθηκε 31/12/2020	0,00	1.173.068,00
Απόσχιση Υποκαταστήματος	-112.416,00	0,00
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	113.260,00	113.678,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	10.553,00	8.798,00
Κόστος (αποτέλεσμα) Διακανονισμών, διάσπαση, περικοπών	86.345,00	112.374,00
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	-140.294,00	-118.880,00
Αναλογιστικά αποτελέσματα (κέρδος)/ζημία	-51.817,00	-171.192,00
<b>Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά τη λήξη της χρήσης</b>	<b>1.023.477,00</b>	<b>1.117.846,00</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ποσά που αναγνωρίζονται στα Αποτελέσματα</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	113.260,00	1.117.846,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	10.553,00	0,00
Αναλογιστικά αποτελέσματα (κέρδος)/ζημία στα Αποτελέσματα	-51.817,00	0,00
Κόστος (αποτέλεσμα) Διακανονισμών, διάσπαση, περικοπών	86.345,00	0,00
<b>Συνολική επίπτωση στα Αποτελέσματα</b>	<b>158.341,00</b>	<b>1.117.846,00</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Αναλογιστικά (κέρδος)/ζημία στην υποχρέωση	51.817,00	-171.192
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημία στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	-229.392,00	46.531,00
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημία στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	177.574,00	-217.723,00

**7.12 Δάνεια**

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακά δάνεια	111.825.437,52	128.457.823,72

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

Μακροπρόθεσμα δάνεια	20.906.250,00	12.936.250,00
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>132.731.687,52</b>	<b>141.394.073,72</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Μακροπρόθεσμα δάνεια (βραχυπρόθεσμο μέρος)	13.342.958,64	9.983.216,47
Βραχυπρόθεσμα δάνεια (κεφάλαιο κίνησης)	7.438.255,24	17.918.843,65
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>20.781.213,88</b>	<b>27.902.060,12</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>153.512.901,40</b>	<b>169.296.133,84</b>

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια του ομίλου αφορούν σε:

1. Κοινοπρακτικό Ομολογιακό δάνειο εκδόσεως 15.7.2020 αρχικού ποσού 87.821.320 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 85.666.608,50.
2. Ομολογιακό δάνειο εκδόσεως 31.10.2007 αρχικού ποσού 28.300.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 7.448.639,44.
3. Ομολογιακό δάνειο EAT εκδόσεως 29.12.2020 αρχικού ποσού 750.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 450.091,70.
4. Νέο Ομολογιακό δάνειο EAT εκδόσεως 22.1.2021 αρχικού ποσού 7.000.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 6.606.250.
5. Νέο Ομολογιακό δάνειο EAT εκδόσεως 27.1.2021 αρχικού ποσού 2.330.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 2.330.000.
6. Νέο Ομολογιακό δάνειο EAT εκδόσεως 28.1.2021 αρχικού ποσού 4.000.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 3.550.000.
7. Νέο Ομολογιακό δάνειο EAT εκδόσεως 2.3.2021 αρχικού ποσού 18.500.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 16.045.455
8. Νέο Ομολογιακό δάνειο εκδόσεως 27.09.2022 αρχικού ποσού 8.300.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 8.300.000 .
9. Μακροπρόθεσμο Δάνειο με την από 29.09.2015 σύμβαση αρχικού ποσού 6.670.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 6.254.833,50 .
10. Μακροπρόθεσμο δάνειο τακτής λήξης υπό την εγγύηση της European Investment Bank (EIB) για την παροχή ρευστότητας στο πλαίσιο του Εγγυοδοτικού εργαλείου Pan European Guarantee Fund (EGF) με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ , αρχικού ποσού 4.500.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 4.500.000)
11. Μακροπρόθεσμο Ομολογιακό δάνειο, το οποίο έχει εκδοθεί στην θυγατρική εταιρεία ΚΕΤΑΞ ΑΕ αρχικού ποσού 6.500.000 ευρώ και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2022 ευρώ 4.922.768,02. Έχει εγγραφεί προσημείωση στο ξενοδοχείο ποσού €7.800.000 ως εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου.

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πάνω από 5 έτη.

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

### 7.13 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Προμηθευτές	2.902.689,11	2.850.123,26
Προμηθευτές συνδεδεμένες οντότητες	339.796,85	324.736,91
Αξιόγραφα εμπορικών υποχρεώσεων συνδεδεμένες οντότητες	2.495.000,00	0,00

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

Αξίογραφα εμπορικών υποχρεώσεων	2.851.879,68	4.435.035,76
<b>Σύνολο Εμπορικών Υποχρεώσεων</b>	<b><u>8.589.365,64</u></b>	<b><u>7.609.895,93</u></b>

**7.14 Λοιποί φόροι – τέλη**

Οι λοιποί φόροι – τέλη αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)	112.641,75	111.898,72
Παρακρατούμενος φόρος από μισθωτή εργασία	207.048,48	76.151,21
Παρακρατούμενος φόρος από τρίτους	22.932,22	16.553,00
Ελληνικό Δημόσιο (ρυθμισμένες οφειλές)	8.918.039,35	5.980.415,03
Λοιποί φόροι, τέλη και εισφορές	370.734,12	519.183,99
<b>Σύνολο</b>	<b><u>9.631.395,92</u></b>	<b><u>6.704.201,95</u></b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	4.067.603,54	3.933.385,52
Βραχυπρόθεσμο μέρος	5.563.792,38	2.770.816,43
<b>Σύνολο</b>	<b><u>9.631.395,92</u></b>	<b><u>6.704.201,95</u></b>

**7.15 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	640.871,36	1.164.161,79
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία (ρυθμισμένες οφειλές)	37.582,63	17.427,52
<b>Σύνολο</b>	<b><u>678.453,99</u></b>	<b><u>1.181.589,31</u></b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	17.021,79	15.414,34
Βραχυπρόθεσμο μέρος	661.432,20	1.166.174,97
<b>Σύνολο</b>	<b><u>678.453,99</u></b>	<b><u>1.181.589,31</u></b>

**7.16 Λοιπές υποχρεώσεις**

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Προκαταβολές πελατών	2.495.846,67	18.695.825,13

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

Δικαίωμα Επικαρπίας	0,00	3.261.000,00
Δικαίωμα Χρήσης Ακινήτου-Χρηματοδοτική Μίσθωση	0,00	4.666.901,59
Άλλες υποχρεώσεις	162.888,44	255.648,16
Άλλες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες οντότητες	792,37	3.652.903,33
<b>Σύνολο</b>	<b>2.659.527,48</b>	<b>30.532.278,21</b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	76.000,00	8.003.901,59
Βραχυπρόθεσμο μέρος	2.588.663,09	22.528.376,62
<b>Σύνολο</b>	<b>2.664.663,09</b>	<b>30.532.278,21</b>

#### 7.17 **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Οι φορολογικές δηλώσεις της μητρικής εταιρείας, για τις χρήσεις 2018 - 2022, και οι αντίστοιχες των θυγατρικών για τις χρήσεις ΕΤΕΚΩ 2018-2022, ΚΕΤΑΞ 2018-2022 και ΞΕΝΚΕ 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 μητρική 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.

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 του Ομίλου.

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

#### 7.18 **Κύκλος εργασιών**

Οι πωλήσεις αναλύονται σε:

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Έσοδα από διαμονές	74.789.071,14	46.718.573,64
Έσοδα από Food& Beverage	5.134.638,69	3.389.560,45
Λοιπά έσοδα	357.309,75	1.672.949,96
	<b>80.281.019,58</b>	<b>51.781.084,05</b>

Όλες οι πωλήσεις του Ομίλου διενεργούνται από τα ξενοδοχεία του που είναι εγκατεστημένα στην Ελλάδα.

#### 7.19 **Μερισμός δαπανών**

Οι δαπάνες αναλύονται σε:

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

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>			
	<b>Κόστος Πωλήσεων</b>	<b>Έξοδα Διοίκησης</b>	<b>Έξοδα Διάθεσης</b>	<b>Σύνολο</b>
Παροχές στους εργαζόμενους	17.260.860,70	3.417.673,43		20.678.534,13
Αναλώσεις αποθεμάτων	12.952.105,31			12.952.105,31
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων	11.391.452,78	8.283,60		11.399.736,38
Αποσβέσεις αύλων	122.312,55	100.520,52		222.833,07
Προμήθειες	1.067.403,36	480.408,94		1.547.812,30
Άμοιβές λοιπών συνεργατών	2.116.988,01	1.741.913,29	1.605.718,46	5.464.619,76
Τηλεπικοινωνίες	61.936,58	84.762,70		146.699,28
Ενέργεια	3.459.750,57	4.284,35		3.464.034,92
Ενοίκια	1.586.847,85	270.735,69		1.857.583,54
Ασφάλιστρα	2.789,29	220.184,18		222.973,47
Διάφοροι φόροι	1.039.379,50	843.150,28	7.610,49	1.890.140,27
Έξοδα μεταφορών	311.426,99	118.867,31		430.294,30
Έξοδα ταξιδίων	72.557,24	127.208,10		199.765,34
Έξοδα διαφήμισης	110.056,55	16.603,03	1.661.255,56	1.787.915,14
Επισκευές και συντηρήσεις	730.311,10	37.984,02		768.295,12
Συνδρομές		52.979,36		52.979,36
Δωρεές	6.167,00	10.443,00		16.610,00
Αναλώσιμα	1.144.247,81	31.056,80		1.175.304,61
Διάφορα λειτουργικά έξοδα	652.127,06	306,89		652.433,95
<b>Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων διοίκησης και διάθεσης</b>	<b>54.088.720,14</b>	<b>7.567.365,49</b>	<b>3.274.584,51</b>	<b>64.930.670,25</b>

	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>			
	<b>Κόστος Πωλήσεων</b>	<b>Έξοδα Διοίκησης</b>	<b>Έξοδα Διάθεσης</b>	<b>Σύνολο</b>
Παροχές στους εργαζόμενους	10.177.868,22	1.801.266,31	164.747,25	12.143.881,78
Αναλώσεις αποθεμάτων	8.346.264,39			8.346.264,39
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων	7.283.383,86	8.283,60		7.291.667,46
Αποσβέσεις αύλων	182.823,67	100.520,52		283.344,19
Προμήθειες	2.193.972,11	209.806,10	7.469,91	2.411.248,12
Άμοιβές λοιπών συνεργατών	1.429.385,99	1.152.259,08	707.315,50	3.288.960,57
Τηλεπικοινωνίες	43.828,80	59.880,45		103.709,25
Ενέργεια	2.126.988,99	1.789,64		2.128.778,63
Ενοίκια	697.559,65	217.712,61		915.272,26
Ασφάλιστρα	1.855,00	202.825,46		204.680,46
Διάφοροι φόροι	964.930,48	410.782,90	1.848,52	1.377.561,90
Έξοδα μεταφορών	191.500,92	67.007,54		258.508,46
Έξοδα ταξιδίων	51.128,74	60.012,38		111.141,12
Έξοδα διαφήμισης	22.127,87	103.066,28	1.127.512,62	1.252.706,77
Επισκευές και συντηρήσεις	550.892,96	29.634,74		580.527,70
Συνδρομές		39.783,63		39.783,63

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

Δωρεές		16.050,00		16.050,00
Αναλώσιμα	870.339,94	22.418,05		892.757,99
Διάφορα λειτουργικά έξοδα	265.636,08	9.776,11		275.412,19
<b>Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων διοίκησης και διάθεσης</b>	<b>35.400.487,67</b>	<b>4.512.875,40</b>	<b>2.008.893,80</b>	<b>41.922.256,87</b>

Οι παροχές σε εργαζόμενους αναλύονται ως εξής:

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Μισθοί και ημερομίσθια	16.925.921,54	10.960.853,39
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	2.061.052,71	599.873,40
Παρεπόμενες παροχές	1.533.218,88	583.154,99
Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	158.341,00	0,00
	<b>20.678.534,13</b>	<b>12.143.881,78</b>
Κόστος δανειζόμενου προσωπικού	544.469,70	0,00
<b>Συνολικό κόστος μισθοδοσίας</b>	<b>21.223.003,83</b>	<b>12.143.881,78</b>

Ο μέσος όρος των εργαζομένων τη χρήση 2022 ανήλθε σε 899 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 143 άτομα και 756 εποχιακά απασχολούμενους). Στη χρήση 2021 ο μέσος όρος των εργαζομένων ανήλθε σε 580 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 124 άτομα και 456 εποχιακά απασχολούμενους).

Οι δεσμεύσεις για παροχές σε εργαζόμενους 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.

**7.20 Λοιπά συνήθη έσοδα**

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Ενοίκια	156.581,41	131.653,24
Επιχορηγήσεις λόγω covid	551.538,44	1.908.134,65
Άλλα λειτουργικά έσοδα	1.401.623,92	364.398,07
<b>Σύνολο</b>	<b>2.109.743,77</b>	<b>2.404.185,96</b>

**7.21 Λοιπά έξοδα και ζημιές**

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	464.568,16	519.221,00
Προσαυξήσεις ασφαλιστικών εισφορών	83.451,56	492,00
Λοιπά πρόστιμα Δημοσίου	77.382,09	60.711,53
Τόκοι υπερημερίας	10.598,31	8.324,29
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	2.080,76
Φόροι τέλη προηγούμενων χρήσεων	46.470,11	0,00
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων	136.595,50	110.839,65



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

Ζημία από ανεπίδεκτες εισπράξεις απαιτήσεις	27.830,44	0,00
Αποσβέσεις μη ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	0,00	111.916,61
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	0,00	1.117.846,00
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	226.584,85	0,00
Κόστος δανειζόμενου προσωπικού	544.469,70	0,00
Απομείωση υπεραξίας	0,00	193.072,77
Λοιπά έξοδα	7.356,74	12.245,14
<b>Σύνολο</b>	<b>1.851.210,54</b>	<b>2.200.883,84</b>

**7.22 Λοιπά έσοδα και κέρδη**

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
Καταπτώσεις εγγυήσεων ποινικές ρήτρες	219.378,61	162.753,72
Πιστωτικές Συναλλαγματικές διαφορές	2.026,36	425,29
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων στοιχείων	547.129,17	547.129,17
Έσοδα από δανεισμό προσωπικού	381.370,70	0,00
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	33.196,20	93.850,07
Λοιπά έσοδα	47.848,75	3.906,89
<b>Σύνολο</b>	<b>1.230.949,79</b>	<b>808.065,14</b>

**7.23 Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό**

	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>
<b>Έξοδα τόκων</b>		
Τόκοι τραπεζικών δανείων	6.744.129,29	6.462.138,27
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	255.403,69	1.265.292,76
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>	<b>6.999.532,98</b>	<b>7.727.431,03</b>
Πιστωτικοί τόκοι πωλήσεων	-370.187,49	-398.603,56
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος</b>	<b>6.629.345,49</b>	<b>7.328.827,47</b>

**7.24 Φόρος Εισοδήματος**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος χρήσης	456.461,44	117.835,72
Φόρος εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων	4.034,37	
<b>Σύνολο</b>	<b>460.495,81</b>	<b>117.835,72</b>

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσεως 2022, έχει υπολογισθεί χρησιμοποιώντας το συντελεστή φορολογίας, ο οποίος ανέρχεται σε 22%. Η φορολογητέα βάση έχει προσαυξηθεί με τις μη εκπιπτόμενες δαπάνες της χρήσεως 2022

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

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

Οι εταιρείες του Ομίλου, βασιζόμενες στο άρθρο 23 του Ν.4308/2014, δεν αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, σε κανένα περιουσιακό τους στοιχείο.

#### **7.25 Αμοιβές Ορκωτών ελεγκτών**

Οι αμοιβές των Ορκωτών Ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 67.000. Το αντίστοιχο ποσό της προηγούμενης περιόδου ήταν ευρώ 55.000.

#### **7.26 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες οντότητες είναι οι ακόλουθες:

<u>Απαιτήσεις</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Απαιτήσεις από μετόχους	2.228.309,23	521.579,10
Απαιτήσεις από λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	<u>47.323.697,22</u>	<u>34.153.673,30</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>49.552.006,45</u></b>	<b><u>34.675.252,40</u></b>

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Υποχρεώσεις</u>		
Υποχρεώσεις προς λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	2.722.453,32	2.162.150,30
Υποχρεώσεις προς μετόχους	113.135,90	<u>1.815.489,94</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.835.589,22</u></b>	<b><u>3.977.640,24</u></b>

<u>Συναλλαγές</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Πωλήσεις ( υπηρεσιών, προϊόντων) σε μετόχους	3.000,00	2.600,00
Πωλήσεις ( υπηρεσιών, προϊόντων) σε λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	1.864.748,76	1.532.098,74
Αγορές ( υπηρεσιών, προϊόντων) από μετόχους	131.292,24	41.998,60
Αγορές ( υπηρεσιών, προϊόντων) από λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	20.641.920,61	10.238.930,97

Για το έτος 2022 τα έξοδα διαχείρισης προς την εταιρία Grecotel S.A. ανέρχονται σε ευρώ 2.173.764,36 και τα έξοδα για υπηρεσίες μάρκετινγκ αντίστοιχα ανήλθαν σε ευρώ 1.472.719,65. Για το έτος 2021, τα αντίστοιχα ποσά ήταν, έξοδα διαχείρισης ποσού ευρώ 1.416.877,72 και υπηρεσίες μάρκετινγκ ευρώ 719.915,47.

Οι αμοιβές που δόθηκαν σε διευθυντές στη χρήση 2022 ανήλθαν σε ποσό 451.779 ευρώ ενώ στη χρήση 2021 ανήλθαν σε ποσό ευρώ 163.548 αντίστοιχα. Στα μέλη του Δ.Σ. δεν έχουν δοθεί αμοιβές.

#### **7.27 Μεταγενέστερα γεγονότα**

Από την λήξη της χρήσης 2022 και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας Έκθεσης έλαβαν χώρα τα κάτωθι γεγονότα :

ο Η θυγατρική εταιρεία ΚΕΤΑΞ προχωρά στην έκδοση νέου Ομολογιακού Δανείου συνολικής αξίας 6,7 εκ , μέσω της ALPHA BANK, η εκταμίευση του οποίου θα ολοκληρωθεί εντός του 2023.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής Εταιρείας στην από 6/2/2023 συνεδρίασή του, λόγω παραίτησης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, προχώρησε στην αντικατάστασή αυτού και στην ανασυγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου (σχετική ανακοίνωση ΓΕΜΗ 2896724/17.2.2023 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3462902).  
 Η μητρική εταιρία προχώρησε στην δημιουργία των κάτωθι τεσσάρων θυγατρικών ΙΚΕ  
 Φαιάξ Κτηματική Αναπτυξιακή Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε  
 Φαιάξ Τουριστικών Επενδύσεων Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε  
 Φαιάξ Αναπτυξιακή Νήσου Κέρκυρας Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε και  
 Κερκυραϊκή Κτηματική Ι.Κ.Ε  
 προκειμένου να υποδεχθούν μελλοντικές επενδύσεις στα πλαίσια της στρατηγικής ανάπτυξης της

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν στον Όμιλο, 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 του Ομίλου.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 25 Ιανουαρίου 2024 και τελούν από την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Κέρκυρα, 25 Ιανουαρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

  
 Νικόλαος Μιτσογλιτίς  
 Α.Δ.Τ. ΑΚ 558953

  
 Ελένη Σταικού  
 Α.Δ.Τ. Σ 630706

  
 Γεώργιος Αλαμάνος  
 Α.Δ.Τ ΑΝ 305000  
 Αρ. Αδείας Α' Τάξης 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 Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ και των θυγατρικών της (« ο Όμιλος») που αποτελούνται από τον Ενοποιημένο Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2022, και τις Ενοποιημένες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, 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 θέματος που περιγράφονται στην ενότητα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ και των θυγατρικών της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, την ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

1. Οι φορολογικές υποχρεώσεις του ομίλου δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2018 έως και 31 Δεκεμβρίου 2022 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Επίσης, ο Όμιλος 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 Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχουν διενεργηθεί αποσβέσεις επί των Άυλων Παγίων ποσού ΕΥΡΩ 1 856 χιλιάδων (2021: ΕΥΡΩ 2 079 χιλιάδες). Κατά συνέπεια, τα Άυλα Πάγια και το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων εμφανίζονται αυξημένα κατά ΕΥΡΩ 1 856 χιλιάδες αντίστοιχα, ενώ τα Κέρδη Χρήσης της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης εμφανίζονται μειωμένα κατά ΕΥΡΩ 223 χιλιάδες και ΕΥΡΩ 224 χιλιάδες αντίστοιχα.

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 Ενοποιημένων 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 έλεγχο των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσία. 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 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των Ενοποιημένων 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 Ενοποιημένων 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 Ενοποιημένες 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 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 Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Ενοποιημένων 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 ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, 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 τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά του ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

### Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη, είτε σε λάθος, και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν αποτελεί 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 Ενοποιημένες 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 ενοποιημένες 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 του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Ενοποιημένων 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 ο Όμιλος να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.



- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί αυτών των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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 Ενοποιημένων 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 Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Ενοποιημένες 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 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Ενοποιημένες 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 ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του πρώτου θέματος και τις επιπτώσεις του δεύτερου 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 Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841