

**«ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ»**

**και δ.τ «ΦΑΙΑΞ Α.Ε.Τ.Α»**

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

**ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2023 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023**

**(ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 4308/2014)**

**ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**

**ΕΔΡΑ: ΔΗΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ και ΔΙΑΠΟΝΤΙΩΝ ΝΗΣΩΝ,**

**ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΜΕΝΟ ΓΟΥΒΙΑ**

## 1. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ», αφορά τη χρήση από 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 και έχει συνταχθεί, σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150, του Ν 4548/2018. Επίσης σας υποβάλλουμε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σημειώσεις επί αυτών σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, σας ενημερώνουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και ζητούμε την έγκρισή σας.

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

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

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

### Γενική παρουσίαση

#### **Περιγραφή δραστηριοτήτων**

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

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

#### **Στόχοι**

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

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

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

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 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**

Η Εταιρεία μας δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό κλάδο, στον οποίο, κατά την τρέχουσα χρήση, σημειώθηκε σημαντική ανάκαμψη με αποτέλεσμα την βελτίωση των συνολικών εσόδων της Εταιρείας και την διαμόρφωση αυτών σε σημαντικά υψηλότερα επίπεδα από την τελευταία χρήση πριν την κρίση της πανδημίας (2019).

Οι επιδόσεις της Εταιρείας για το έτος 2023 επηρεάστηκαν σημαντικά από τον πληθωρισμό, την ενεργειακή κρίση και την αύξηση των τραπεζικών επιτοκίων

Η ενεργειακή κρίση, οι ανατιμήσεις σε είδη πρώτης ανάγκης και βασικά εμπορεύματα και κυρίως η αύξηση των επιτοκίων και οι οικονομικές συνθήκες που διαμορφώνονται διεθνώς, οι οποίες έρχονται ως συνέπειες, της από αρχές του 2022 πολεμικής σύρραξης μεταξύ Ρωσίας – Ουκρανίας αλλά και της από το τέλος του 2023 πολεμικής σύγκρουσης στην Μέση Ανατολή, επηρέασαν σημαντικά τις επιδόσεις της Εταιρείας.

Επιπλέον, στην τρέχουσα χρήση παρατηρήθηκε, γενικά στον τουριστικό κλάδο, αδυναμία εξεύρεσης εξειδικευμένου προσωπικού και αύξηση των εξόδων μισθοδοσίας γεγονός που επέφερε σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και μεριμνά για την εφαρμογή των διαδικασιών και ιδίως τη λήψη των πολιτικών και μέτρων που κρίνονται σκόπιμα και αναγκαία, προκειμένου να περιοριστούν οι αρνητικές συνέπειες στο μικρότερο δυνατό βαθμό, να διασφαλίζεται το υψηλό επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών ώστε να είναι ανταγωνιστική η ξενοδοχειακή μονάδα που εκμεταλλεύεται, η ρευστότητα και η απρόσκοπτη συνέχιση της λειτουργίας.

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας διαμορφώθηκαν συνοπτικά ως εξής:

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ**

<u>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</u>	<u>1.1.2023 έως</u> <u>31.12.2023</u>	<u>1.1.2022 έως</u> <u>31.12.2022</u>
Κύκλος εργασιών	95.264.812,27	78.241.842,16
Μικτά κέρδη / (ζημιές)	33.993.899,79	25.662.375,25
Περιθώριο Μικτού κέρδους	35,68%	32,80%
EBITDA	35.095.820,78	27.962.781,36
EBIT	21.515.260,70	17.200.836,69
Κέρδη προ φόρων / Ζημιές	12.062.382,26	10.647.117,34
Κέρδη μετά από φόρους	8.984.744,28	10.244.571,34

Ο κύκλος εργασιών της χρήσεως 2023 ανήλθε στο ποσό των ευρώ **95.264.812,27** έναντι ευρώ **78.241.842,16** της χρήσεως 2022 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **21,76%**).

Τα μικτά αποτελέσματα της χρήσεως 2023 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ **33.993.899,79** έναντι κερδών ποσού ευρώ **25.662.375,25** της χρήσεως 2022 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **32,47%**).

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), της χρήσεως 2023 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ **35.095.820,78** έναντι κερδών ποσού ευρώ **27.962.781,36** της χρήσεως 2022 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση - **25,51%**).

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσεως 2023 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ **12.062.382,26** έναντι κερδών ποσού ευρώ **10.647.117,34** της χρήσεως 2022 (ποσοστιαία μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση **13,29%**).

Τα μετά τις αποσβέσεις ενσώματα και άυλα πάγια στοιχεία ανέρχονται στο ποσό των ευρώ **183.792.772,19** έναντι ευρώ **183.917.002,26** της χρήσεως 2022.

Επιπροσθέτως, επισημαίνουμε ότι τα επί μέρους περιουσιακά στοιχεία καθώς και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας, απεικονίζονται με ακρίβεια και σαφήνεια στον καταρτισθέντα Ισολογισμό της 31.12.2023

**Αριθμοδείκτες**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2023 και 2022 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
Σύνολο κυκλοφορούντων	60.253.867,99		61.316.469,56	
Σύνολο ενεργητικού	286.683.142,31	21,02%	279.700.344,44	21,92%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	226.429.274,32		218.383.874,88	
Σύνολο ενεργητικού	286.683.142,31	78,98%	279.700.344,44	78,08%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και μη κυκλοφοριακό ενεργητικό				
Σύνολο καθαρής θέσης	116.952.622,56		110.223.107,45	
Σύνολο υποχρεώσεων	168.553.767,75	69,39%	168.475.672,99	65,42%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την καφαιαική επάρκεια κάλυψης των υποχρεώσεων της Εταιρείας.				
Σύνολο υποχρεώσεων	168.553.767,75	58,79%	168.475.672,99	60,23%

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων & υποχρεώσεων	286.683.142,31		279.700.344,44	
<u>Σύνολο καθαρής θέσης</u>	<u>116.952.622,56</u>		<u>110.223.107,45</u>	
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων & υποχρεώσεων	286.683.142,31	40,80%	279.700.344,44	39,41%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας.				
<u>Σύνολο κυκλοφορούντων</u>	<u>60.253.867,99</u>		<u>61.316.469,56</u>	
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	38.714.393,23	155,64%	36.080.524,16	169,94%
Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με μεγέθη του κυκλοφορούντος ενεργητικού.				
<b>Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας</b>				
	<u><b>31/12/2023</b></u>		<u><b>31/12/2022</b></u>	
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	21.515.260,70		17.200.836,69	
Κύκλος εργασιών	95.264.812,27	22,58%	78.241.842,16	21,98%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας.				
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	21.515.260,70		17.200.836,69	
Σύνολο καθαρής θέσης	116.952.622,56	18,40%	110.223.107,45	15,61%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα του συνόλου καθαρής της Εταιρείας.				
Μικτά αποτελέσματα	33.993.899,79		25.662.375,25	
Κύκλος εργασιών	95.264.812,27	35,68%	78.241.842,16	32,80%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστό του μικτού κέρδους επί του κύκλου εργασιών της Εταιρείας.				

**Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες**

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

**Προοπτικές για την νέα χρονιά**

Η Εταιρεία, δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό κλάδο και συνεπώς οι εξελίξεις στον κλάδο αυτό αλλά και οι γενικότερες συνθήκες που διαμορφώνονται στην τοπική και παγκόσμια οικονομία επηρεάζουν και την Εταιρεία. Η 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 συνεχίσθηκε μέχρι και το 2023 με άμεση επίπτωση στην αύξηση του πληθωρισμού. Οι προοπτικές για το 2024 θεωρούνται καλές παρά την ενεργειακή κρίση, την αύξηση του πληθωρισμού και των τραπεζικών επιτοκίων.

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

## Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

### **Εφοδιαστική αλυσίδα**

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

### **Κίνδυνος τιμών αγοράς αποθεμάτων**

Η Εταιρεία εκτίθεται περιορισμένα σε μεταβολές της αξίας των εμπορευμάτων και των πρώτων υλών. Ο κίνδυνος που προκύπτει για την Εταιρεία από μεταβολές στις τιμές αγαθών είναι ελάχιστος. Η Εταιρεία ελέγχει για τυχόν απομείωση των αποθεμάτων της αλλά και των λοιπών περιουσιακών της στοιχείων, όποτε εμφανίζονται τέτοιου είδους ενδείξεις και εφόσον συντρέχουν λόγοι απαξίωσης, προβαίνει στην απαραίτητη απομείωση, ώστε η αξία τους στις οικονομικές καταστάσεις να ταυτίζεται με την πραγματική.

### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο λόγω του ότι το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της πραγματοποιούνται κυρίως σε Ευρώ. Μία υποτίμηση ή ανατίμηση του Ξένου Νομίσματος θα έχει ασήμαντη επίπτωση στα αποτελέσματα και τη καθαρή θέση της εταιρείας. Η Εταιρεία για τις συναλλαγές που έχει με προμηθευτές του εξωτερικού λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα αποφυγής του κινδύνου μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, έτσι ώστε να περιορίζονται σημαντικά οι συναλλαγματικοί κίνδυνοι.

### **Κίνδυνος επιτοκίων**

Τα έσοδα της Εταιρείας καθώς και οι λειτουργικές ταμειακές ροές είναι ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων στην αγορά διότι η Εταιρεία δεν διαθέτει έντοκα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού. Όλα τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια έχουν συναφθεί με κυμαινόμενα επιτόκια. Η Εταιρεία παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων και τις ανάγκες χρηματοδότησης.

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

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

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

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

### **Κεφαλαιουχικός κίνδυνος**

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

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας παγκοσμίως, ιδίως στον τουριστικό - ξενοδοχειακό τομέα, ο οποίος επλήγη σημαντικά από την εξάπλωση της πανδημίας και δέχεται έντονη επίδραση από την ενεργειακή κρίση που έχει ξεσπάσει από το 2021 και συνεχίζεται μέχρι σήμερα

Οι προοπτικές για το 2024 θεωρούνται καλές παρά την ενεργειακή κρίση, την αύξηση του πληθωρισμού και των τραπεζικών επιτοκίων

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

### **Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα**

#### **Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία**

Όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση.

### **Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού**

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα νομοθεσία.

Ο μέσος όρος των εργαζομένων τη χρήση 2023 ανήλθε σε 926 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 116 άτομα και ειδικά απασχολούμενους στα resort ξενοδοχεία 810 άτομα). Στη χρήση 2022 ο μέσος όρος των εργαζομένων ανήλθε σε 837 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 81 άτομα και ειδικά απασχολούμενους στα resort ξενοδοχεία 756 άτομα).

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

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

### **Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα**

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

- «ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ » (διακριτικό τίτλο ΚΕΤΑΞ Α.Ε.) με ποσοστό συμμετοχής 100%
- «ΞΕΝΚΕ ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ » (διακριτικό τίτλο ΞΕΝΚΕ Α.Ε.), με ποσοστό συμμετοχής 100%.
- «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΕ » (διακριτικό τίτλο ΕΤΕΚΩ ΑΕ). με ποσοστό συμμετοχής 84,125%.
- «ΦΑΙΑΞ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΙΚΕ» με ποσοστό συμμετοχής 100%.
- «ΦΑΙΑΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» με ποσοστό συμμετοχής 100%.

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

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και για τη χρήση 2023 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Η εταιρεία έχει εκπληρώσει τις νόμιμες φορολογικές υποχρεώσεις της για αυτές τις χρήσεις και δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που ενδεχομένως να προκύψουν από την οριστικοποίηση του φορολογικών ελέγχων των ανωτέρω χρήσεων, βασιζόμενη στην εκτίμηση ότι οι εν λόγω ενδεχόμενοι πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν, δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις. Επίσης, δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

#### **Υποκαταστήματα**

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

GRECOTEL DAMA DAMA (πρώην) GRECOTEL RHODOS ROYAL στην περιοχή Καστρακίου Καλλιθέας Ρόδου  
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.

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

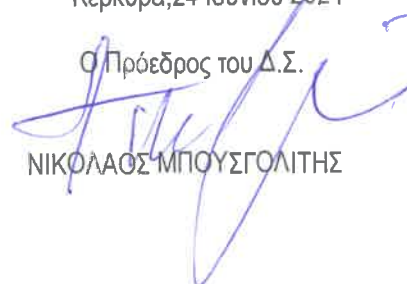
Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τις διατάξεις του Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα τα οποία επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική εικόνα και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τον Ισολογισμό, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, την Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης, την Κατάσταση Ταμειακών Ροών καθώς και το Προσάρτημα της χρήσεως 2023.

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

Κέρκυρα, 24 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.



ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΠΟΥΥΣΓΟΛΙΤΗΣ



**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

**2. Ισολογισμός (Ποσά σε Ευρώ)**

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>Σημείωση</b>		
<u>Ενσώματα πάγια</u>			
Ακίνητα	7.1	169.160.768,55	168.843.994,93
Μηχανολογικός εξοπλισμός	7.1	2.310.135,70	2.501.219,18
Λοιπός εξοπλισμός	7.1	10.639.442,57	10.816.371,69
<b>Σύνολο</b>		<b>182.110.346,82</b>	<b>182.161.585,80</b>
<u>Άυλα πάγια στοιχεία</u>			
Λοιπά άυλα	7.2	1.652.425,37	1.755.416,80
<u>Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή</u>	7.3	976.365,91	566.040,82
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>			
Λοιπές απαιτήσεις,		171.252,90	159.310,90
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδ. Επιχειρήσεων	7.8	9.566.363,32	6.671.820,56
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	7.7	31.952.520,00	27.069.700,00
<b>Σύνολο</b>		<b>41.690.136,22</b>	<b>33.900.831,46</b>
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων</b>		<b>226.429.274,32</b>	<b>218.383.874,88</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
<u>Αποθέματα</u>			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	7.4	1.072.916,90	933.476,34
Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων	7.4	647.804,51	6.690.248,79
<b>Σύνολο</b>		<b>1.720.721,41</b>	<b>7.623.725,13</b>
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u>			
Εμπορικές απαιτήσεις	7.5	38.710.323,25	29.391.251,42
Λοιπές απαιτήσεις	7.6	6.478.579,69	4.462.171,46
Προπληρωμένα έξοδα		237.572,37	236.857,26
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.9	13.106.671,27	19.602.464,29
<b>Σύνολο</b>		<b>58.533.146,58</b>	<b>53.692.744,43</b>
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων</b>		<b>60.253.867,99</b>	<b>61.316.469,56</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>286.683.142,31</b>	<b>279.700.344,44</b>

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Καθαρή θέση</b>			
<u>Καταβλημένα κεφάλαια</u>	7.10		
Κεφάλαιο (529.460 μετοχές των 74,00 ευρώ)		39.180.040,00	39.180.040,00
Υπέρ το άρτιο		34.776.044,00	34.776.044,00
<b>Σύνολο</b>		<b>73.956.084,00</b>	<b>73.956.084,00</b>
<u>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</u>	7.10		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		1.656.492,18	1.211.192,94
Αφορολόγητα αποθεματικά		28.863.197,78	28.441.930,85
Κρατικές επιχορηγήσεις		3.038.329,37	3.585.458,54
Αποτελέσματα εις νέο		9.438.519,23	3.028.441,12
<b>Σύνολο</b>		<b>42.996.538,56</b>	<b>36.267.023,45</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>116.952.622,56</b>	<b>110.223.107,45</b>
<b>Προβλέψεις</b>			
Λοιπές προβλέψεις	7.11	1.176.752,00	1.001.564,00
		<b>1.176.752,00</b>	<b>1.001.564,00</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Δάνεια	7.12	125.050.296,50	128.608.919,50
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		4.789.078,02	3.786.229,33
<b>Σύνολο</b>		<b>129.839.374,52</b>	<b>132.395.148,83</b>
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Τραπεζικά δάνεια	7.12	3.122.808,38	5.708.231,79
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων		14.226.954,94	12.542.958,64
Εμπορικές υποχρεώσεις	7.13	5.962.769,02	8.370.507,86
Φόρος εισοδήματος	7.14	2.940.200,27	402.546,00
Λοιποί φόροι και τέλη	7.15	7.823.290,27	5.112.044,76
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	7.16	845.729,21	558.696,09
Λοιπές υποχρεώσεις	7.17	2.636.528,18	2.534.169,81
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		976.377,69	666.360,49
Έσοδα επομένων χρήσεων		179.735,27	185.008,72
<b>Σύνολο</b>		<b>38.714.393,23</b>	<b>36.080.524,16</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>168.553.767,75</b>	<b>168.475.672,99</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων</b>		<b>286.683.142,31</b>	<b>279.700.344,44</b>

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

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

	<i>Σημείωση</i>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	7.19	95.264.812,27	78.241.842,16
Κόστος πωλήσεων	7.20	(61.270.912,48)	(51.686.761,15)
<b>Μικτά αποτελέσματα (Κέρδη)</b>		<b>33.993.899,79</b>	<b>25.662.375,25</b>
Λοιπά συνήθη έσοδα	7.21	265.935,68	1.064.193,68
		<b>34.259.835,47</b>	<b>27.619.274,69</b>
Έξοδα διοίκησης	7.20	(9.441.124,79)	(6.799.107,16)
Έξοδα διάθεσης	7.20	(3.813.232,07)	(3.205.672,17)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	7.22	(1.872.497,44)	(2.109.470,82)
Κέρδη και ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		(2.531,31)	(16.403,66)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	7.23	2.384.810,84	1.712.215,81
<b>Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων</b>		<b>21.515.260,70</b>	<b>17.200.836,69</b>
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	7.24	17.306,74	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	7.24	(9.470.185,18)	(6.553.719,35)
<b>Καθαρά Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)</b>		<b>(9.452.878,44)</b>	<b>(6.553.719,35)</b>
<b>Αποτέλεσμα προ φόρων (κέρδη)</b>		<b>12.062.382,26</b>	<b>10.647.117,34</b>
Φόρος Εισοδήματος	7.25	(3.077.637,98)	(402.546,00)
<b>Αποτέλεσμα χρήσεως μετά φόρου εισοδήματος</b>		<b>8.984.744,28</b>	<b>10.244.571,34</b>

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) της χρήσεως 2023 ανήλθαν σε κέρδη ποσού ευρώ 35.095.820,78 έναντι κερδών ευρώ 27.962.781,36 της χρήσεως 2022.

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

**4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ποσά σε Ευρώ)**

	Κεφάλαιο	Υπέρ το έργο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά N.1297/72	Αποθεματικά μετασχηματισμών αποθεματικά επενδύσεων	Αφορολόγητα αποθεματικά Covid	Αφορολόγητα αποθεματικά	Κρατικές Επιχορηγήσεις	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσης
Υπόλοιπο 31.12.2021	23.508.024,00	34.776.044,00	1.047.254,97	3.937,97	554.038,64	6.138.731,19	0,00	350.990,46	4.132.587,71	-5.546.414,99	64.965.193,95
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15.672.016,00										15.672.016,00
Αποθεματικό απόσχισης Margο Bay N.1297/72						19.898.170,56					19.898.170,56
Ζημιές από συγχώνευση θυγατρικής										-9.715,23	-9.715,23
Μεταφορά ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού ενίσχυσης με τη μορφή επιδότησης παγίων δαπανών από τα κέρδη χρήσης 2022							1.500.000,00				1.500.000,00
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων στα αποτελέσματα χρήσης 2022									-547.129,17		-547.129,17
Αποτελέσματα χρήσης 2022			160.000,00							10.244.571,34	10.244.571,34
Τακτικό αποθεματικό από κέρδη χρήσεως 2022										-160.000,00	0,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>39.180.040,00</b>	<b>34.776.044,00</b>	<b>1.207.254,97</b>	<b>3.937,97</b>	<b>20.452.209,20</b>	<b>6.138.731,19</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>350.990,46</b>	<b>3.585.458,54</b>	<b>3.028.441,12</b>	<b>110.223.107,45</b>
Μεταφορά από τα αποτελέσματα χρήσης 2022 επιδότησης κεφαλαίου κίνησης λόγω Covid							400.000,00				400.000,00
Μεταφορά από τα αποτελέσματα χρήσης 2022 επιδότησης ασφαλιστικών εισφορών λόγω Covid							17.328,96				17.328,96
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων στα αποτελέσματα χρήσης 2023									-547.129,17		-547.129,17
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικής										-1.708.100,00	-1.708.100,00
Αποτελέσματα χρήσης 2023										8.984.744,28	8.984.744,28
Τακτικό αποθεματικό από κέρδη χρήσεως 2023			449.237,21							-449.237,21	0,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>39.180.040,00</b>	<b>34.776.044,00</b>	<b>1.656.492,18</b>	<b>3.937,97</b>	<b>20.452.209,20</b>	<b>6.138.731,19</b>	<b>1.917.328,96</b>	<b>350.990,46</b>	<b>3.038.329,37</b>	<b>9.438.519,22</b>	<b>116.952.622,56</b>

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

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

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
<b>Χρηματοροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Αποτέλεσμα προ φόρων	12.062.382,26	10.647.117,34
Πλέον ή μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων και άυλων πάγιων	14.127.689,25	11.309.073,84
Προβλέψεις	175.188,00	-90.177,00
Κέρδη και ζημίες από διάθεση στοιχείων	2.531,31	16.403,66
Έσοδα/Έξοδα επενδύσεων	-1.708.100,00	0,00
Αποτέλεσμα από συγγενείς και κοινοπραξίες		-9.715,23
Χρεωστικοί και πιστωτικοί τόκοι (καθαρό ποσό)	9.452.878,44	6.553.719,35
	<b>34.112.569,26</b>	<b>28.426.421,96</b>
<b>Πλέον ή μείον μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης</b>		
Μεταβολή αποθεμάτων	5.903.003,72	-6.015.603,16
Μεταβολή απαιτήσεων	-14.653.005,02	21.762.131,08
Μεταβολή υποχρεώσεων	2.038.395,88	-28.048.341,94
	<b>-6.711.605,42</b>	<b>-12.301.814,02</b>
<b>Μείον:</b>		
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	-9.470.185,18	-6.553.719,35
Πληρωμές για φόρο εισοδήματος	-539.610,89	
<b>Σύνολο</b>	<b>17.391.167,77</b>	<b>9.570.888,59</b>
<b>Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) παγίων στοιχείων	-14.561.397,42	-19.266.909,44
Απόκτηση θυγατρικής	-4.882.820,00	-7.669.644,58
Είσπραξη από πώληση συμμετοχής	0,00	25.973.206,95
Αγορά / αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων	0,00	-593.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	17.306,74	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>-19.426.910,68</b>	<b>-1.556.347,07</b>
<b>Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις (πληρωμές) από αύξηση (μείωση) κεφαλαίου		15.672.016,00
Εισπράξεις (πληρωμές) από δάνεια	-4.460.050,11	-14.288.224,84
<b>Σύνολο</b>	<b>-4.460.050,11</b>	<b>1.383.791,16</b>
<b>Συμφωνία μεταβολής διαθεσίμων</b>		
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης	<b>-6.495.793,02</b>	<b>9.398.332,68</b>
Ταμιακά διαθέσιμα κατά την απόκτηση της θυγατρικής	<b>0,00</b>	<b>2.345.640,19</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	<b>19.602.464,29</b>	<b>7.858.491,42</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	<b>13.106.671,27</b>	<b>19.602.464,29</b>

## 6. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, εγκρίθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας στις 24 Ιουνίου 2024.

### Σύνοψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2023 αφορούν τη χρήση 2023 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) Ν.4308/2014.

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

Η Εταιρεία, βάση του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2022 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.

Η Εταιρεία συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

#### **Συνέχιση της δραστηριότητας (going concern)**

Η αρχή του δεδουλευμένου αφορά τις συνδεόμενες 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 καθαρές ρευστοποιήσιμες αξίες τους και οι υποχρεώσεις,

περιλαμβανομένων των προβλέψεων, επιμετρούνται στα ποσά που αναμένεται να απαιτηθούν για το διακανονισμό του.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας παγκοσμίως, ιδία στον τουριστικό - ξενοδοχειακό τομέα, ο οποίος επλήγη σημαντικά από την εξάπλωση της πανδημίας και δέχεται έντονη επίδραση από την ενεργειακή κρίση που έχει ξεσπάσει από το 2021 και συνεχίζεται μέχρι σήμερα

Οι προοπτικές για το 2024 θεωρούνται καλές παρά την ενεργειακή κρίση, την αύξηση του πληθωρισμού και των τραπεζικών επιτοκίων

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

## **6.2 Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία**

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

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

### **6.2.1 Συναλλαγματικές μετατροπές**

#### **Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.**

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

#### **Συναλλαγές και υπόλοιπα**

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

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

Η Εταιρεία 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.

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**

Η Εταιρεία 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**

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

### **6.2.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

#### **(α) Συμμετοχές**

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος 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 αποτιμούνται στο κόστος κτήσεως τους μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

### **6.2.5 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**

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

### **6.2.6 Αποθέματα**

#### **α) Αρχική καταχώριση**

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση. Ειδικότερα το κόστος των ιδιοπαραγόμενων αποθεμάτων, περιλαμβάνει το

κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με τα εν λόγω στοιχεία. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο παραγωγής.

#### **β) Μεταγενέστερη αποτίμηση**

Μεταγενέστερα της αρχικής 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 αποτιμήσεως στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

#### **6.2.7 Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

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

#### **6.2.8 Απαιτήσεις από πελάτες (εμπορικές απαιτήσεις) και λοιπές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά καταχωρούνται στην αξία πωλήσεως και οι λοιπές απαιτήσεις αρχικά καταχωρούνται στο κόστος τους, που συμπίπτει με την ονομαστική αξία τους. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισης, οι απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημιές απομειώσεως. Τυχόν ζημιές 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 ταμειακών 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.

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

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

#### **6.2.11 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους**

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

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας 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, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες.

#### **6.2.12 Λοιπές Προβλέψεις**

Προβλέψεις (εκτός από προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις), αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να 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 εξόφληση τους πραγματοποιηθεί εντός του επόμενου έτους, διαφορετικά ταξινομούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα, στη χρήση που προκύπτουν. Οι τόκοι αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, σε δεδουλευμένη βάση.

#### 6.2.15 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

#### 6.2.16 Αναγνώριση εσόδων – εξόδων

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

##### (α) Πωλήσεις αγαθών και παροχή υπηρεσιών.

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

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

**(β) Έσοδα από τόκους.**

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

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

**6.2.17 Μισθώσεις**

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

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

**6.2.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

**Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

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

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

**(α) Πιστωτικός κίνδυνος.**

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

**(β) Κίνδυνος ρευστότητας.**

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

**(γ) Συναλλαγματικός κίνδυνος.**

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

**(δ) Κίνδυνος ταμιακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.**

Λόγω του γεγονότος ότι μέρος του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε κυμαινόμενο επιτόκιο, μεταβολές των επιτοκίων επιφέρουν άμεση επίδραση στα οικονομικά μεγέθη της. Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε συνεχή παρακολούθηση των εξελίξεων και εξετάζει την υιοθέτηση και λήψη μέτρων σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο για την διασφάλιση της κατά το δυνατόν ελάχιστης επιβάρυνσης.

**6.2.19 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως**

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

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

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

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

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

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

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό.

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

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

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

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό.

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

**7. Αναλύσεις Κονδυλίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

**7.1 Ενσώματα πάγια**

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

	Ακίνητα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>				
<b>1 Ιανουάριος 2022</b>	228.858.434,58	9.339.892,10	44.549.818,18	282.748.144,86
<b>Προσθήκες</b>				
Υπεραξία ν.δ 1297/1972 λόγω απόσχισης Υποκαταστήματος.	19.898.170,56	0,00	0,00	19.898.170,56
Συγχώνευση θυγατρικής εταιρείας	10.234.621,11	0,00	15.877,22	10.250.498,33
Μεταφορά από Ακμητοποιήσεις υπό Εκτέλεση από Συγχώνευση	14.337.435,69	73.580,72	1.431.390,43	15.842.406,84
Μεταφορά από Ακμητοποιήσεις υπό Εκτέλεση	25.009.346,81	1.361.185,84	5.941.516,19	32.312.048,84
Προσθήκες	10.601.758,41	638.511,75	4.103.991,97	15.344.262,13
<b>Μειώσεις</b>				
Απόσχιση Υποκαταστήματος	-33.229.420,50	-1.028.675,72	-3.359.037,52	-37.617.133,74
Πώληση/Διαγραφή			-33.606,64	-33.606,64
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>275.710.346,66</b>	<b>10.384.494,69</b>	<b>52.649.949,83</b>	<b>338.744.791,18</b>
<b>1 Ιανουάριος 2023</b>	275.710.346,66	10.384.494,69	52.649.949,83	338.744.791,18
Προσθήκες	9.179.971,69	491.691,40	4.889.734,33	14.561.397,42
Πώληση/Διαγραφή	-482.538,38	-65.187,58	-111.528,82	-659.254,78
<b>31 Δεκέμβριος 2023</b>	<b>284.407.779,97</b>	<b>10.810.998,51</b>	<b>57.428.155,34</b>	<b>352.646.933,82</b>
<b>Αποσβέσεις και απομειώσεις</b>				
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1 Ιανουάριος 2022</b>	-108.025.986,28	-8.124.336,42	-40.897.373,94	-157.047.696,64
Αποσβέσεις περιόδου	-6.432.923,20	-604.018,98	-4.149.261,56	-11.186.203,74
<b>Μειώσεις αποσβεσθέντων</b>				
Απόσχιση Υποκαταστήματος	7.592.557,75	845.079,89	3.180.136,10	11.617.773,74
Πώληση/Διαγραφή			32.921,26	32.921,26
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>-106.866.351,73</b>	<b>-7.883.275,51</b>	<b>-41.833.578,14</b>	<b>-156.583.205,38</b>
<b>1 Ιανουάριος 2023</b>	-106.866.351,73	-7.883.275,51	-41.833.578,14	-156.583.205,38
Αποσβέσεις περιόδου	-8.403.332,01	-641.486,67	-4.979.879,14	-14.024.697,82
Πώληση/Διαγραφή	22.672,32	23.899,37	24.744,51	71.316,20
<b>31 Δεκέμβριος 2023</b>	<b>-115.247.011,42</b>	<b>-8.500.862,81</b>	<b>-46.788.712,77</b>	<b>-170.536.587,00</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις</b>				
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>168.843.994,93</b>	<b>2.501.219,18</b>	<b>10.816.371,69</b>	<b>182.161.585,80</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2023</b>	<b>169.160.768,55</b>	<b>2.310.135,70</b>	<b>10.639.442,57</b>	<b>182.110.346,82</b>

Οι προσθήκες παγίων που πραγματοποιήθηκαν στην τρέχουσα χρήση, συνολικού ποσού ευρώ 14.561.397,42 αφορούν σε έργα εκσυγχρονισμού, αναβάθμισης και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας.

Στα παραπάνω ακίνητα έχουν εγγραφεί έως 31/12/2023 υποθήκες αξίας ευρώ 177.960.000 και προσημειώσεις υποθηκών αξίας ευρώ 44.150.800 (εκ των οποίων ευρώ 18.150.800 για δάνεια της Εταιρείας και ευρώ 26.000.000 για δάνεια τρίτων εταιρειών).



**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

### 7.2 Άυλα Πάγια

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

	Έξοδα ιδρύσεως & α' εγκ/σεως	Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	Τόκοι Δανείων Κατασκευαστικής Περίοδου Παροχών & δικαιώμ. βιομ. ιδιοκ.	Σύνολο
<b>Κόστος</b>				
1 Ιανουάριος 2022	11.275.264,56	3.722.784,00	8.804,00	15.006.852,56
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές	0,00	-3.200,00	0,00	-3.200,00
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>11.275.264,56</b>	<b>3.719.584,00</b>	<b>8.804,00</b>	<b>15.003.652,56</b>
1 Ιανουάριος 2023	11.275.264,56	3.719.584,00	8.804,00	15.003.652,56
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές	0,00		0,00	0,00
<b>31 Δεκέμβριος 2023</b>	<b>11.275.264,56</b>	<b>3.719.584,00</b>	<b>8.804,00</b>	<b>15.003.652,56</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
1 Ιανουάριος 2022	-9.517.358,21	-3.602.321,00	-8.804,00	-13.128.483,21
Αποσβέσεις χρήσης	-105.297,00	-17.015,55		-122.312,55
Διαγραφές		2.560,00	0,00	2.560,00
<b>31 Δεκέμβριος 2022</b>	<b>-9.622.655,21</b>	<b>-3.616.776,55</b>	<b>-8.804,00</b>	<b>-13.248.235,76</b>
1 Ιανουάριος 2023	-9.622.655,21	-3.616.776,55	-8.804,00	-13.248.235,76
Αποσβέσεις χρήσης	-101.737,55	-1.253,88		-102.991,43
Διαγραφές				0,00
<b>31 Δεκέμβριος 2023</b>	<b>-9.724.392,76</b>	<b>-3.618.030,43</b>	<b>-8.804,00</b>	<b>-13.351.227,19</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις</b>				
31 Δεκέμβριος 2022	1.652.609,35	102.807,45	0,00	1.755.416,80
31 Δεκέμβριος 2023	1.550.871,80	101.553,57	0,00	1.652.425,37

### 7.3 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή

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

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξη χρήσης	566.040,82	32.878.089,66
Προσθήκες	410.325,09	
Προσθήκη από συγχώνευση ΚΩΣΤΕΞΑ (Ισολογισμός Μετασχηματισμού 30/9/2022)	0,00	11.919.759,53
Προσθήκες ΚΩΣΤΕΞΑ μέχρι ολοκλήρωση της συγχώνευσης (1/10/2022- 22/12/2022)	0,00	3.922.647,31
Μεταφορές στα πάγια	0,00	-48.154.455,68
<b>Υπόλοιπο τέλος χρήσης</b>	<b>976.365,91</b>	<b>566.040,82</b>



**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

**7.4 Αποθέματα**

Τα αποθέματα αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	1.072.916,90	933.476,34
Προκαταβολές για αποθέματα προς συνδεδεμένες οντότητες	647.804,51	6.666.396,36
Προκαταβολές για αποθέματα	0,00	23.852,43
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.720.721,41</u></b>	<b><u>7.623.725,13</u></b>

Το συνολικό ποσό των προκαταβολών για αγορές αποθεμάτων έχουν κλείσει εντός του 2024.

**7.5 Εμπορικές Απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	8.160.936,67	6.177.645,97
Επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις	4.282.987,21	4.319.893,07
<b>μείον: προβλέψεις</b>	<b>-4.282.987,21</b>	<b>-4.319.893,07</b>
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	28.242.534,70	19.113.605,45
Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων	71.851,88	0,00
Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων σε καθυστέρηση	68.488,90	68.488,90
<b>μείον: προβλέψεις</b>	<b>-68.488,90</b>	<b>-68.488,90</b>
Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων από συνδεδεμένες οντότητες	2.235.000,00	4.100.000,00
<b>Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων</b>	<b><u>38.710.323,25</u></b>	<b><u>29.391.251,42</u></b>

**7.6 Λοιπές Απαιτήσεις**

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Λοιπές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες οντότητες	1.737.994,62	1.396.660,77
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	684.511,84	2.479.997,59
Επισφαλείς άλλες απαιτήσεις μη συνδεδεμένες οντότητες	782.518,20	877.277,57
<b>μείον: προβλέψεις</b>	<b>-782.518,20</b>	<b>-877.277,57</b>
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	4.015.902,00	498.682,23
Εγγυήσεις	171.252,90	159.310,90
Λογαριασμοί επί αποδώσει	40.171,23	86.830,87
<b>Σύνολο λοιπών απαιτήσεων</b>	<b><u>6.649.832,59</u></b>	<b><u>4.621.482,36</u></b>

**7.7 Συμμετοχές σε θυγατρικές**

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται:

<u>Εταιρεία</u>	<u>Χώρα Δραστηριότητας</u>	<u>Συμμετοχή</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
ΞΕΝΚΕ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	<u>10.271.700,00</u>	<u>10.271.700,00</u>

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

ΚΕΤΑΞ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	1.798.000,00	1.798.000,00
Μείον Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου			-1.708.100,00	
Πλέον : Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου			970.920,00	
			<b>1.060.820,00</b>	<b>1.798.000,00</b>
ΕΤΕΚΩ Α.Ε.	Ελλάδα	84,13%	15.000.000,00	15.000.000,00
ΦΑΙΑΞ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΠ/ΞΙΑΚΗ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΙΚΕ	Ελλάδα	100%	5.610.000,00	0,00
ΦΑΙΑΞ ΤΟΥΡ/ΚΩΝ ΕΠΕΝ/ΣΕΩΝ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΙΚΕ	Ελλάδα	100%	10.000,00	0,00
<b>Σύνολο</b>			<b>31.952.520,00</b>	<b>27.069.700,00</b>

Το Μετοχικό Κεφάλαιο των θυγατρικών εταιρειών, κατά την 31.12.2023 έχει ως κάτωθι :

**ΚΕΤΑΞ (ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ)**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα και το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31.12.2023, ανέρχεται σε 1.060.820,00 ευρώ και διαιρείται σε 17.980 μετοχές, ονομαστικής αξίας 54,00 ευρώ η κάθε μία, το οποίο είναι εξολοκλήρου καταβλημένο. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

**ΞΕΝΚΕ ΑΕ (ΞΕΝΚΕ ΚΕΡΚΥΡΑΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΑΕ)** η οποία εδρεύει στο Κομμένο Γουβιών της Κέρκυρας. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε ευρώ 10.271.700. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

**ΕΤΕΚΩ Α.Ε. (ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΕ)** η οποία εδρεύει στο Ρέθυμνο. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε ευρώ 17.830.524. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

**ΦΑΙΑΞ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.**, η οποία εδρεύει στο Κομμένο Γουβιών της Κέρκυρας. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε ευρώ 5.610.000. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

**ΦΑΙΑΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.**, η οποία εδρεύει στο Κομμένο Γουβιών της Κέρκυρας. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε ευρώ 10.000. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

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

<u>Εταιρεία</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b><u>Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις</u></b>		
ΕΤΕΚΩ ΑΕ	7.530.000,00	4.250.000,00
ΞΕΝΚΕ Α.Ε.	49.687,48	49.687,48

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

ΚΕΤΑΞ Α.Ε.	0,00	385.457,24
<b>Σύνολο</b>	<b>7.579.687,48</b>	<b>4.685.144,72</b>
<b>Απαιτήσεις από λοιπές συνδ. Επιχειρήσεις</b>		
ΠΑΝΟΡΜΟ ΑΕ	1.986.675,84	1.986.675,84
<b>Σύνολο</b>	<b>1.986.675,84</b>	<b>1.986.675,84</b>
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>9.566.363,32</b>	<b>6.671.820,56</b>

**7.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Ταμείο	108.471,83	49.065,39
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	12.998.199,44	19.553.398,90
<b>Σύνολο</b>	<b>13.106.671,27</b>	<b>19.602.464,29</b>

**7.10 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικά**

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 39.180.040 διαιρούμενο σε 529.460 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ 74,00 έκαστη και είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Στην χρήση 2023, δεν υπήρξε μεταβολή στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας

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 καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου.

Το τακτικό αποθεματικό την 31.12.2023 ανέρχεται σε ευρώ 1.656.492,18.

Το ποσό του τακτικού αποθεματικού που αναλογεί στα κέρδη της χρήσης ανέρχεται σε ευρώ 449.237,21.

**Ειδικό αποθεματικό**

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

**Αφορολόγητα αποθεματικά**

Τα αφορολόγητα αποθεματικά, αφορούν κατά € 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

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ'είδικό τρόπο, κατά 1.917.328,96 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)

**Κρατικές επιχορηγήσεις**

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναλύονται ως κάτωθι :

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Επιχορήγηση παγίων επενδύσεων Ν 2601/98	11.791.225,95	11.791.225,95
ΜΕΙΟΝ Αναλογούσες αποσβέσεις προηγούμενων χρήσεων	-8.205.767,41	-7.658.638,24
ΜΕΙΟΝ Αναλογούσες αποσβέσεις τρέχουσας χρήσης	-547.129,17	-547.129,17
	<b>3.038.329,37</b>	<b>3.585.458,54</b>

Οι επιχορηγήσεις αφορούν σε αναπόσβεστο ποσό επιχορηγήσεων της Εταιρείας που έχουν υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 2601/1998 και πραγματοποιήθηκαν στις εγκαταστάσεις της στην Κυλλήνη. Η Εταιρεία προχωρά σε ετήσια απόσβεση των επιχορηγήσεων. Οι αποσβέσεις αποτυπώνονται μέσω του κονδυλίου «Λοιπά έσοδα και κέρδη» στα «Αποτελέσματα Χρήσης» με μεταφορά στα «Αποτελέσματα εις Νέο». 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 2023. Οι βασικές υποθέσεις που υιοθετήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης αυτής ήταν ένα επιτόκιο προεξόφλησης της τάξεως του 3,63% , ένα μέσο ποσοστό αύξησης των μισθών 2,20% και τέλος ποσοστό αύξησης του πληθωρισμού 2,20% .

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Παρούσα αξία της υποχρέωσης στην αρχή της χρήσης	1.001.563,18	1.091.740,00
Απόσχιση Υποκαταστήματος	0,00	-112.416,00
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	106.706,77	103.102,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	36.356,74	10.293,00
Αναλογιστικά αποτελέσματα (κέρδος)/ζημία στα Αποτελέσματα	61.287,60	-37.206,00
	1.205.914,29	1.055.513,00
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	-174.844,15	-140.294,00
	1.031.070,14	915.219,00
Ποσά που επιβάρυναν τα άλλα έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	145.682,20	86.345,00
Ποσά που επιβάρυναν τα έξοδα χρηματοοικονομικής λειτουργίας	-	-
Ποσά που επιβάρυναν την κατάσταση αποτελεσμάτων	145.682,20	86.345,00

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

<b>Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά τη λήξη της χρήσης</b>	<b>1.176.752,35</b>	<b>1.001.564,00</b>
<b>Ποσά που αναγνωρίζονται στα Αποτελέσματα</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	106.706,77	103.102,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	36.356,74	10.293,00
Αναλογιστικά αποτελέσματα (κέρδος)/ζημία στα Αποτελέσματα	61.287,60	-37.206,00
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	-174.844,15	-140.294,00
Ποσά που επιβάρυναν τα άλλα έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	145.682,20	86.345,00
<b>Συνολική επίπτωση στα Αποτελέσματα</b>	<b>175.189,17</b>	<b>22.240,00</b>
<b>Ανάλυση της υποχρέωσης που καταχωρήθηκε στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	1.001.563,18	1.091.740,00
Απόσχιση Υποκαταστήματος	0,00	-112.416,00
Συνολική δαπάνη	143.063,51	113.395,00
Αναλογιστικά κέρδη	61.287,60	-37.206,00
Λοιπά	145.682,20	86.345,00
Πληρωμές παροχών κατά τη διάρκεια της χρήσεως	-174.844,15	-140.294,00
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>1.176.752,34</b>	<b>1.001.564,00</b>

**7.12 Δάνεια**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακά δάνεια	101.430.901,50	107.702.669,50
Μακροπρόθεσμα δάνεια	23.619.395,00	20.906.250,00
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>125.050.296,50</b>	<b>128.608.919,50</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Μακροπρόθεσμα δάνεια (βραχυπρόθεσμο μέρος)	14.226.954,94	12.542.958,64
Βραχυπρόθεσμα δάνεια (κεφάλαιο κίνησης)	3.122.808,38	5.708.231,79
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>17.349.763,32</b>	<b>18.251.190,43</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>142.400.059,82</b>	<b>146.860.109,93</b>

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

1. Κοινοπρακτικό Ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 106.321.320 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 93.954.274,50
2. Ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 28.300.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 7.348.395
3. Ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 8.300.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 8.411.107,45
4. Ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού ευρώ 6.134.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 5.520.000
5. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 750.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 457.224,49
6. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 2.330.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 2.230.000
7. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 7.000.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 5.556.250
8. Ομολογιακό δάνειο EAT αρχικού ποσού ευρώ 4.000.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 2.800.000



**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

9. Μακροπρόθεσμο δάνειο στο πλαίσιο του Εγγυοδοτικού εργαλείου Pan European Guarantee Fund (EGF), αρχικού ποσού ευρώ 4.500.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 4.500.000.
10. Ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Εγγυοδοτικού εργαλείου Pan European Guarantee Fund (EGF) αρχικού ποσού ευρώ 8.500.000 και υπολοίπου κεφαλαίου στις 31.12.2023 ευρώ 8.500.000

Οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι πληρωτέες μετά από 5 έτη ανέρχονται για το 2023 σε ευρώ 63.693.258 ενώ για το 2022 ανέρχονταν σε ευρώ 78.063.098.

#### 7.13 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Προμηθευτές	2.219.625,41	2.785.883,44
Προμηθευτές συνδεδεμένες οντότητες	623.240,62	240.299,14
Αξιόγραφα εμπορικών υποχρεώσεων συνδεδεμένες οντότητες	695.000,00	2.495.000,00
Αξιόγραφα εμπορικών υποχρεώσεων	2.424.902,99	2.849.325,28
<b>Σύνολο Εμπορικών Υποχρεώσεων</b>	<b><u>5.962.769,02</u></b>	<b><u>8.370.507,86</u></b>

#### 7.14 Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος ποσού € 2.940.200,27 αφορά την υποχρέωση καταβολής φόρου εισοδήματος όπως υπολογίστηκε από τα κέρδη της χρήσης 2023 μειωμένης κατά την προκαταβολή του φόρου εισοδήματος της προηγούμενης χρήσης.

#### 7.15 Λοιποί φόροι - τέλη

Οι λοιποί φόροι – τέλη αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Παρακρατούμενος φόρος από μισθωτή εργασία	307.840,90	181.411,60
Παρακρατούμενος φόρος από τρίτους	23.721,80	22.932,22
Ελληνικό Δημόσιο (ρυθμισμένες οφειλές)	11.662.053,42	8.280.840,20
Λοιποί φόροι, τέλη και εισφορές	542.752,17	337.090,07
<b>Σύνολο</b>	<b><u>12.536.368,29</u></b>	<b><u>8.822.274,09</u></b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	4.713.078,02	3.710.229,33
Βραχυπρόθεσμο μέρος	7.823.290,27	5.112.044,76
<b>Σύνολο</b>	<b><u>12.536.368,29</u></b>	<b><u>8.822.274,09</u></b>

#### 7.16 Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

Οι υποχρεώσεις σε οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς κύριας ασφάλισης	845.729,21	558.696,09
<b>Σύνολο</b>	<b><u>845.729,21</u></b>	<b><u>558.696,09</u></b>

#### 7.17 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Προκαταβολές πελατών	2.102.844,38	2.459.723,57
Άλλες υποχρεώσεις	111.562,48	149.653,87
Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες οντότητες	498.121,32	792,37
<b>Σύνολο</b>	<b>2.712.528,18</b>	<b>2.610.169,81</b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	76.000,00	76.000,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος	2.636.528,18	2.534.169,81
<b>Σύνολο</b>	<b>2.712.528,18</b>	<b>2.610.169,81</b>

#### 7.18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

- Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 έως και για τη χρήση 2023 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Η εταιρεία έχει εκπληρώσει τις νόμιμες φορολογικές υποχρεώσεις της για αυτές τις χρήσεις και δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις που ενδεχομένως να προκύψουν από την οριστικοποίηση του φορολογικών ελέγχων των ανωτέρω χρήσεων, βασιζόμενη στην εκτίμηση ότι οι εν λόγω ενδεχόμενοι πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν, δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις
- Η Εταιρεία έχει εκδώσει εγγυητικές επιστολές οι οποίες και αναλύονται κατωτέρω:
  - Υπέρ ΕΤΑΔ για την καλή εκτέλεση των όρων της μίσθωσης έκτασης 1900 στρεμμάτων στην περιοχή Λουτρά Κυλλήνης ευρώ 983.819.13.
  - Υπέρ ΕΤΑΔ για την καλή εκτέλεση των έργων ευρώ 500.000.
 Η Εταιρεία είναι εγγυητής μέχρι ποσού ευρώ 5.800.000 στο από 18.12.2023 ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής της ΚΕΤΑΞ ΑΕ. Το υπόλοιπο του δανείου την 31-12-2023 είναι σε ευρώ 6.700.000.
- 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 της Εταιρείας.
- Οι οικονομικές δεσμεύσεις της Εταιρείας που αφορούν σε μισθώσεις ξενοδοχείων για τα επόμενα πέντε έτη αναμένεται να ανέλθουν στο συνολικό ποσό των 5.443.328 ευρώ.

#### 7.19 Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται σε:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Έσοδα από διαμονές	87.899.505,77	73.065.125,04
Έσοδα από Food & Beverage	7.191.913,11	4.922.670,41
Λοιπά έσοδα	173.393,39	254.046,71
<b>Σύνολο</b>	<b>95.264.812,27</b>	<b>78.241.842,16</b>

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

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

**7.20 Μερισμός δαπανών στις βασικές λειτουργίες**

Χρήσεως 1.1.2023 έως 31.12.2023

	Κόστος Πωλήσεων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Παροχές στους εργαζόμενους	20.163.359,96	5.025.118,40	0,00	25.188.478,36
Αναλώσεις αποθεμάτων	13.526.482,69	0,00	0,00	13.526.482,69
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων	14.024.697,82	0,00	0,00	14.024.697,82
Αποσβέσεις αύλων	102.991,43	0,00	0,00	102.991,43
Προμήθειες	1.747.754,38	701.682,75	0,00	2.449.437,13
Αμοιβές λοιπών συνεργατών	2.960.591,30	2.011.607,55	1.316.494,92	6.288.693,77
Τηλεπικοινωνίες	16.852,04	140.120,16	0,00	156.972,20
Ενέργεια	2.567.202,32	0,00	0,00	2.567.202,32
Ενοίκια	1.498.546,35	144.008,42	0,00	1.642.554,77
Ασφάλιστρα	268,00	282.790,65	0,00	283.058,65
Διάφοροι φόροι	1.304.365,98	547.472,38	0,00	1.851.838,36
Έξοδα μεταφορών	260.203,89	150.831,53	0,00	411.035,42
Έξοδα ταξιδιών	63.013,30	197.044,72	0,00	260.058,02
Έξοδα διαφήμισης	169.850,79	56.062,69	2.496.737,15	2.722.650,63
Επισκευές και συντηρήσεις	1.555.579,00	23.135,03	0,00	1.578.714,03
Συνδρομές	0,00	44.061,34	0,00	44.061,34
Δωρεές	0,00	12.534,00	0,00	12.534,00
Αναλώσιμα	1.302.751,59	91.155,97	0,00	1.393.907,56
Διάφορα λειτουργικά έξοδα	6.401,64	13.499,20	0,00	19.900,84
<b>Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων διοίκησης και διάθεσης</b>	<b>61.270.912,48</b>	<b>9.441.124,79</b>	<b>3.813.232,07</b>	<b>74.525.269,34</b>

Χρήσεως 1.1.2022 έως 31.12.2022

	Κόστος Πωλήσεων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Παροχές στους εργαζόμενους	15.604.027,36	3.240.616,71	0,00	18.844.644,07
Αναλώσεις αποθεμάτων	12.651.095,28	0,00	0,00	12.651.095,28
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων	11.186.761,29	0,00	0,00	11.186.761,29
Αποσβέσεις αύλων	122.312,55	0,00	0,00	122.312,55
Προμήθειες	947.216,93	460.408,84	0,00	1.407.625,77
Αμοιβές λοιπών συνεργατών	2.277.721,98	1.641.600,19	1.605.718,46	5.525.040,63
Τηλεπικοινωνίες	58.573,55	78.212,61	0,00	136.786,16
Ενέργεια	3.311.368,18	0,00	0,00	3.311.368,18
Ενοίκια	1.586.847,85	88.266,98	0,00	1.675.114,83
Ασφάλιστρα	2.789,29	214.069,21	0,00	216.858,50
Διάφοροι φόροι	1.016.342,72	698.553,06	0,00	1.714.895,78
Έξοδα μεταφορών	301.444,83	118.769,39	0,00	420.214,22



**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

Έξοδα ταξιδιών	72.557,24	125.085,10	0,00	197.642,34
Έξοδα διαφήμισης	110.056,55	16.151,53	1.599.953,71	1.726.161,79
Επισκευές και συντηρήσεις	710.752,19	25.149,00	0,00	735.901,19
Συνδρομές	0,00	50.696,54	0,00	50.696,54
Δωρεές	6.167,00	10.393,00	0,00	16.560,00
Αναλώσιμα	1.140.612,65	31.056,80	0,00	1.171.669,45
Διάφορα λειτουργικά έξοδα	580.113,71	78,20	0,00	580.191,91
<b>Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων διοίκησης και διάθεσης</b>	<b>51.686.761,15</b>	<b>6.799.107,16</b>	<b>3.205.672,17</b>	<b>61.691.540,48</b>

Οι παροχές σε εργαζομένους αναλύονται ως εξής :

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
Μισθοί και ημερομίσθια	18.990.748,73	15.342.850,57
Κόστος κοινωνικής ασφάλισης	4.061.415,21	1.836.732,50
Παρεπόμενες παροχές	1.786.282,27	1.502.528,00
Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	175.188,00	162.533,00
Αποζημιώσεις	174.844,15	0,00
	<b>25.188.478,36</b>	<b>18.844.644,07</b>

Ο μέσος όρος των εργαζομένων τη χρήση 2023 ανήλθε σε 926 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 116 άτομα και ειδικά απασχολούμενους στα resort ξενοδοχεία 810 άτομα). Στη χρήση 2022 ο μέσος όρος των εργαζομένων ανήλθε σε 837 άτομα (μόνιμα απασχολούμενους 81 άτομα και ειδικά απασχολούμενους στα resort ξενοδοχεία 756 άτομα).

Η Εταιρεία σχηματίζει κατά πάγια λογιστική πολιτική προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους όπως αναφέρεται στην παράγραφο 7.11 του παρόντος προσαρτήματος.

Στη παρούσα χρήση η εταιρεία αναπροσάρμοσε βάση αναλογιστικής την ανωτέρω πρόβλεψη σε ποσό € 1.176.753,00 και επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης με ποσό € 175.188,00 καθότι το αντίστοιχο ποσό στην προηγούμενη χρήση 2022 ανέρχονταν σε ποσό € 1.001.564,00.

#### **7.21 Λοιπά συνήθη έσοδα**

Αναλυτικά αφορούν:

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
Ενοίκια εδαφικών εκτάσεων και κτιρίων	155.314,79	157.781,41
Επιχορηγήσεις λόγω covid	0,00	419.767,69
Έσοδα από παρεπόμενες συμπληρωματικές υπηρεσίες	110.620,89	485.226,43
Έσοδα από παρεπόμενες υπηρεσίες	0,00	1.418,15
<b>Σύνολο</b>	<b>265.935,68</b>	<b>1.064.193,68</b>

#### **7.22 Λοιπά έξοδα και ζημιές**

Αναλυτικά αφορούν:

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
Μισθοδοτικό κόστος προσωπικού που δανείστηκε σε άλλες	1.242.069,61	892.705,76

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

εταιρείες του ομίλου		
Προσαυξήσεις φορολογικών ρυθμίσεων	360.522,53	387.839,06
Προσαυξήσεις ασφαλιστικών εισφορών	483,55	81.648,59
Λοιπά πρόστιμα Δημοσίου	28.569,03	77.282,09
Τόκοι υπερμερείας	0,00	10.598,31
Καταπτώσεις εγγυήσεων -ποινικών ρητρών	520,45	142.342,32
Αποζημιώσεις σε πελάτες	153.609,44	82.352,96
Χρεωστικές συναλλαγματικές διαφορές	2.253,09	1.207,80
Φόροι τέλη προηγούμενων χρήσεων	43.505,37	46.470,11
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων	35.849,67	126.081,06
Ζημία από ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις	292,00	27.830,44
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	0,00	226.584,85
Λοιπά έξοδα	4.822,70	6.527,47
<b>Σύνολο</b>	<b>1.872.497,44</b>	<b>2.109.470,82</b>

**7.23 Λοιπά έσοδα και κέρδη**

Αναλυτικά αφορούν:

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
Έσοδα από μισθοδοτικό κόστος προσωπικού που δανείστηκε σε άλλες εταιρείες του ομίλου	1.242.069,61	892.705,76
Καταπτώσεις εγγυήσεων ποινικές ρήτρες	416.199,04	193.357,40
Πιστωτικές Συναλλαγματικές διαφορές	3.851,48	2.026,36
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων στοιχείων	547.129,17	547.129,17
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	148.682,14	29.440,48
Λοιπά έσοδα	26.879,40	47.556,64
<b>Σύνολα</b>	<b>2.384.810,84</b>	<b>1.712.215,81</b>

**7.24 Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα**

Αναλυτικά αφορούν:

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
<b>Έξοδα τόκων</b>		
Τόκοι τραπεζικών δανείων	8.885.766,82	6.331.963,89
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	584.418,36	221.755,46
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>	<b>9.470.185,18</b>	<b>6.553.719,35</b>
Πιστωτικοί τόκοι πωλήσεων	0,00	0,00
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος</b>	<b>9.470.185,18</b>	<b>6.553.719,35</b>

**7.25 Φόρος Εισοδήματος**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Φόρος Εισοδήματος χρήσης	3.077.637,98	402.546,00
<b>Σύνολα</b>	<b>3.077.637,98</b>	<b>402.546,00</b>

**ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**  
**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000**  
 Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
 της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)

Τα αποτελέσματα της παρούσας χρήσης επιβαρύνθηκαν με φόρο εισοδήματος ποσού € 3.077.637,98 όπως ακριβώς προκύπτει από την υποβληθείσα δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

**7.26 Αμοιβές Ορκωτών ελεγκτών**

Οι αμοιβές των Ορκωτών Ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 49.000. Το αντίστοιχο ποσό της προηγούμενης περιόδου ήταν ευρώ 60.000.

**7.27 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες οντότητες είναι οι ακόλουθες:

<u>α) Απαιτήσεις</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	1.986.675,84	1.986.675,84
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από θυγατρικές	7.579.687,48	4.685.144,72
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	28.890.339,21	25.780.001,81
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές απαιτήσεις από αξιόγραφα από συνδεδεμένες οντότητες	2.235.000,00	4.100.000,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	4.015.902,00	498.682,23
<b>Σύνολο</b>	<b><u>44.707.604,53</u></b>	<b><u>37.050.504,57</u></b>
<u>β) Υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες οντότητες	623.240,62	240.299,14
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις από αξιόγραφα σε συνδεδεμένες οντότητες	695.000,00	2.495.000,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες οντότητες	498.121,32	792,37
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.816.361,94</u></b>	<b><u>2.736.091,51</u></b>
<u>γ) Πωλήσεις</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Πωλήσεις (υπηρεσιών, προϊόντων) σε θυγατρικές	20.698,52	54.815,06
Πωλήσεις (υπηρεσιών, προϊόντων) σε λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	1.388.067,72	989.230,38
	<b><u>1.408.766,24</u></b>	<b><u>1.044.045,44</u></b>
<u>δ) Αγορές</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Αγορές (υπηρεσιών, προϊόντων) από θυγατρικές	548.444,59	168.288,53
Αγορές (υπηρεσιών, προϊόντων) από λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	20.878.070,76	20.172.406,64
	<b><u>21.426.515,35</u></b>	<b><u>20.340.695,17</u></b>

Σε μέλη του Δ.Σ για τις χρήσεις 2023 και 2022 έχουν καταβληθεί αμοιβές συνολικού ποσού ευρώ 283.034,34 και ευρώ 88.384,91 αντιστοίχως ως αμοιβές για παρεχόμενες υπηρεσίες με σχέση μισθωτής εργασίας και αμοιβές μελών Δ.Σ.. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις από μέλη του Δ.Σ., κατά τη 31.12.2023 και 31.12.2022

**7.28 Σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2023**

Πέραν του ανωτέρου δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από το Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τα οποία επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική εικόνα και τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ  
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557633000  
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
της χρήσεως 2023 (1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 – 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2023 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 24 Ιουνίου 2024 και τελούν από την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων

Κέρκυρα, 24 Ιουνίου 2024

Πρόεδρος του Δ.Σ



Νικόλαος Μπουσκολίτης  
Α.Δ.Τ. ΑΠ 558953

Το Μέλος του Δ.Σ



Ελένη Σάϊκου  
Α.Δ.Τ. Σ 630706

Ο Προϊστάμενος Διοικητήριου



Γεώργιος Αλαμπάνος  
Α.Δ.Τ. ΑΝ 305000  
Αρ. Αδείας Α' Τάξης 86720

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ ΓΝΩΜΗ ΧΩΡΙΣ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ

### Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

#### Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ»

#### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ», οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Μεταβολών Καθαρής Θέσης και Ταμειακών Ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

#### Βάση Γνώμης

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 παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρομε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου στον έλεγχό μας
<b>Ενσώματα Πάγια</b>  Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία την 31.12.2023 ανέρχονταν σε € 182.110.346,82, κάλυπταν το 63,52% του συνολικού ενεργητικού και από ποσοτική άποψη το πλέον σημαντικό στοιχείο. Εκτός από τις αγορές οικοπέδων, προσθήκες επέκτασης ξενοδοχειακού συγκροτήματος, αντικαταστάσεις και βελτιώσεις του υφιστάμενου εξοπλισμού δεν υπήρξαν ουσιώδεις μεταβολές πέραν αυτών που αφορούν στη διενέργεια των προβλεπόμενων αποσβέσεων. Για τα ενσώματα πάγια παρατίθενται οι προβλεπόμενες πληροφορίες στην σημείωση 7.1.	Διενεργήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες ελεγκτικές διαδικασίες που αφορούσαν τον υπολογισμό και λογισμό αποσβέσεων, τις προσθήκες της περιόδου και τα άλλα συναφή με τα ενσώματα πάγια ελεγκτικά αντικείμενα. Ο βασικός ελεγκτικός κίνδυνος σχετιζόταν με τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής και τον αντίστοιχο υπολογισμό των αποσβέσεων. Ο προσδιορισμός της ωφέλιμης ζωής στηρίχθηκε στις γενικές εκτιμήσεις βάσει των φορολογικών διατάξεων που προσδιορίζονται για τα σημαντικότερα ενσώματα πάγια και την παραγωγική τους εκμετάλλευση. Εξετάστηκαν οι σχετικές εκτιμήσεις και λογιστικοί χειρισμοί που εκπορεύονταν από αυτές και από την έρευνά μας, δεν προέκυψε κάποια αρνητική επίδραση στις καταστάσεις, για αυτό το ζήτημα.
<b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>  Οι εμπορικές απαιτήσεις της εταιρείας στις 31.12.2023 ανέρχονταν σε ποσό € 38.710.323,25. Οι ανωτέρω απαιτήσεις σημείωσαν αύξηση, κατά ποσό € 9.319.071,83 και ποσοστό 31,71%, που οφείλεται κύρια στην αύξηση του κύκλου εργασιών και στην ανάληψη εμπορικών	Διενεργήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες ελεγκτικές διαδικασίες για την ορθότητα της λογιστικής αποτύπωσης των συναλλαγών που σχετίζονται με τις εμπορικές απαιτήσεις και την επιβεβαίωση των υπολοίπων τους στο τέλος της χρήσης. Ιδιαίτερη βαρύτητα δόθηκε σε πιθανούς κινδύνους μη ανάκτησης λογισμένων απαιτήσεων που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, με

<p>απαιτήσεων από την αναδιάρθρωση των προσφερόμενων λειτουργικών υπηρεσιών στην εταιρεία. Είναι ένα από τα σημαντικά θέματα ελέγχου λόγω της αξίας που αντιπροσωπεύουν για την Εταιρεία (επί του συνόλου του ενεργητικού αντιπροσωπεύουν ποσοστό 13,5%). Ανάλυση και αναφορές για το λογαριασμό γίνονται στη Σημείωση 7.5</p>	<p>βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, το χρόνο του ελέγχου, της επάρκειας των διενεργηθεισών προβλέψεων και το γεγονός ότι η εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες είσπραξης σύμφωνα με την πιστωτική της πολιτική. Από την έρευνα δεν προέκυψε η ύπαρξη ουσιαστικού κινδύνου σε αυτό το πεδίο.</p>
<b>Έσοδα</b>	
<p>Τα έσοδα της χρήσης ανήλθαν σε ποσό € 95.264.812,27 και περιλαμβάνουν το σύνολο των εσόδων από τις προσφερόμενες υπηρεσίες, έναντι ποσού € 78.241.842,16 της προηγούμενης χρήσης. Τα συνολικά έσοδα από τη δραστηριότητα της εταιρείας στην παρούσα χρήση, παρουσίασαν σημαντική αύξηση της τάξεως του 21,76% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Σχετική αναφορά για τα έσοδα γίνεται στις οικονομικές καταστάσεις στη Σημείωση 7.19. Κρίθηκε ως σημαντικό ελεγκτικό αντικείμενο λόγω των πολλαπλών σημείων παρεχόμενων υπηρεσιών και της πολυπλοκότητας αποτύπωσης των συναλλαγών μέσω επιμέρους διασυνδεδεμένων πληροφοριακών συστημάτων.</p>	<p>Διενεργήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες ελεγκτικές διαδικασίες για την ορθότητα της λογιστικής αποτύπωσης των συναλλαγών που σχετίζονται με τα έσοδα. Εξετάστηκαν τα συμβόλαια που έχει συνάψει η εταιρεία καθώς και τα τεκμήρια για τις λοιπές πηγές εσόδων ως προς την ορθή λογιστική αποτύπωση τους. Αξιολογήθηκε η αξιοπιστία των μηχανογραφικών μέσων που χρησιμοποιεί η εταιρεία για την καταγραφή και αναγνώριση των εσόδων και οι ακολουθούμενες διαδικασίες. Από την έρευνά μας, δεν προέκυψε κάποια αρνητική επίδραση στις καταστάσεις, για αυτό το ζήτημα.</p>

### Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

### Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2023.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΦΑΙΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Ιουνίου 2024



Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια  
Μαρίνα Χρυσανθοπούλου  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 15281