

**ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Με θέμα:

**«Χρηματοοικονομική Ανάλυση 2 Ξενοδοχειακών
Επιχειρήσεων- Περίπτωση των ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ Α.Ε. και
ΣΑΝΗ Α.Ε.»**

Οι φοιτήτριες:

Κομεσίδου Λίντα 114/11

Ποπίδου Κριστίνα 104/11

Επιβλέπων Καθηγητής:

Κυρμίζογλου Παντελής

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2016

Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	4
1 ^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	5
Η Επιχείρηση γενικά	5
Οι οικονομικές καταστάσεις.....	7
Σκοπός οικονομικών καταστάσεων	9
Σε ποιους απευθύνονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις.....	10
Κατηγορίες χρηματοοικονομικών καταστάσεων.	12
Ο Ισολογισμός.....	12
Αποτελέσματα Χρήσεως	18
Αριθμοδείκτες.....	20
2ο κεφάλαιο.....	25
Το ξενοδοχείο ως έννοια	25
Ιστορική εξέλιξη της ξενοδοχειακής βιομηχανίας.....	25
Τα ξενοδοχεία στην Ελλάδα	27
Κατηγορίες και προδιαγραφές	28
Χαρακτηριστικά των ξενοδοχείων	31
Προσφορά και ζήτηση ξενοδοχειακού προϊόντος.....	35
Οι στόχοι των ξενοδοχείων.....	36
3ο Κεφάλαιο	38
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ.....	38
Συγκροτημα στη Χαλκιδικη	38
Ιστορία	38
Οικονομικά Δεδομένα	42
Έτος 2010	42
Ισολογισμός	42

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	43
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	44
Έτος 2011	47
Ισολογισμός	47
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	48
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	50
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	52
Γενικές πληροφορίες	52
Κύκλος εργασιών	53
Οικονομική Ανασκόπηση - Ανάλυση	54
4ο Κεφάλαιο	57
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΣΑΝΗ Α.Ε.....	57
Το ξενοδοχειακό συγκρότημα	58
Οικονομικά Δεδομένα	61
Έτος 2010	61
Ισολογισμός	61
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	64
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	68
Συμπεράσματα.....	75
Βιβλιογραφία	76

Εισαγωγή

Η πτυχιακή αυτή αναφέρεται σε 2 ξενοδοχειακούς ομίλους, το ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ και το ΣΑΝΗ. Σκοπός είναι όχι μόνο να γίνει αναφορά στα ξενοδοχεία αυτά αλλά και να αναλυθούν τα οικονομικά δεδομένα κατά τα οικονομικά έτη 2010-2011. Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην ευρύτερη έννοια μιας επιχείρησης, στις οικονομικές της καταστάσεις, στον σκοπό τους και σε ποιους απευθύνονται. Επίσης, αναφέρονται οι κατηγορίες και τα είδη τους. Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύονται τα ξενοδοχεία, η ιστορική τους εξέλιξη και τα ξενοδοχεία στην Ελλάδα. Ακόμη, αναφέρονται οι κατηγορίες των ξενοδοχείων που υπάρχουν και με ποια κριτήρια χωρίζονται σε αυτές. Στο τρίτο κεφάλαιο, αναφέρεται το ξενοδοχείο ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ. Γίνεται μία σύντομη περιγραφή του ξενοδοχείου αυτού και στην συνέχεια αναφέρονται και αναλύονται τα οικονομικά δεδομένα του ξενοδοχείου για τα οικονομικά έτη 2010 και 2011. Κάτι ανάλογο γίνεται και στο τέταρτο και τελευταίο κεφάλαιο της πτυχιακής, όπου παρουσιάζεται το ξενοδοχείο ΣΑΝΗ.

1^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Η Επιχείρηση γενικά

Η Επιχείρηση, απέναντι στον νόμο, είναι νομικό πρόσωπο, κατ' αναλογία προς την έννοια του φυσικού προσώπου.

Γεννιέται νομικά με κάποιο συμβόλαιο, καταχωρείται σε βιβλία που τηρούνται από το κράτος, ζει, αποκτά περιουσία, διέπεται από νόμους κλπ και πεθαίνει σε προκαθορισμένη ημερομηνία ή εάν το θελήσουν οι γεννήτορές της ή εάν δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της.

Από τη σύστασή της αποκτά και τα πρώτα της χρήματα δηλαδή το αρχικό της κεφάλαιο, τα οποία όμως χρωστάει στη λήξη της σε αυτούς που της τα έδωσαν, δηλαδή στους μετόχους της. Στους μετόχους της, χρωστάει επίσης, τα κέρδη που πραγματοποιεί κάθε χρόνο, καθώς και όσα χρήματα δεν μοιράζει που προέρχονται από τα κέρδη της και ονομάζονται αποθεματικά.

Κατά τη λειτουργία της, συμβαίνει να δανείζεται χρήματα από τράπεζες και άλλους. Τα χρήματα αυτά τα χρωστάει σε αυτούς από τους οποίους δανείστηκε, σε προκαθορισμένο χρονικό διάστημα. Αν το διάστημα αυτό είναι μεγάλο, διαρκεί κάποια έτη, ονομάζεται μακροπρόθεσμος δανεισμός, εάν τα χρωστά σε μικρό χρονικό διάστημα, ονομάζονται βραχυπρόθεσμος δανεισμός.

Χρωστάει επίσης και σε όποιους της κάνουν κάποιες διευκολύνσεις, δηλαδή σε αυτούς που θα έπρεπε να πληρώσει γιατί αγόρασε κάτι, και ενώ έπρεπε να τους πληρώσει, τους χρωστάει. Είναι σαν να της δανείζουν αυτοί με ένα ποσό ίσο με το ποσό της αξίας της αγοράς, η επιχείρηση να τους ξεχρεώνει την ώρα της αγοράς και να τους χρωστάει το 'δάνειο' που της έκαναν. Αυτοί ονομάζονται προμηθευτές.

Με αυτό το μηχανισμό βλέπουμε ότι η επιχείρηση μαζεύει χρήματα, από τους μετόχους της, από τράπεζες, από προμηθευτές της και από άλλους που για κάποιο λόγο της δίνουν χρήματα.

Όλα αυτά τα χρήματα, που η επιχείρηση, τα χρωστάει, ονομάζονται Παθητικό.

Τα χρήματα που μάζεψε η επιχείρηση, κάπου τα τοποθετεί. Τα τοποθετεί στο ταμείο, σε πράγματα που αγόρασε για να πραγματοποιήσει το σκοπό για τον οποίο συστάθηκε και ονομάζονται πάγια, σε εμπορεύματα που αγοράζει, σε ομόλογα, σε συμμετοχές σε άλλες επιχειρήσεις, σε διευκολύνσεις προς τους πελάτες της από τις πωλήσεις που πραγματοποιεί, κατ' αναλογία προς τον

μηχανισμό των προμηθευτών προς αυτήν και γενικά τα χρήματα που μαζεύει, τα τοποθετεί 'κάπου' και αυτό το 'κάπου' της τα χρωστάει.

Όλα αυτά τα χρήματα, που η επιχείρηση, τοποθέτησε κάπου και της τα χρωστάνε, ονομάζονται Ενεργητικό.

Από τα στοιχεία αυτά συγκροτείται ο Ισολογισμός, στην δομή που παρουσιάζεται πιο κάτω και απεικονίζει την περιουσιακή διάρθρωση της επιχείρησης.

Αρα ο ισολογισμός, είναι μία οικονομική κατάσταση, που παρουσιάζει την οικονομική θέση της επιχείρησης, μιά και παρουσιάζει το τί κατέχει η επιχείρηση και το τι χρωστάει.

Στο παθητικό φαίνονται οι πηγές προέλευσης των κεφαλαίων της επιχείρησης και στο ενεργητικό φαίνονται οι χρήσεις τους δηλαδή οι επενδύσεις της επιχείρησης. (ΑΔΑΜΙΔΗΣ, Α. (2008). *ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)

Λογαριασμοί Ενεργητικού

Οφειλόμενο κεφάλαιο (υπόλοιπο κεφαλαίου οφειλόμενο από τους μετόχους)

Έξοδα εγκαταστάσεως (έξοδα πολυετούς αποσβέσεως π.χ έξοδα ίδρύσεως της Επιχ) Πάγιο Ενεργητικό

Ασώματες ακινητοποιήσεις (Σήματα, Λογισμικά κ.α.)

Ενσώματες ακινητοποιήσεις (Κτίρια, Μηχανήματα κ.α.)

Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Αποσβέσεις

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Αποθέματα (Εμπορεύματα, Υλεις, Προϊόντα κ.α.)

Απαιτήσεις (Υπόλοιπα Πελατών κ.α.)

Χρεόγραφα

Διαθέσιμα

Μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού (στοιχεία που αφορούν άλλες χρήσεις)

Λογαριασμοί Παθητικού

Ιδια Κεφάλαια

Κεφάλαιο (μετοχικό κτλ.)

Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις επενδύσεων

Αποθεματικά κεφάλαια

Αποτέλεσμα εις νέο

Ποσά προορισμένα για αύξηση κεφαλαίου

Προβλέψεις (κεφάλαια δεσμευμένα για εκτιμήσεις γνωστών μελλοντικών υποχρεώσεων πχ. Αποζημιώσεων προσωπικού)

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες (Μακροπρόθεσμα Δάνεια)

Βραχυπρόθεσμες

Τράπεζες (κεφάλαιο κίνησης) ο Προμηθευτές ο Λοιποί

Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού

(ΣΤΕΦΑΝΟΥ, Κ. (2013). *ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)

Οι οικονομικές καταστάσεις

Η πρόταση για καλή γνώση των χρηματοοικονομικών της επιχείρησής σας, ξενίζει από πρώτη άποψη, γιατί πάντα όλοι οι επιχειρηματίες γνωρίζουν καλά την επιχείρησή τους. Είναι όμως πολύ συχνές οι περιπτώσεις, που δεν μπορούν να απαντήσουν σε ερωτήματα της τράπεζας τους ή βρίσκονται ξαφνικά αντιμέτωποι με ταμειακό πρόβλημα διάρκειας που δεν έχει προφανή εξήγηση. Επίσης πολλές φορές στην πορεία υλοποίησης κάποιας επένδυσης, ξαφνικά λείπουν κεφάλαια και ο επιχειρηματίας πρέπει να λάβει αποφάσεις κυριολεκτικά στον «αέρα», με αποτελέσματα εξαιρετικά δυσάρεστα, ορισμένες φορές για την επιχείρηση, τους εργαζομένους σε αυτήν, τον ίδιο και την οικογένειά του. Αντίστοιχα παρατηρούνται παράλογα συντηρητικές επιλογές, για τον φόβο των ανωτέρω, που τελικά απαξιώνουν την επιχείρηση.

Οι οικονομικές αποφάσεις και οι επιχειρηματικές επιλογές, βασίζονται, στις μεγάλες και μεσαίες εταιρείες, κυρίως στα στοιχεία που προέρχονται από το

λογιστικό σύστημα. Στις ΜΜΕ στο λογιστικό σύστημα και σε αυτά που γνωρίζει ο επιχειρηματίας, ο οποίος ευχαρίστως στις περισσότερες περιπτώσεις θα ήθελε όλα αυτά να τα εμπεριέχει μόνο το λογιστικό του σύστημα και τμήμα. Αυτό γιατί μέσα σε μια επιχείρηση η λογιστική πληροφόρηση, είναι ένας τρόπος ελέγχου, αξιολόγησης και υποστήριξης του σχεδιασμού της λειτουργίας της. Η λογιστική είναι οι «αμείλικτοι» αριθμοί και οι καλοί λογιστές μετράνε σωστά έτσι ώστε η επιχειρηματική δραστηριότητα να καταγράφεται, να συνοψίζεται και να αναλύεται. Το ίδιο και η κατάσταση των ανταγωνιστών μας, του κλάδου που ανήκει η επιχείρηση μας κλπ. Το διάβασμα, η ανάλυση-συζήτηση, οι σκέψεις και οι αποφάσεις αποτελούν μία από τις ουσιαστικότερες δουλειές του επιχειρηματία.

Από το λογιστικό σύστημα, δύο είναι οι βασικές οικονομικές καταστάσεις που θα ήθελε και θα έπρεπε να γνωρίζει ο επιχειρηματίας, επίσημες ή ανεπίσημες, για το καθορισμό οποιασδήποτε απόφασης με οικονομικό αποτέλεσμα. Αυτές είναι ο ισολογισμός και η κατάσταση αποτελέσματα χρήσεως, οι οποίες υποστηρίζονται όσον αφορά την εκτενέστερη ανάλυση του από τα ισοζύγια. Στο κεφάλαιο αυτό, θα παρουσιαστούν οι οικονομικές αυτές καταστάσεις, έτσι ώστε να μπορούν να διαβαστούν από μη οικονομολόγο.

Παρά το γεγονός ότι η παρουσίαση των καταστάσεων αυτών ποικίλει από επιχείρηση σε επιχείρηση, τα βασικά τους στοιχεία και περιεχόμενα δεν αλλάζουν. Στο παράδειγμα του κεφαλαίου αυτού δίνονται σχέδια οικονομικών καταστάσεων, εναρμονισμένα με τους κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για τα οποία παρουσιάζεται προσέγγιση κάποιας πραγματικής εταιρείας. Βέβαια, με τη σημερινή κατάσταση του φορολογικού συστήματος αλλά και των μέχρι σήμερα πολιτικών χορηγήσεων από τις τράπεζες, οι οικονομικές καταστάσεις πολλών εταιρειών είναι περισσότερο προσανατολισμένες στην επικοινωνία με το Δημόσιο παρά στην πραγματική εικόνα της επιχείρησης. Πρέπει να γίνει όμως κατανοητό ότι έτσι η επιχείρηση δεν παρακολουθείται και η βιωσιμότητα της επαφίεται στη διαίσθηση και τη συγκυρία της αγοράς. Οι οικονομικές καταστάσεις αποτελούν το ουσιαστικότερο σύνολο δεδομένων, με βάση το οποίο μπορούν να υποστηριχτούν οικονομικές αποφάσεις και επιλογές.

(ΓΚΙΚΑ, Δ. (2002). *Η ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΑΘΗΝΑ)

Σκοπός οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις είναι πίνακες στους οποίους εμφανίζονται τα στοιχεία του ισολογισμού και ορισμένων άλλων λογαριασμών των οικονομικών μονάδων, κεφαλαιώδους σημασίας. Αποσκοπούν κύρια στην πληροφόρηση των ενδιαφερόμενων εκτός επιχείρησης (μετόχων, τραπεζών, πιστωτών κτλ.). Επειδή οι οικονομικές καταστάσεις δημοσιεύονται πρώτιστα για τους χρηματοδότες της οικονομικής μονάδας (μετόχους και πιστωτές), καλούνται και χρηματοοικονομικές καταστάσεις (financial statements) και η λογιστική, που ασχολείται με την κατάρτισή τους, χρηματοοικονομική λογιστική. Εκτός των παραπάνω οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις ενδιαφέρουν εξίσου και τους εντός της επιχείρησης μετόχους, προσωπικό κτλ.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό πρότυπο Νο 1 'Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων', οι οικονομικές καταστάσεις είναι μια δομημένη οικονομική απεικόνιση, με συγκεκριμένα ποιοτικά χαρακτηριστικά, της οικονομικής θέσης μιας επιχείρησης και των συναλλαγών που έχουν αναληφθεί από αυτή. Επιδίωξη των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων είναι να παρέχουν πληροφορίες σχετικά με την οικονομική θέση, την απόδοση τις ταμιακές ροές και τις μεταβολές στην οικονομική θέση μιας επιχείρησης, που είναι χρήσιμες για ένα ευρύ κύκλο χρηστών για να λάβουν οικονομικές αποφάσεις.

Στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων περιλαμβάνονται οι σημερινοί και πιθανοί επενδυτές, οι εργαζόμενοι, οι δανειστές, οι προμηθευτές και άλλοι εμπορικοί πιστωτές, οι πελάτες, το κράτος και τα όργανά του και το κοινό.

Οι οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται στην Ελλάδα στο τέλος της χρήσης είναι:

Η κατάσταση του ισολογισμού τέλους χρήσης.

Η κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο πίνακας διάθεσης αποτελεσμάτων.

Η κατάσταση του λογαριασμού γενικής εκμετάλλευσης.

Το προσάρτημα του ισολογισμού και των αποτελεσμάτων χρήσης.

Την κατάρτιση της κατάστασης "Γενική Εκμετάλλευση", επιβάλλει το Ε.Γ.Λ.Σ., χωρίς όμως να είναι υποχρεωτική η δημοσιότητα.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό πρότυπο 'Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων', μια πλήρη σειρά οικονομικών καταστάσεων περιλαμβάνει τις ακόλουθες επιμέρους καταστάσεις:

Ισολογισμό

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Κατάσταση μεταβολών της οικονομικής θέσης (statement of changes in financial position). Είναι μια κατάσταση που να δείχνει είτε όλες τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων (all changes in equity), είτε τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων, εκτός από εκείνες που ανακύπτουν από κεφαλαιακές πράξεις με τους ιδιοκτήτες. Στην Ελλάδα είναι περισσότερο γνωστή ως κατάσταση πηγών και χρήσεων κεφαλαίων (statement of sources and applications of funds).

Κατάσταση ταμειακών ροών (cash flow statement)

(ΓΚΙΚΑ, Δ. (2002). *Η ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΑΘΗΝΑ)

Σε ποιους απευθύνονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι οικονομικές καταστάσεις, που υποχρεωτικά δημοσιεύονται από τις επιχειρήσεις, ενδιαφέρουν πολλούς συναλλασσόμενους με την επιχείρηση τόσο εντός αυτής όσο και εκτός. Μπορούμε να διαχωρίσουμε τα άτομα, που χρησιμοποιούν την πληροφόρηση που μας δίνουν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις που δημοσιεύονται, σε δύο μεγάλες ομάδες:

Στους εντός της επιχείρησης λαμβάνοντες αποφάσεις (intenal decision makers) π.χ. διευθυντές, στελέχη, προσωπικό κτλ.

Και τους εκτός της επιχείρησης λαμβάνοντες αποφάσεις (external decision makers) π.χ. τράπεζες, δημόσιο, προμηθευτές κτλ.

Πρωτίστως οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απευθύνονται στους εκτός της επιχείρησης λαμβάνοντες αποφάσεις, μια και οι εντός έχουν πρόσβαση σε ολόκληρο το φάσμα των δεδομένων της επιχείρησης.

Ανάλυση χρηματοοικονομικών καταστάσεων (analysis of financial statement) είναι η ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση της πληροφόρησης που περιέχεται σε αυτές τις καταστάσεις.

Σκοποί της ανάλυσης.

μέτρηση της προηγούμενης επίδοσης της επιχείρησης,

μέτρηση της παρούσας κατάστασης της επιχείρησης,

πρόβλεψη των μελλοντικών δυνατοτήτων της επιχείρησης για τη διατήρηση της κατάλληλης ισορροπίας μεταξύ των ακόλουθων αποφασιστικής σημασίας πλευρών της επιχείρησης:

Ρευστότητα (liquidity). Μια επιχείρηση έχει ρευστότητα, όταν είναι σε θέση να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της καθώς αυτές γίνονται ληξιπρόθεσμες.

Σταθερότητα (stability). Η σταθερότητα μετριέται από την ικανότητα της επιχείρησης να πραγματοποιεί τις πληρωμές για τόκους και χρεολύσια πάνω στο υφιστάμενο ύψος των δανείων και τις πληρωμές που αντιστοιχούν στην κανονική διανομή μερίσματος στους μετόχους της.

Αποδοτικότητα (profitability). Αποδοτικότητα είναι η σχέση που υπάρχει μεταξύ του κέρδους που πραγματοποιεί η επιχείρηση και του κεφαλαίου που χρησιμοποιεί.

Δυνατότητα ανάπτυξης. Μετριέται με την επέκταση και ανάπτυξη σε νέες αγορές, το ποσοστό ανάπτυξης στις υπάρχουσες αγορές, το ποσοστό αύξησης στα κέρδη ανά μετοχή και το ύψος δαπανών για έρευνα.

Κατηγορίες χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Συγκριτικές Χρηματοοικονομικές καταστάσεις (comperative statements).

Συγκριτικές ονομάζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται με μορφή που απεικονίζει τα χρηματοοικονομικά δεδομένα για δύο ή περισσότερες λογιστικές χρήσεις και η πληροφόρηση που λαμβάνεται δεν περιορίζεται σε ένα μόνο οικονομικό έτος. Ο παραπάνω τρόπος ανάλυσης είναι γνωστός και με τον όρο οριζόντια ανάλυση (horizontal analysis).

Η σύγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται παραθέτοντας τους ισολογισμούς και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης και αξιολογώντας τις μεταβολές από έτος σε έτος και συνολικά για μια περίοδο ετών. Οι μεταβολές αυτές μπορεί να απεικονιστούν ως: απόλυτη μεταβολή σχετική μεταβολή, λόγος (δείκτης).

(ΣΤΕΦΑΝΟΥ, Κ. (2013). *ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)

Ο Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός είναι η κύρια οικονομική κατάσταση που απεικονίζει, σε μια δεδομένη στιγμή (συνήθως 31/12 ή 30/6 κάθε έτους), σαν φωτογραφία, την οικονομική κατάσταση της Επιχείρησης.

Αποτελείται από δύο στήλες, που η μέν πρώτη ονομάζεται Ενεργητικό και η δεύτερη ονομάζεται Παθητικό.

Το Παθητικό απεικονίζει τις πηγές προέλευσης των κεφαλαίων που διαχειρίζεται η Επιχείρηση, και το Ενεργητικό το που είναι επενδεδυμένα.

Υπό άλλη έννοια, παθητικό είναι το που χρωστάει η Επιχείρηση και Ενεργητικό το που έχει τοποθετήσει αυτά τα χρήματα.

Με αυτήν την λογική, η Επιχείρηση γρωστάει:

Στους μετόχους, το κεφάλαιο που κατέβαλλαν

Επίσης στους μετόχους, τα κέρδη που δεν διένειμε (αποθεματικά)

Στις Τράπεζες, τα μακροπρόθεσμα Δάνεια που της χορήγησαν
 Επίσης στις Τράπεζες, τα βραχυπρόθεσμα Δάνεια (κεφαλαίου κίνησης)
 Στους Προμηθευτές, τα Προϊόντα και Υπηρεσίες που αγόρασε
 Στο Δημόσιο τους φόρους που έχει υποχρέωση να καταβάλλει κ.α.
 Στην Ίδια λογική, η Επιχείρηση έχει τοποθετήσει τα παραπάνω χρήματα σε:
 Σε Πάγια Στοιχεία (κτίρια, μηχανήματα, λογισμικά κα)
 Σε Συμμετοχές σε άλλες Επιχειρήσεις
 Σε Αποθέματα (εμπορεύματα, ύλες, προϊόντα)
 Σε Απαιτήσεις (π.χ. από πελάτες στους οποίους πώλησε προϊόντα επί πιστώσει και απαιτεί το ποσό της πώλησης)
 Σε Χρεόγραφα (μετοχές, ομόλογα κα)
 Στο Ταμείο

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι το Ενεργητικό και το Παθητικό είναι ίσα.

Στο σημείο αυτό, είναι χρήσιμο να αναφερθεί το τι είναι η Επιχείρηση και επαγωγικά να καταλήξει κανείς στην δομή των λογαριασμών του Ισολογισμού:

Η Οικονομική όψη του Ισολογισμού

Χωρίς περιορισμό της γενικότητας, μπορούμε να πούμε ότι ο Ισολογισμός είναι:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΠΑΘΗΤΙΚΟ
ΠΑΓΙΟ	ΚΕΦΑΛΑΙΑ
Ασώματα Πάγια	Ίδια κεφάλαια
Ενσώματα Πάγια	Αποθεματικά
Συμμετοχές	Λοιπά
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ
Αποθέματα	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
Απαιτήσεις	Μακροπρόθεσμες
Χρεόγραφα	Βραχυπρόθεσμες

Ταμείο	Τράπεζες
	Προμηθευτές
	Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Από τα ανωτέρω, φαίνεται καθαρά, η κατάταξη των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού κατά τάξη ρευστότητας. Δηλαδή, τα πιά δυσκόλως ρευστοποιούμενα στοιχεία του Ενεργητικού παρουσιάζονται πιά ψιλά στην κατάσταση.

Ομοίως και κατ'αναλογία, τα πιά μακροπρόθεσμα απαιτούμενα στοιχεία είναι πιά ψιλά στην κατάσταση στο Παθητικό.

Είναι φανερό ότι, βασικός παράγοντας της οικονομικής υγείας της επιχείρησης, είναι η όσο το δυνατόν, καλύτερη ισοζύγηση των Μακροπρόθεσμων Απαιτήσεων που είναι και οι βασικές Επενδύσεις της Επιχείρησης (Κτίρια, Μηχανήματα κ.α.) με τις Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις. Είναι βασικό σφάλμα π.χ. να χρηματοδοτούνται Πάγια από Βραχυπρόθεσμο δανεισμό (π.χ. από δάνεια κεφαλαίου κίνησης) και αυτό γιατί οι τα πάγια αποδίδουν διαχρονικά τα ωφέλη τους στην Επιχείρηση, ενώ ο Βραχυπρόθεσμος δανεισμός είναι βραχυπρόθεσμο Απαιτητός

Το ανωτέρω είναι ένα σχόλιο σχετικά με την ανάγνωση και αξιοποίηση των στοιχείων του Ισολογισμού.

Αλλα στοιχεία είναι:

Ποιά είναι η εξέλιξη των στοιχείων του Ισολογισμού και τι σημαίνει

Ποιές είναι οι πηγές και οι χρήσεις των κεφαλαίων της επιχείρησης (πως χρηματοδοτείται η Επιχείρηση)

Ποιό είναι το Νεκρό σημείο λειτουργίας της Επιχείρησης και η ευαισθησία του

Ποιές είναι οι ταμειακές Ροές από Παραγωγικές, Επενδυτικές και Χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Επιχείρησης

Ποιοί είναι οι βασικοί Χρηματοοικονομικοί δείκτες και τι φανερώνουν

Αυτά και άλλα πολλά στοιχεία, είναι το αντικείμενο επόμενων άρθρων

Στις αμέσως επόμενες σελίδες φαίνονται τυπικός συνοπτικός Ισολογισμός και Αποτελέσματα χρήσης Επιχείρησης καθώς και γραφικά Εξέλιξης στοιχείων Ενεργητικού, Παθητικού και Αποτελεσμάτων.

Βασική επιδίωξη κάθε επιχείρησης, μικρής ή μεγάλης, είναι όπως συμβαίνει με κάθε οργανισμό η καλή της υγεία και η ανάπτυξη της. Οι επιδιώξεις αυτές στην επιχείρηση μεταφράζεται σε αύξηση της περιουσίας- κέρδος, με διαφορετικές όμως προσεγγίσεις που περιλαμβάνουν συνήθως, τη μεγιστοποίηση της περιουσίας των ιδιοκτητών της επιχείρησης, τη μεγιστοποίηση του κέρδους της, τη μεγιστοποίηση της αμοιβής των στελεχών της, ιδιαίτερα στις μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες και στη κοινωνική ευθύνη και βάρος. Σήμερα η πρώτη προσέγγιση είναι αυτή που έχει επικρατήσει, ως αποτελεσματικότερη σε μακροπρόθεσμα και σταθερά αποτελέσματα, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι οι άλλοι στόχοι δεν λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό της οικονομικής πολιτικής της επιχείρησης.

Η ανωτέρω προσέγγιση προσδίδει στην επιχείρηση δυναμισμό και μακροπρόθεσμα αποτελέσματα, αναγνωρίζοντας ότι όταν υπάρχει σταθερή και σύγχρονη υποδομή, μπορεί να υπάρχουν λιγότερα κέρδη, αλλά θα υπάρχουν «πάντα», ενώ και η επιχείρηση θα έχει αξία. Μην λησμονείται στο σημείο αυτό, ότι υπερδιπλάσιες επιχειρήσεις από τις τότε υπάρχουσες, απέκτησαν τα τελευταία χρόνια τα προσόντα να μπουν στο χρηματιστήριο. Επιχειρήσεις που ούτε πολυεθνικές, ούτε υποχρεωτικά κάποιου χώρου, αλλά εταιρείες «της διπλανής μας πόρτας», που πήραν απόφαση να επιβιώσουν και αναπτυχθούν σε ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον.

Οι οικονομικές βέβαια επιλογές πρέπει να είναι, όπως αναφέρθηκε συνδυασμός των ανωτέρω, με προτεραιότητα της μεγιστοποίηση της αξίας της εταιρείας. Αυτό δεν σημαίνει ότι η εταιρεία πρέπει να κάνει πάντα επενδύσεις, χωρίς στρατηγικό σχέδιο και πρόγραμμα, γιατί τότε θα κινδυνεύει να καταρρεύσει. Το «πάν μέτρον άριστον» αποτελεί στη κυριολεξία χρυσό κανόνα για την επιχειρηματική οικονομική πολιτική.

Με άλλα λόγια, Ο ισολογισμός απεικονίζει σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης. Ο ισολογισμός παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ή με άλλα λόγια το τι ανήκει στην εταιρεία, που ονομάζεται ενεργητικό, και τις υποχρεώσεις της εταιρείας καθώς και τη συνολική επένδυση των μετόχων της, που ονομάζεται παθητικό. Ο ισολογισμός δίνει τη κατάσταση της εταιρείας μία συγκεκριμένη ημερομηνία, π.χ. την 31/12/1999. Είναι δηλαδή μία τομή στη λειτουργία της, σαν να κόψαμε ένα σωλήνα και εξετάζαμε την επιφάνεια που κόψαμε. Σε ένα ταξινομημένο ισολογισμό, όλα τα στοιχεία χωρίζονται και ταξινομούνται σε βασικές κατηγορίες ενεργητικού και παθητικού.

Στο ενεργητικό διακρίνουμε συνήθως πέντε βασικές κατηγορίες, σύμφωνα με τις τελευταίες οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

A. Οφειλόμενο Κεφάλαιο, που περιλαμβάνει κεφάλαιο που δεν έχει καταβληθεί, μία κατηγορία που δεν χρησιμοποιείται συνήθως.

B. Έξοδα Εγκατάστασης, που περιλαμβάνει τα έξοδα ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης, τους τόκους δανείων της κατασκευαστικής περιόδου,

συναλλαγματικές διαφορές των δανείων για να αποκτηθούν τα πάγια της επιχείρησης, εφόσον η επιχείρηση έχει δανεισθεί σε συνάλλαγμα καθώς και τα λοιπά έξοδα εγκατάστασης.

Γ. Πάγιο Ενεργητικό, που περιλαμβάνει τις ενσώματες, τις συμμετοχές σε άλλες εταιρείες και μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και τις ασώματες ακινητοποιήσεις. Το πάγιο ενεργητικό περιγράφει στην ουσία την περιουσία της εταιρείας, τη περιουσία της εταιρείας που θα υπάρχει για διάστημα μεγαλύτερο της μίας χρήσης, σε πάγιες εγκαταστάσεις (κτίρια, μηχανήματα, έπιπλα κλπ), συμμετοχές σε άλλες επιχειρήσεις και μακροπρόθεσμους τίτλους όπως ομόλογα κλπ και άυλη περιουσία που είναι τα δικαιώματα ευρεσιτεχνιών, τα έξοδα για έρευνα και ανάπτυξη, η φήμη που έχει αποκτήσει η εταιρεία.

Δ. Κυκλοφορούν Ενεργητικό, που περιλαμβάνει το τι ανήκει στην εταιρεία και θα ρευστοποιηθεί στο μεγαλύτερο μέρος του την επόμενη χρήση. Το κυκλοφορούν ενεργητικό περιλαμβάνει τα αποθέματα της εταιρείας σε εμπορεύματα, πρώτες ύλες κλπ και προκαταβολές που έχουν δοθεί για αυτά, οι απαιτήσεις της εταιρείας για την επόμενη χρήση (επιταγές και γραμμάτια που πρόκειται να εισπραχθούν), άλλα χρεόγραφα και βραχυπρόθεσμης διάρκειας τίτλοι και τα διαθέσιμα σε ρευστό της εταιρείας.

Ε. Μεταβατικοί Λογαριασμοί, που στην ουσία επιτρέπουν την κατάταξη μεταβατικών λογαριασμών, δηλαδή λογαριασμών που πρόκειται να τύχουν άλλης ταξινόμησης σε επόμενη χρήση.

Στο παθητικό, διακρίνουμε συνήθως τέσσερις βασικές κατηγορίες, σύμφωνα με τις τελευταίες οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

Α. Τα ίδια κεφάλαια, που κατατάσσονται τα κεφάλαια που έχουν καταβληθεί από τους μετόχους, τα αποθεματικά που αποτελούν κεφάλαια από κέρδη που δεν έχουν διανεμηθεί για διάφορους λόγους (τακτικό αποθεματικό, έκτακτο, αφορολόγητο για επενδύσεις κλπ) καθώς και ποσά από κέρδη ή συνεισφορές των μετόχων, τα οποία προορίζονται για να γίνει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Β. Οι προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, στην οποία περιλαμβάνονται προβλέψεις εξόδων για αποζημιώσεις προσωπικού ή άλλες παρόμοιας φύσης έξοδα.

Γ. Υποχρεώσεις, στην οποία περιλαμβάνονται οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, δηλαδή υποχρεώσεις που θα αποπληρωθούν σε διάρκεια μεγαλύτερη της μίας χρήσεως, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (επιταγές και γραμμάτια που θα πληρωθούν στην επόμενη χρήση, κεφάλαια κινήσεως από τράπεζες, οι προκαταβολές που έχουν δώσει οι πελάτες, οι υποχρεώσεις στο Δημόσιο και σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς, τα μακροπρόθεσμα δάνεια που θα εξοφληθούν τη περίοδο αυτή), υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις, τα μερίσματα που θα πρέπει να πληρωθούν στους μετόχους κλπ. και τέλος

Δ. Οι μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού, που όπως και στο ενεργητικό, στην ουσία επιτρέπουν την κατάταξη μεταβατικών λογαριασμών, δηλαδή λογαριασμών που πρόκειται να τύχουν άλλης ταξινόμησης σε επόμενη χρήση.

(ΑΔΑΜΙΔΗΣ, Α. (2008). *ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)

Αποτελέσματα Χρήσεως

Αντίθετα με τον ισολογισμό, η κατάσταση των αποτελεσμάτων χρήσεως μετρά πόσο αποδοτική ήταν η λειτουργία της επιχείρησης ανάμεσα σε δύο συγκεκριμένες χρονικές στιγμές, δηλαδή ανάμεσα σε δύο ισολογισμούς. Έτσι ενώ ο ισολογισμός δείχνει την οικονομική κατάσταση της εταιρείας, τα αποτελέσματα χρήσεως το πώς πήγε η εταιρεία μια συγκεκριμένη περίοδο.

Στα αποτελέσματα χρήσεως κάθε εισόδημα και δαπάνη καταγράφεται χωριστά ως τακτικά ή έκτακτα αποτελέσματα της περιόδου που πέρασε. Έτσι προκύπτουν τα κέρδη ή ζημίες της περιόδου που πέρασε.

Την κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεων ακολουθεί η κατάσταση διανομής κερδών, στην οποία φαίνεται πώς διανέμονται τα κέρδη της επιχείρησης.

Στο παράδειγμα που ακολουθεί στα επόμενα συζητείται ο ισολογισμός της υποθετικής μεταποιητικής εταιρείας, ΣΧΕΔΙΟ Α.Ε.. Εννοείται ότι η ίδια ανάλυση αφορά τις εμπορικές, κατασκευαστικές επιχειρήσεις και επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών.

Η ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων

Η ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων αποβλέπει όχι στην απλή παράθεση απόλυτων αριθμών, που γίνεται με τις οικονομικές καταστάσεις, αλλά στα συμπεράσματα που προκύπτουν από τις συγκρίσεις διαφορετικών αριθμών των καταστάσεων αυτών. Η αναλύσεις συνεπώς αυτές σημαίνουν διαφορετικά πράγματα για διαφορετικούς ανθρώπους. Οι πιστωτές της επιχείρησης, ενδιαφέρονται για την ικανότητα της να εξοφλεί τα χρέη της. Έτσι

οι προμηθευτές της επιχείρησης ενδιαφέρονται για την ρευστότητα της και οι τράπεζες για τη ρευστότητα της αλλά και την ικανότητα της, σε μακροπρόθεσμη περίοδο δανεισμού, να εξοφλεί τους τόκους και το κεφάλαιο. Οι ιδιοκτήτες- μέτοχοι- επενδυτές, ενδιαφέρονται για τους συντελεστές απόδοσης και κινδύνου και οι Διοικούντες ενδιαφέρονται στο πώς να ικανοποιήσουν και τους δύο. Στα super market το κέρδος είναι μικρό συγκρινόμενο με τις πωλήσεις, ενώ σε ένα κατάστημα οπτικών μεγάλο, αν και το πρώτο σε απόλυτο αριθμό μπορεί να φαίνεται τεράστιο.

Αυτοί οι λόγοι οδηγούν στη χρήση των δεικτών για να μπορούν να γίνουν συγκρίσεις μεταξύ της εταιρείας και του κλάδου ή να εξεταστεί η διαχρονική πορεία της επιχείρησης. Παράλληλα με τους δείκτες ακολουθείται και η ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων σε οριζόντια ανάλυση, όπου αναλύονται τα δεδομένα σε απόλυτους αριθμούς ή ποσοστά από έτος σε έτος και η κάθετη ανάλυση, όπου

ένα μέγεθος του ισολογισμού ή των αποτελεσμάτων χρήσεως ορίζεται ως μέγεθος αναφοράς και τα υπόλοιπα συγκρίνονται μαζί του.

Αν και υπάρχουν πολλές κατηγορίες δεικτών, τέσσερις είναι οι κύριες κατηγορίες:

Δείκτες ρευστότητας: Με τους οποίους δείχνεται τι περιουσιακά (χρήματα, επιταγές κλπ) στοιχεία της εταιρείας μπορούν να ρευστοποιηθούν άμεσα για να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.

Δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας: Που δείχνουν πως χρηματοδοτείται η επιχείρηση από τους μετόχους της ή τις τράπεζες.

Δείκτες Δραστηριότητας: Που δείχνουν πόσο καλά γίνεται η εκμετάλλευση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης και

Δείκτες κερδοφορίας: Που δείχνουν πόσο κερδίζει η επιχείρηση σε σχέση με το τζίρο της και τα περιουσιακά της στοιχεία.

(ΣΤΕΦΑΝΟΥ, Κ. (2013). *ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ)

Αριθμοδείκτες

1Κυκλοφορούν ενεργητικό / σύνολο ενεργητικού (%)

Ο παραπάνω Αριθμοδείκτης σε συνδυασμό με τον αριθμοδείκτη πάγιο ενεργητικό / σύνολο ενεργητικού απεικονίζει την αναλογία των κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε αυτές τις δύο κατηγορίες.

2Κεφάλαια / σύνολο υποχρεώσεων (%)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το βαθμό της οικονομικής αυτάρκειας της οικονομικής μονάδας. Για τη μέτρηση της δανειακής εξάρτησης χρησιμοποιούνται και οι αριθμοδείκτες:

Σύνολο υποχρεώσεων / σύνολο παθητικού (%).

Ίδια κεφάλαια / σύνολο παθητικού (%).

3Ίδια κεφάλαια / πάγιο ενεργητικό (%)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της οικονομικής μονάδας από τα ίδια κεφάλαιά της.

4Κυκλοφορούν ενεργητικό / βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (%)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το βαθμό ρευστότητας της οικονομικής μονάδας.

5Κεφάλαιο κίνησης / κυκλοφορούν ενεργητικό (%)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του κυκλοφορούντος ενεργητικού, το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (ίδιων κεφαλαίων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Όταν είναι ίσος με τη μονάδα, το σύνολο του παθητικού αποτελείται από διαρκή κεφάλαια.

Όταν είναι ίσος με το μηδέν, το κεφάλαιο κίνησης είναι ανύπαρκτο.

Όταν είναι μικρότερος από το μηδέν, τμήμα των ακινητοποιήσεων χρηματοδοτείται από βραχυπρόθεσμα δανειακά κεφάλαια.

Εννοιολογικό περιεχόμενο και σκοπιμότητα των αριθμοδεικτών απόδοσης και αποδοτικότητας.

6Καθαρά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως / πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών (%)

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της οικονομικής μονάδας, χωρίς το συνυπολογισμό των έκτακτων και ανόργανων αποτελεσμάτων της ομάδας 8.

7Καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων / ίδια κεφάλαια

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ίδιων κεφαλαίων της οικονομικής μονάδας.

Η αποδοτικότητα του συνόλου των απασχολούμενων κεφαλαίων προσδιορίζεται με το δείκτη:

Καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ τόκων και φόρων / σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων (%).

8Μικτά αποτελέσματα / πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών

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

9Μικτά αποτελέσματα / κόστος πωλήσεων αποθεμάτων και υπηρεσιών

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

10Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών/ ίδια κεφάλαια

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την ανακύκλωση των ίδιων κεφαλαίων κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Κόστος πωλήσεων αποθεμάτων/ μέσος όρος αποθεμάτων περιόδου

Ο αριθμοδείκτης αυτός, ο οποίος καλείται και δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας αποθεμάτων, απεικονίζει το βαθμό ανακύκλωσης των αποθεμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης.

I. ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Περιθώριο Κέρδους	Μικτού	Μικτά Κέρδη Πωλήσεις	X100
Περιθώριο Κέρδους	Καθαρού	Καθαρά Κέρδη Πωλήσεις	X100
Αποδοτικότητα Κεφαλαίων	Ιδίων	Καθαρά Κέρδη Ίδια Κεφάλαια	X100
II .ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Κυκλοφοριακή Ρευστότητα		Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχ/μες Υποχρεώσεις	
Πραγματική Ρευστότητα		Κυκλ.Ενεργ.-Αποθέματα Βραχ/μες Υποχρεώσεις	
Άμεση Ρευστότητα		Διαθέσιμα Βραχ/μες Υποχρεώσεις	
III.ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Ταχύτητα Αποθεμάτων (σε ημέρες)	Κυκλοφορίας	Αποθέματα Πωλήσεις	X365
Ταχύτητα Απαιτήσεων (σε ημέρες)	Κυκλοφορίας	Απαιτήσεις Πωλήσεις	X365
Κυκλοφορία Ενεργητικού		Πωλήσεις Σύνολο Ενεργητικού	
iv.ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ			

Δάνεια Κεφάλαια	Προς Ίδια	Δάνεια Ίδια Κεφάλαια		
Γενική Επιβάρυνση		Υποχρεώσεις Παθητικού	Σύνολο	
Κάλυψη Τόκων		Καθαρά Χρεωστ. Τόκοι Χρεωστικοί Τόκοι	Αποτ/τα +	

(ΓΚΙΚΑ, Δ. (2002). *Η ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.* ΑΘΗΝΑ)

2ο κεφάλαιο

Το ξενοδοχείο ως έννοια

Τα ξενοδοχεία είναι οικονομικές μονάδες οι οποίες πωλούν φιλοξενία. Ο νόμος ορίζει ως ξενοδοχείο την επιχείρηση που νοικιάζει καταλύματα και κατά περίπτωση διατηρεί σε λειτουργία εστιατόρια, μπαρ και προσφέρει διάφορα συμπληρωματικά προϊόντα που σχετίζονται με τις ανάγκες φιλοξενούμενων ατόμων.

Τα ξενοδοχεία λειτουργούν είτε ως ανεξάρτητες μονάδες, είτε ως τμήματα μεγάλων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που καλούνται αλυσίδες.

Η διοίκηση των ξενοδοχείων που αποτελούν κρίκους μιας ξενοδοχειακής αλυσίδας, διαφέρει από αυτή των ανεξάρτητων επιχειρήσεων. Οι αλυσίδες διοικούνται από ένα κέντρο αποφάσεων, έχουν κοινό σύστημα οργάνωσης και λειτουργίας και συνήθως προσφέρουν όμοιο ποιοτικό επίπεδο υπηρεσιών στα ξενοδοχεία τους.

(ΛΑΓΟΣ, Δ. (2005) *ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ* ΑΘΗΝΑ)

Ιστορική εξέλιξη της ξενοδοχειακής βιομηχανίας

Η ιστορία των ξενοδοχείων έχει την ηλικία που έχει και ο ανθρώπινος πολιτισμός. Από την αρχαία Ελλάδα ακόμα η φιλοξενία ήταν πράξη αρετής, ο ξένιος Δίας, η Αθηνά ξενία, καθώς και οι Διόσκουροι, Κάστωρ και Πολυδεύκης, προστάτευαν τους ξένους. Η φιλοξενία παρεχόταν σε κάθε ξένο, ο οποίος ανεξάρτητα από την τάξη στην οποία άνηκε, μπορούσε να μείνει σε ειδικό δωμάτιο, τον ξενώνα. Είχε κοινωνική δύναμη, συνέδεε άτομα οποιασδήποτε κοινωνικής τάξης, ακόμη και απλούς πολίτες με βασιλιάδες.

Από την εποχή του Ομήρου μέχρι και το μεσαίωνα το φαινόμενο της φιλοξενίας είναι έντονο, κάνουν την εμφάνιση τους τα καταγώγια, τα πανδοχεία καθώς επίσης και οι πρώτες επιχειρήσεις ενοικίασης σκηνών, κατά τον εορτασμό των Διονυσίων στην Αθήνα, όπου η ζήτηση για φιλοξενία ήταν μεγάλη. Άλλες χαρακτηριστικές μορφές ξενοδοχείων της εποχής αποτελούν οι ξενώνες του Βυζαντίου, τα χάνια και τα караβάν σεράγια.

Διακρίνουμε τρεις φάσεις:

- 1) Η πρώτη φάση συνδέεται με την εποχή που ο ξένος ήταν ένα σπάνιο φαινόμενο. Όταν ένας επισκέπτης έφτανε σε κατοικημένη περιοχή, όλοι επιζητούσαν την παρέα του, η οποία έδινε κοινωνική αίγλη.
- 2) Στη δεύτερη φάση ο αριθμός των ξένων μεγάλωνε και η αύξηση της προσφοράς μείωνε τη ζήτηση. Όταν οι ξένοι έγιναν πολλοί μειώθηκε το ενδιαφέρον για αυτούς. Τότε χρειάστηκε να μεσολαβήσει η πολιτεία για να αντιμετωπίσει το πρόβλημα καταλύματος των ξένων.
- 3) Στην τρίτη φάση ο αριθμός των ξένων έχει αυξηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό, ειδικά σε ορισμένες περιοχές και περιόδους του χρόνου, για να εξασφαλίσουν κάποιο κατάλυμα έπρεπε να πληρώσουν.

Μέσα από αυτή τη διαδικασία άρχισε και η λειτουργία των ξενοδοχείων. Σήμερα οι τουρίστες κινούνται κατά εκατομμύρια κάθε χρόνο. Η εμπορία της φιλοξενίας έχει πάρει εμπορικές διαστάσεις και ο τουρισμός αποτελεί μεγάλης σημασίας κοινωνικό και οικονομικό φαινόμενο, τόσο για τις χώρες που δέχονται τουρισμό, όσο και για τις χώρες από τις οποίες προέρχονται οι τουρίστες.

(ΛΑΓΟΣ, Δ. (2005) *ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ* ΑΘΗΝΑ)

Τα ξενοδοχεία στην Ελλάδα

Το πρώτο ξενοδοχείο κάνει την εμφάνισή του στο Ναύπλιο το 1834 με το όνομα «Ξενοδοχείο του Λονδίνου» το οποίο φιλοξενούσε τους πρώτους επίσημους ξένους του ελληνικού κράτους. Και το 1840 κάνει την εμφάνισή του, στο Ναύπλιο πάλι, ακόμη ένα ξενοδοχείο με το όνομα «Αφθονία».

Η Αθήνα απέκτησε το δικό της ξενοδοχείο 1834 με το όνομα «Νέων Ξενοδοχείων» και το 1878 έχουμε τη λειτουργία της «Μεγάλη Βρετανία» σαν ξενοδοχείο, το οποίο οφείλει τη φήμη του στην πολυτέλεια, την πρωτοπορία και τη μεγάλη λάμψη του ιδιοκτήτη του.

Στη συνέχεια έχουμε τη δημιουργία του «Αντενέ Παλλάς», το πρώτο ξενοδοχείο που κτίστηκε με μπετόν, και το «Ακταιον» στο Νέο Φάληρο, το πολυτελέστερο για την εποχή αποτελούμενο από 80 δωμάτια. Τα ξενοδοχεία της εποχής αυτή , ήταν εντυπωσιακά νεοκλασικά κτήρια, έκαναν διαφημίσεις και λειτουργούσαν σε καθεστώς πλήρους ανταγωνισμού.

Το 1924 υπάρχουν στη Ελλάδα 1090 ξενοδοχεία, με την πάροδο όμως των χρόνων και την ανάπτυξη της τεχνολογίας, κυρίως των μεταφορικών μέσων σε συνδυασμό με το εργατικό δικαίωμα των διακοπών, παρουσιάστηκε το φαινόμενο του μαζικού τουρισμού, που είχε ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη των τουριστικών επιχειρήσεων.

Σήμερα η Ελλάδα είναι μια τουριστική χώρα με αξιόλογες τουριστικές επιχειρήσεις που στο σύνολό τους ξεπερνούν τις 8200.

(ΝΙΚΟΣ Γ.ΗΓΟΥΜΕΝΑΚΗΣ- ΚΩΣΤΑΣ Ν. ΚΡΑΒΑΡΙΤΗΣ (1998) ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ, ΑΘΗΝΑ)

Κατηγορίες και προδιαγραφές

Κατά τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ) οι τουριστικές εγκαταστάσεις ανάλογα με το είδος των προσφερόμενων υπηρεσιών και τον τρόπο λειτουργίας τους χωρίζονται σε έξι κατηγορίες:

1) ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

Τουριστικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνουν χώρους διανυκτέρευσης, διοίκηση, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, εστίασης και αναψυχής πελατών.

Διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

ΤΥΠΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ :Πολυτέλεια Α, Β, Γ, Δ, και Έ κατηγορία.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΤΥΠΟΥ MOTEL: Α και Β κατηγορία.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΤΥΠΟΥ ΞΕΝΩΝΑ: Πολυτέλεια Α και Β κατηγορία καθώς και ξενώνες νεότητας.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ: Α, Β, Γ και Δ κατηγορία.

Μπορούν να δημιουργηθούν σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός από τα Motels που δημιουργούνται μόνο σε περιοχές εκτός σχεδίου. Επίσης ξενοδοχεία κλασικού τύπου και επιπλωμένα διαμερίσματα μπορεί να συνδυάζονται σε μεικτή επιχείρηση εφόσον επιτυγχάνουν δυναμικότητα πάνω από 300 δωμάτια και δημιουργούνται σε περιοχές εκτός σχεδίου.

Οι προδιαγραφές που ορίζονται στο Προεδρικό Διάταγμα διακρίνονται σε τεχνικές και λειτουργικές και είναι υποχρεωτικές, ενώ τα βαθμολογούμενα κριτήρια είναι προαιρετικά αλλά συμμετέχουν στην τελική κατάταξη των ξενοδοχείων. Οι τεχνικές προδιαγραφές, οι λειτουργικές προδιαγραφές και τα βαθμολογούμενα κριτήρια των ξενοδοχείων κλασικού τύπου καθώς και των ξενοδοχείων τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων διαφέρουν ανάλογα με το κατά πόσον το προς κατάταξη ξενοδοχείο είναι ξενοδοχείο πόλης ή ξενοδοχείο παραθερισμού.

Οι τεχνικές προδιαγραφές ορίζονται ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία αστέρων και είναι υποχρεωτικές όταν καταταγεί ανάλογα το κατάλυμα.

Κατ' εξαίρεση εάν υποβληθεί αίτηση για κατάταξη ξενοδοχείου σε κατηγορία της οποίας δεν πληροί το σύνολο των τεχνικών προδιαγραφών, επιτρέπεται η κατάταξή του στην κατηγορία αυτή υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) Να πληρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους.

β) Να πληρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές των υπνοδωματίων ή διαμερισμάτων της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη τουλάχιστον σε ποσοστό 50% της συνολικής δυναμικότητας του ξενοδοχείου.

γ) Να πληρούνται οι λειτουργικές προδιαγραφές της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη.

δ) Να καλύπτεται η βάση των βαθμολογούμενων κριτηρίων της αμέσως ανώτερης κατηγορίας από την κατηγορία στην οποία ζητείται η κατάταξη. Εάν η κατάταξη ζητείται σε κατηγορία 5 αστέρων ή προκειμένου για τα ξενοδοχεία τύπου μοτέλ σε κατηγορία 4 αστέρων, τότε πρέπει το προς κατάταξη ξενοδοχείο να καλύπτει τη βάση της κατηγορίας αυτής προσαυξημένη κατά 20%.

Οι λειτουργικές προδιαγραφές ορίζονται ανά λειτουργική μορφή και είναι υποχρεωτικές για τη λειτουργική μορφή και κατηγορία που πρόκειται να καταταγεί το κατάλυμα. Τα βαθμολογούμενα κριτήρια ορίζονται ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία και βαθμολογούνται με αριθμό μορίων οριζόμενο ανά κριτήριο, είναι δε υποχρεωτικό το προς κατάταξη κατάλυμα να πληροί τουλάχιστον τον συνολικό αριθμό μορίων που συνιστάται στο Π.Δ. βάσει της κατηγορίας στην οποία πρόκειται να καταταγεί. Έτσι, το προς κατάταξη ξενοδοχείο θα πρέπει από την εφαρμογή των βαθμολογούμενων κριτηρίων να συγκεντρώνει ένα ελάχιστο αριθμό μορίων που αποτελεί τη βάση της κατηγορίας στην οποία πρόκειται να καταταγεί. Η βάση ορίζεται ανά λειτουργική μορφή (χωριστά για τα ξενοδοχεία πόλης και τα παραθεριστικά όπου αυτό απαιτείται) και ανά κατηγορία όπως παρατίθεται στον σχετικό πίνακα.

Όσον αφορά στις υποχρεωτικές τεχνικές προδιαγραφές αποτελούνται από μέγιστες επιτρεπόμενες δυναμικότητες ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία, προδιαγραφές καταλληλότητας οικοπέδου για οικόπεδα ενός σχεδίου ή εντός οικισμού και για οικόπεδα εκτός σχεδίου και κτιριοδομικές προδιαγραφές για λειτουργική μορφή και κατηγορία.

Η κατάταξη ξενοδοχείου σε συγκεκριμένη λειτουργική μορφή και κατηγορία αστερών πραγματοποιείται εφόσον:

α) Πληρούνται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές της αντίστοιχης λειτουργικής μορφής και κατηγορίας που ορίζονται στο Προεδρικό Διάταγμα.

β) Το ξενοδοχείο συγκεντρώνει τον ελάχιστο αριθμό μορίων που αποτελεί τη βάση της κατηγορίας αυτής προκειμένου για τη συγκεκριμένη λειτουργική μορφή από τα βαθμολογούμενα κριτήρια που ορίζονται.

Στην περίπτωση που ξενοδοχείο πληροί μεν τις τεχνικές και τις λειτουργικές προδιαγραφές της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη αλλά δεν καλύπτει τη βάση των βαθμολογούμενων κριτηρίων της κατηγορίας αυτής,

τότε κατατάσσεται στην κατηγορία στην οποία αντιστοιχεί ο αριθμός μορίων που συγκεντρώνει από τα βαθμολογούμενα κριτήρια.

Επιτρέπεται ξενοδοχείο ευρισκόμενο εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού να θεωρηθεί μετά από αίτηση του επιχειρηματία - ξενοδόχου ως παραθεριστικό και να καταταγεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τα κριτήρια των ξενοδοχείων παραθερισμού.

(ΝΙΚΟΣ Γ.ΗΓΟΥΜΕΝΑΚΗΣ- ΚΩΣΤΑΣ Ν. ΚΡΑΒΑΡΙΤΗΣ (1998) ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ, ΑΘΗΝΑ)

Χαρακτηριστικά των ξενοδοχείων

Τα ξενοδοχεία διαφέρουν από τις άλλες επιχειρήσεις σε κάποια συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, όπως οι πελάτες, τα αγαθά και οι υπηρεσίες που παρέχουν, τα σημεία πώλησης των αγαθών και υπηρεσιών, το εργατικό δυναμικό, η οργανωτική δομή και τέλος η φύση της επιτελούμενης εργασίας.

Πελάτες: Θεωρούνται σαν η κύρια εισροή και εκροή των εργασιών του ξενοδοχειακού συστήματος. Είναι αυτοί που επηρεάζουν τη δομή και τη λειτουργία του.

Με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, όλο και περισσότεροι άνθρωποι χρησιμοποιούν τα ξενοδοχεία για διάφορους λόγους, όπως για διακοπές, επαγγελματικούς σκοπούς, διαλέξεις κλπ. Άνθρωποι διαφορετικής ηλικίας, επαγγέλματος, πολιτισμού και μορφωτικού επιπέδου, εισοδήματος και πεποιθήσεων, προσβλέπουν σε διαφορετικού είδους υπηρεσίες από τα ξενοδοχεία.

Οι υπηρεσίες τις οποίες ζητούν οι πελάτες είναι πολλές και δίφορες. Γι' αυτές τις υπηρεσίες παρέχεται εκ των πρότερων πίστωση από το ξενοδοχείο, ώστε ο πελάτης να μη πληρώνει στο σημείο αγοράς αλλά ούτε και κατά τη στιγμή

της αγοράς των υπηρεσιών. Παράδειγμα οι δαπάνες που πραγματοποιεί ο πελάτης στο εστιατόριο, στο μπαρ ή στη πισίνα.

Ακόμη η χρονική περίοδο κατά την οποία οι διάφοροι πελάτες θα κάνουν χρήση των προσφερόμενων υπηρεσιών στα ξενοδοχεία, δεν μπορεί να προσδιοριστεί ακριβώς και εκ των προτέρων. Τα χαρακτηριστικά αυτά των πελατών παίζουν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση της οργανωτικής δομής των ξενοδοχείων και στη λειτουργία τους.

Ένα άλλο στοιχείο που επηρεάζει την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών και αναφέρεται στους πελάτες, είναι η συμπεριφορά τους προς το προσωπικό άμεσης εξυπηρέτησης των ξενοδοχείων, σχέση πρόσωπο με πρόσωπο. Στη σχέση αυτή ο πελάτης δε λειτουργεί μόνο ως αγοραστής αλλά και ως αξιολογητής της δραστηριότητας και της συμπεριφοράς του ξενοδοχοϋπαλλήλου. Η εκδήλωση ή όχι του αποτελέσματος της αξιολόγησης, αλλά και ο τρόπος εκδήλωσης, επηρεάζει σημαντικά των υπάλληλο. Η πιο συνηθισμένη εκδήλωση θετικής αξιολόγησης του υπαλλήλου από τον πελάτη γίνεται με την παροχή φιλοδωρήματος.

Αγαθά και υπηρεσίες: Τα ξενοδοχεία είναι από τις πιο ελάχιστες επιχειρήσεις που προσφέρουν και αγαθά και υπηρεσίες στους πελάτες τους. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αποτελεί το γεγονός ότι η παραγωγή και η κατανάλωση γίνονται ταυτόχρονα.

Σημείο πώλησης: Μπορεί να οριστεί ο χρόνος και ο τόπος όπου αγοράζονται τα αγαθά και οι υπηρεσίες. Το πραγματικό φυσικό σημείο πώλησης είναι το ταμείο. Ο αριθμός αυτών των σημείων είναι συνάρτηση των τμημάτων ενός ξενοδοχείου, που λειτουργούν ως κέντρα εσόδων. Έτσι κάθε τμήμα που εισπράττει έσοδα για τις υπηρεσίες που προσφέρει είναι ένα κέντρο εσόδων και άρα χρειάζεται ένα σημείο πώλησης. Το γεγονός αυτό δημιουργεί την ανάγκη ύπαρξης ανάλογου μηχανολογικού εξοπλισμού και προσωπικού, για την καταγραφή των πωλήσεων και των οικονομικών διακανονισμών με τους πελάτες.

Εργατικό δυναμικό: Η ξενοδοχειακή βιομηχανία δεν έχει τη δυνατότητα παροχής απαραίτητων στατιστικών στοιχείων, που να αφορούν το εργατικό δυναμικό που απασχολεί. Αυτό οφείλεται όχι μόνο στο γεγονός ότι τα στατιστικά στοιχεία που υπάρχουν για την απασχόληση του εργατικού δυναμικού έχουν συλλεγεί για διαφορετικό κάθε φορά σκοπό, αλλά και στο ότι τα διοικητικά στελέχη των μονάδων αυτών δεν τηρούν συστηματικά στοιχεία γύρω από αυτά τα θέματα.

Όσον αφορά τη στελέχωση του ξενοδοχείου, αξίζει να σημειωθεί ότι τα τμήματα του χώρου υποδοχής - ρεσεψιόν, κουζίνα, στελεχώνονται κυρίως από άντρες, σε αντίθεση με τα τμήματα του εστιατορίου και του τμήματος των ορόφων όπου σε αρκετές περιπτώσεις υπερτερούν σε αριθμό οι απασχολούμενες γυναίκες.

Οι περισσότεροι από τους εργαζόμενους στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις δεν έχουν τα απαιτούμενα προσόντα για τις θέσεις που κατέχουν. Κατά την πρόσληψη του προσωπικού δεν απαιτούνται συγκεκριμένα προσόντα εκ μέρους της διοίκησης, εκτός και αν πρόκειται για προϊσταμένους τμημάτων ή εργαζόμενους σε ειδικές θέσεις. Η ζήτηση υπηρεσιών εκ μέρους των πελατών, επισήμανε στα διοικητικά στελέχη την επιτακτική ανάγκη χρησιμοποίησης ειδικευμένου προσωπικού, που θα είναι σε θέση να προσφέρει το απαιτούμενο υψηλότερο επίπεδο υπηρεσιών.

Στις μέρες μας, στα μεγάλα ξενοδοχεία, η διοίκηση διοργανώνει σεμινάρια και εκπαιδευτικά προγράμματα για το προσωπικό της, που παρέχουν βασική και επιμορφωτική εκπαίδευση στους ξενοδοχούπαλλήλους. Στις περισσότερες μονάδες προσφέρεται γεύμα και δωμάτιο για ανάπαυση, ενώ συνήθως παρέχεται και μόνιμη διαμονή εντός του ξενοδοχείου για όσους εργαζόμενους το επιθυμούν, η δυνατότητα αυτή εξυπηρετεί τόσο τους ίδιους όσο και τη διοίκηση.

Οργανωτική δομή: Ο τρόπος οργάνωση των ξενοδοχείων εξαρτάται από τον αριθμό των προσφερόμενων υπηρεσιών. Κάθε υπηρεσία αποτελεί ένα

αυτοτελές τμήμα. Με την αύξηση του αριθμού των προσφερόμενων υπηρεσιών αυξάνεται και η τμηματοποίηση της μονάδας. Σε μια τυπική ξενοδοχειακή μονάδα λειτουργούν συνήθως τα τμήματα: υποδοχής, εστιατορίου, κουζίνας, ορόφων, μπαρ και λογιστηρίου.

Τα μεγάλα ξενοδοχεία λειτουργούν με συγκεκριμένη δομή που βασίζεται στον επιμερισμό του έργου και στην ιεράρχηση των ατόμων που εργάζονται σε αυτά. Κάθε τμήμα, αποτελεί μια αυτόνομη μονάδα εργασίας με δικιά της ιεραρχική δομή.

Η ανάπτυξη της τεχνολογίας επηρεάζει και αυτή με τη σειρά της την οργάνωση των ξενοδοχείων. Τα μηχανήματα είτε μειώνουν είτε καθιστούν απλούστερο το έργο που πρέπει να γίνει από το προσωπικό. Το αυξανόμενο κόστος εργασίας μπορεί να πιέσει τη διοίκηση για μείωση του προσωπικού ή να στραφεί προς την επίτευξη διαφορετικών στόχων ταυτόχρονα, εντός ή και μεταξύ των τμημάτων. Τέτοιες μεταβολές συνιστούν στο σπάσιμο της τυπικής οργάνωσης στα ξενοδοχεία που διοικούνται με παραδοσιακό τρόπο, για να γίνει πιο εύκαμπτη και προσαρμόσιμη σε μεταβολές του εξωτερικού περιβάλλοντος.

Η φύση της επιτελούμενης εργασίας στα ξενοδοχεία: Εξαρτάται σε πολύ μεγάλο βαθμό από τον παράγοντα , άνθρωπο. Σε αρκετές βιομηχανίες, η σύγχρονη τεχνολογία έχει οδηγήσει στη μείωση της απασχόλησης του ανθρώπινου παράγοντα. Δε συμβαίνει όμως το ίδιο και στην ξενοδοχειακή επιχείρηση, γιατί οι υπηρεσίες οι οποίες προσφέρονται δεν μπορούν να αυτοματοποιηθούν. Το κύριο προϊόν του ξενοδοχείου είναι οι προσφερόμενες υπηρεσίες στον πελάτη, αυτό σημαίνει ότι όσοι από το προσωπικό έρχονται σε άμεση ή έμμεση επαφή με τους πελάτες, δεν μπορούν να αντικατασταθούν από μηχανήματα αυτοεξυπηρετήσεις πελατών.

Σε παράδειγμα τέτοιας επαφής μεταξύ προσωπικού και πελατών, μπορούν να αναφερθούν: η υποδοχή και η κράτηση των στοιχείων του πελάτη, η παροχή γευμάτων, κλπ. Στις παραπάνω επαφές, το προσωπικό συνήθως δεν συμπεριφέρεται ακλουθώντας κάποιο πρότυπο συμπεριφοράς, αλλά με τον

τρόπο που πιστεύει ότι θα ικανοποιήσει περισσότερο τον πελάτη. Αυτή η συμπεριφορά δεν μπορεί να ελεγχθεί ή να κατευθυνθεί από τη διοίκηση.

Το διακεκομμένο ωράριο είναι ένα άλλο χαρακτηριστικό της φύσης της επιτελούμενης εργασίας στα ξενοδοχεία. Μερικές κατηγορίες εργαζομένων, όπως οι μάγειροι και οι σερβιτόροι, είναι υποχρεωμένοι να κατανέμουν το χρόνο της εργασίας τους ανάμεσα σε διαφορετικά αντικείμενα και σε διαφορετικές περιόδους. Το γεγονός αυτό τους υποχρεώνει να παραμένουν στην εργασία τους περισσότερο χρόνο απ' ό τι απαιτείται, και αυτό είναι ένα από τα αρνητικά στοιχεία του ξενοδοχειακού επαγγέλματος..

Ένα ιδιαίτερο του χώρου του ξενοδοχείου είναι το φιλοδώρημα. Αποτελεί συνήθεια, στα ξενοδοχεία, οι πελάτες να δίνουν επιπλέον χρήματα σε αυτούς που τους εξυπηρετούν, είτε για να τους ανταμείψουν καλύτερα για τις προσφερόμενες υπηρεσίες του ς είτε για να λάβουν καλύτερες υπηρεσίες. Τα φιλοδωρήματα δεν έχουν καμιά σχέση με το ποσό που επιβαρύνει το λογαριασμό του πελάτη. Αποτελεί μια παγκόσμια εθιμοτυπία.

(ΛΑΓΟΣ, Δ. (2005) *ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΘΗΝΑ*)

Προσφορά και ζήτηση ξενοδοχειακού προϊόντος

Ζήτηση είναι η ποσότητα των προϊόντων που ζητούνται σε δεδομένη χρονική στιγμή. Η ζήτηση των προϊόντων συνήθως εξετάζεται σε συνάρτηση με την τιμή τους, οπότε ζήτηση είναι η ποσότητα των προϊόντων που επιθυμούν να έχουν τη δυνατότητα να αγοράσου οι καταναλωτές, σε συγκεκριμένο επίπεδο τιμής. Ο βαθμός στον οποίο η ζήτηση εξετάζεται από την τιμή του προϊόντος, ονομάζεται ελαστικότητα της ζήτησης.

Ζήτηση δεν είναι η επιθυμία, αλλά η δυνατότητα ικανοποίησης της επιθυμίας κατανάλωσης. Έτσι, πολλά άτομα επιθυμούν να κάνουν διακοπές στη Κούβα, αλλά η ζήτηση ορίζεται στον αριθμό των ατόμων που θέλουν και μπορούν να κάνουν τις διακοπές αυτές, δηλαδή από την ενεργή και δυνητική τουριστική πελατεία.

Η ζήτηση εξαρτάται κύρια από τον αριθμό των καταναλωτών, από τις προτιμήσεις, τις προσδοκίες και το εισόδημά τους, από τις τιμές των υποκατάστατων προϊόντων, από τις συνθήκες ανταγωνισμού, από την αποτελεσματικότητα του marketing της επιχείρησης και από την τουριστική σημασία της περιοχής εγκατάστασης του ξενοδοχείου.

Προσφορά είναι το σύνολο των προϊόντων που διατίθενται σε δεδομένη χρονική στιγμή. Η προσφορά μπορεί να εξετάζεται σε συνάρτηση με την τιμή, άρα αφορά την ποσότητα των προϊόντων που διατίθενται έναντι ορισμένης τιμής. Όσο υψηλότερη είναι η τιμή ενός προϊόντος, τόσο μεγαλύτερες ποσότητες παράγουν οι επιχειρήσεις.

Στις ελεύθερες οικονομίες οι μεταβολές στην προσφορά και στη ζήτηση των προϊόντων επηρεάζουν την τιμή και τις ποσότητες διάθεσης τους. Θεωρητικά, η τιμή πώλησης ενός προϊόντος είναι αυτή στην οποία η ποσότητα προσφοράς ισούται με τη v ποσότητα ζήτησης. Κατά συνέπεια, αν η προσφορά ενός προϊόντος αυξηθεί, τότε η τιμή του θα μειωθεί, ενώ, αν αυξηθεί η ζήτηση του, η τιμή του θα αυξηθεί. Επίσης, όταν η τιμή αυξηθεί η ζήτηση μειώνεται και, όταν η τιμή μειωθεί η ζήτηση αυξάνεται.

Οι στόχοι των ξενοδοχείων

Οι στόχοι των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, περιγράφουν επιθυμητές καταστάσεις ή αποτελέσματα και μπορεί να είναι κοινωνικοί, δηλαδή να ορίζουν αυτό που αναλαμβάνει να προσφέρει η ξενοδοχειακή επιχείρηση στην κοινωνία, όπως ποιοτικές υπηρεσίες φιλοξενίας, που συνδέονται με επιμέρους επιδιώξεις της επιχείρησης απέναντι σε οικονομικά μεγέθη, σε σχέση με την αγορά ή το εργατικό δίκανικό.

Οι στόχοι τίθεντο αρχικά από τους επιχειρηματίες και επηρεάζονται στη συνέχεια από τους διευθυντές. Στο το βαθμό που οι στόχοι της επιχείρησης ορίζονται και διατυπώνονται είναι επίσημοι, ενώ στην περίπτωση που οι στόχοι δεν διατυπώνονται αλλά η επιχείρηση οδηγείται συμπτωματικά προς αυτούς, τότε είναι ανεπίσημοι στόχοι.

Συχνά συγκρούονται μεταξύ τους, η δράση για την επίτευξη ενός μειώνει τις δυνατότητες για την επίτευξη ενός άλλου. Η μείωση των τιμών και η βελτίωση της ποιότητας, αποτελούν στόχους που ο ένας συγκρούεται με τον άλλο. Στις περιπτώσεις αυτές έργο της διεύθυνσης είναι να υπολογίσει την άριστη αναλογία, δηλαδή πόσο υψηλές πρέπει να είναι οι τιμές, ώστε να επιτευχθεί το επίπεδο ποιότητας στο οποίο ικανοποιείται με τον καλύτερο τρόπο η αποστολή της επιχείρησης.

Οι στόχοι μπορούν να διαιρεθούν σε υποδεέστερους που συνδέονται με το επίπεδο των πωλήσεων, το ύψος κερδών, την αποδοτικότητα της διοίκησης, την παραγωγικότητα και αποδοτικότητα των εργαζομένων, την συντήρηση και διατήρηση των κεφαλαίων και των εγκαταστάσεων, κ.λπ.

(ΝΙΚΟΣ Γ.ΗΓΟΥΜΕΝΑΚΗΣ- ΚΩΣΤΑΣ Ν. ΚΡΑΒΑΡΙΤΗΣ (1998) ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ, ΑΘΗΝΑ)

3ο Κεφάλαιο

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ

Συγκρότημα στη Χαλκιδική

Στη δυτική ακτή της Σιθωνίας, στην κεντρική χερσόνησο της Χαλκιδικής, ανάμεσα στις υψηλές κορυφές του όρους Μελίτωνα και στο απέραντο γαλάζιο του Τορωναίου Κόλπου, σε έκταση 17.630 στρεμμάτων ενός μαγευτικά κατάφυτου τοπίου και με παραλία μήκους 9 χλμ που διακόπτεται από 25 παρθένους, αμμουδερούς όρμους, απλώνεται το ένα και μοναδικό Συγκρότημα του Πόρτο Καρράς.

Το Porto Carras Grand Resort, το πληρέστερο ξενοδοχειακό συγκρότημα στην Ελλάδα, βραβευμένο εννέα φορές από το Conde Nast Traveller, αποτελείται από δύο πεντάστερα Ξενοδοχεία, μία επιβλητική, παγκοσμίου φήμης Βίλα, ένα πολυτελές Καζίνο και δύο Κέντρα Θαλασσοθεραπείας και Spa. Επιπλέον, διαθέτει ένα διεθνών προδιαγραφών γήπεδο Golf 18 οπών, μία ιδιωτική Μαρίνα με 315 θέσεις ελλιμενισμού, το μεγαλύτερο και ένα από τα καλύτερα εξοπλισμένο Συνεδριακό Κέντρο της Βόρειας Ελλάδος, Ιππικό Όμιλο, Tennis Club εννέα γηπέδων, Καταδυτικό Όμιλο, Ναυτικό Όμιλο και επίσης το μεγαλύτερο βιολογικό αμπελώνα της Ελλάδος. Το συγκρότημα επίσης περιλαμβάνει 3 ελικοδρόμια και 2 υδατοδρόμια για εκείνους που ταξιδεύουν με στυλ!

Ιστορία



Αρχικά μοναστηριακή περιουσία στο μεγαλύτερο της μέρος, η έκταση των 17.630 στρεμμάτων του συγκροτήματος, πέρασε στην κατοχή του Γιαννη Καρρα στις αρχές της δεκαετίας του '60.

Όλα ξεκίνησαν με μια κρουαζιέρα στο Όρος Άθως, για τον εορτασμό των 1.000 ετών από τη δημιουργία της μοναστικής κοινότητας του Άθω. Γνωστοί Αθηναίοι, μαζί με τον εφοπλιστή Γιάννη Καρρά αποτελούν το πλήρωμα του σκάφους του Έλληνα μεγιστάνα. Περνούν ανοιχτά της Σιθωνίας, μπαίνουν στον Τορωναίο Κόλπο και ... το παραμύθι ξεκινά! Ο Γιάννης Καρράς ερωτεύεται το παρθένο τοπίο Οι εργασίες κατασκευής ξεκίνησαν το 1968 με τη Βίλα Γαλήνη· στο βραχώδη και άγονο λόφο Γαλήνη, που ονομάστηκε έτσι από ένα ληστή που σκοτώθηκε εκεί, χτίστηκε η διάσημη βίλα συνολικής επιφάνειας δύο χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων. Δείγμα μοναδικής αρχιτεκτονικής και ομορφιάς, επιπλωμένη με σπάνια μοναστηριακά έπιπλα και μοναδικά έργα τέχνης, φιγουράρει στα περιοδικά της δεκαετίας του '70 ως ένα από τα ομορφότερα κτίρια της χώρας.

Μέσα σε 3 χρόνια η περιοχή άλλαξε όψη, με αποξήρανσεις ελών, εκτεταμένες δενδροφυτεύσεις, δημιουργία ελαιώνων με 45.000 ελαιόδενδρα και ενός αμπελώνα έκτασης 4.750 στρεμμάτων. Το 1976 ανοίγει τις πόρτες του το ξενοδοχείο Village Inn, που φέρνει μια πραγματική επανάσταση στην τουριστική και πολιτιστική εικόνα της Ελλάδας, ενώ το ξενοδοχείο Μελίτων ανοίγει το 1979 και το ξενοδοχείο Σιθωνία το 1980.

Λίγα μέρη στην Ελλάδα τα έχουν επισκεφθεί τόσοι πολύ διάσημοι και σημαντικοί άνθρωποι: Η Βασίλισσα Juliana της Ολλανδίας, ο Salvador Dali, ο γιος του Aga Han, ο Σταύρος Νιάρχος, ο Rudolf Nureyev, ο Francois Mitterrand, ο Κωνσταντίνος Καραμανλής, η Margot Fonteyn, η Joan Baez, η Fiona Von Thyssen, οι Rockfellers, ο Πρίγκηπας Αλβέρτος του Μονακό, ο Πρόεδρος Πούτιν, ο Valery Giscard d'Estaing είναι μόνο μερικοί από αυτούς.

Το 1999 ο Όμιλος της Τεχνικής Ολυμπιακής υπέβαλε την υψηλότερη

προσφορά κατά τη διάρκεια σχετικής δημοπρασίας της Εθνικής Τράπεζας για την αγορά του Πόρτο Καρράς. Από τότε και μετά ο Πρόεδρος του Ομίλου, Κωνσταντίνος Στέγγος, έκανε σκοπό της ζωής του να φέρει το Πόρτο Καρράς στην πρώτη θέση της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Τα ξενοδοχεία

PORTO CARRAS MELITON 5*

Κατά μήκος της 9 χλμ. πανέμορφης, αμμουδερής παραλίας στην Σιθωνία Χαλκιδικής, με τα καθαρά, κρυστάλλινα, γαλάζια νερά της και μέσα σε έκταση 17.630 στρεμμάτων φυσικού μεγαλείου, βρίσκεται το βραβευμένο 9 φορές από την Condé Nast Traveller και περήφανος κάτοχος του βραβείου Green Key Eco Label ξενοδοχείο Porto Carras Meliton 5*.

PORTO CARRAS SITHONIA 5*

Στη θεαματική ακτή της Σιθωνίας, περιτριγυρισμένο από 17.630 στρέμματα πνιγμένα στο πράσινο, με ατέλειωτες αμμουδερές παραλίες, όπου τα πεύκα αγγίζουν τη θάλασσα· ανακαλύψτε το οικογενειακό καταφύγιο των ονείρων σας. Ευλογημένο με την τέλεια τοποθεσία στη Χαλκιδική, από την ατέλειωτη παραλία που κάθε χρόνο βραβεύεται με το διεθνές σήμα της Γαλάζιας Σημαίας έως την εκπληκτική χλωρίδα και πανίδα που περιβάλλει το συγκρότημα, το ξενοδοχείο Porto Carras Sithonia 5* τα προσφέρει όλα!

ΒΙΛΑ ΓΑΛΗΝΗ

Στο παρελθόν χώρος αναψυχής για διεθνείς βασιλείς, παγκοσμίως γνωστούς καλλιτέχνες και αρχηγούς κρατών, στην κορυφή του Λόφου Γαλήνη, σε ένα περιβάλλον από εκπληκτικά πεύκα, αμυγδαλιές και εσπεριδοειδή, καμαρώνοντας για την εκπληκτική της θέα στο Αιγαίο και τα νησιά των Σποράδων, υψώνεται η Βίλα Γαλήνη – περήφανο μέλλος των Ιστορικών Ξενοδοχείων της Ευρώπης και των Ελληνικών Ιστορικών Ξενοδοχείων Υάδες. Βραβευμένη από το Conde Nast Traveller, σχεδιασμένη από το διακεκριμένο Έλληνα αρχιτέκτονα Καψαμπέλη, εμπνευσμένη από τη μοναστική αρχιτεκτονική του Όρους Άθως, η Βίλα Γαλήνη χτίστηκε το 1974 ως κατοικία

του ιδρυτή του Πόρτο Καρράς και αναγνωρισμένο Έλληνα μεγαλοεφοπλιστή, Γιάννη Κ. Καρρά.

MARINA VILLAGE & YACHT CLUB

Το συγκρότημα κατοικιών Marina Village & Yacht Club είναι ένα έργο που σας προσκαλεί να πάρετε μέρος στη δημιουργία του προορισμού των ονείρων σας, έτσι ώστε να: αξιοποιήσετε στο έπακρο τον ελεύθερο χρόνο σας, να έρθετε πιο κοντά με την οικογένειά σας και να έχετε τις καλύτερες στιγμές στις πολυτελείς τουριστικές κατοικίες του συγκροτήματος Marina Village & Yacht Club.

(<http://www.portocarras.com/el>)

Οικονομικά Δεδομένα

Έτος 2010

Ισολογισμός

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού	
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	205.322.540
Άυλα στοιχεία ενεργητικού	13.991.394
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα	3.726
Επενδύσεις σε ακίνητα	251.545.333
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	868.254
Σύνολο	<u>471.731.247</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Αποθέματα	1.570.240
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	13.286.458
Λοιπές Απαιτήσεις	20.349.370
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.472.354
Σύνολο	<u>36.678.422</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u>508.409.669</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Ίδια κεφάλαια	
Μετοχικό κεφάλαιο	120.845.500
Διαφορά υπέρ το άρτιο	3.593.074
Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε	1.918.188
Αποθεματικά κεφάλαια	20.037.451
Αποτελέσματα εις νέο	232.277.420
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>378.671.633</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αναβαλλόμενες φορολογικές	70.826.610
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	251.147
Υπηρεσία	
Κρατικές επιχορηγήσεις παγίων	17.881.883
Λοιπές προβλέψεις	127.000
Μακροπρόθεσμες Δανειακές	11.181.904
Σύνολο	<u>100.268.544</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	10.832.044
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	476.691
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	3.958.174
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.202.583
Σύνολο	<u>29.469.492</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων	129.738.036

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και

508.409.669

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	31/12/2010
Μικτός κύκλος εργασιών	25.459.300
Δικαιώματα Ελληνικού Δημοσίου	(2.577.564)
Κύκλος εργασιών	22.881.736
Κόστος πωλήσεων	(26.435.620)
Μικτό κέρδος	(3.553.884)
Έξοδα διοίκησης	(3.177.726)
Έξοδα διάθεσης	(2.849.339)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(1.527.140)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	3.571.833
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης προ φόρων,	(7.536.257)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(689.390)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.266
Κέρδη/(ζημίες) από αποτίμηση επενδυτικών	8.396.715
Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(154.721)
Κέρδη προ φόρων	18.614
Έξοδο φόρου	(2.095.745)
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους	(2.077.131)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης	
Επίδραση από απορρόφηση εταιρειών	2.160.594
Αναπροσαρμογή ιδιοχρησιμοποιούμενων	212.937
Αναβαλλόμενη φορολογία από επανεκτίμηση	(42.587)
ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων σε εύλογες αξίες	
Κέρδη/ζημίες αναγνωρισμένα απευθείας στα ίδια	2.330.944
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα χρήσης	253.813
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)	(0,0516)
Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/Ζημίες Προ	Χρηματοδοτικών,
Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων	
Κέρδη προ φόρων	18.614
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα	841.845
Μειον επενδυτικά αποτελέσματα	(8.396.715)

Πλέον: Αποσβέσεις
 Κέρδη/Ζημιές Προ Φόρων Χρηματοδοτικών,
 Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών

6.753.584

(782.672)

Ποσάσε€ '	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το	Αποθεματικά από αποτίμηση	Αποθεμα τικά	Αποτέλεσμα τα εις νέο	Σύνολο ιδίων
Υπόλοιπο την 1/1/2010	120.845.500	3.593.074	2.810.888	20.037.4	231.130.9	378.417.82
Ζημιές Περιόδου					(2.077.13)	(2.077.131)
Μεταβολή ιδίων						
Επίδραση από Αναπροσαρμογή	0	0	(591.507)	0	2.752.101	2.160.594
Αναβαλλόμενη	0	0	212.937	0	0	212.937
Απόσβεση	0	0	(42.587)	0	0	(42.587)
Αναβαλλόμενη	0	0	(589.428)	0	589.428	0
Κέρδος/ (ζημιά)	0	0	117.886	0	(117.886)	0
Συνολικό αναγνωρισμένο	0	0	(892.700)	0	3.223.644	2.330.944
Υπόλοιπο την	120.845.500	3.593.074	1.918.188	20.037.4	232.277.4	378.671.63

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε € '

. 31/12/2010

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	18.614
Προσαρμογές στα Κέρδη	(782.396)
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης	(763.782)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων	24.344
(Αύξηση) / μείωση εμπορικών απαιτήσεων	9.513.571
(Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων	(1.837.032)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	(9.650.855)
Εκροή υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό	(123.063)

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(2.073.035)
μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος	(17.713)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές	(2.854.531)
Αγορές ενσώματων παγίων	(2.843.421)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(20.050)
Εισροές από κρατικές επιχορηγήσεις	857.000
Πωλήσεις ενσώματων παγίων	263.000
Επίδραση από απορρόφηση εταιρειών	3.136.099
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές	1.392.627
δραστηριότητες	
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0
Δάνεια αναληφθέντα	4.207.000
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.393.000)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(44.991)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	2.234
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0
Τόκοι πληρωθέντες	(175.558)
Μείωση αποθεματικού αποτίμησης ομολογιακού	0
δανείου	0
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές	2.595.684
δραστηριότητες	
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα	1.133.780
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της	338.524
Συναλλαγματικές διαφορές στα ταμειακά διαθέσιμα	50
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της	1.472.354
περιόδου	
Ποσά σε€ '	31/12/2010
Ποσοαουογέσστα Κέοδη για:	8.306.506
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	41.879
Έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις	(1.594.801)
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων	(91.494)
στοιχείων	
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση επενδυτικών	(8.396.715)
ακινήτων	

(Κέρδη) / ζημιές προεξόφλησης μακροπρόθεσμων 136.162

ενδοεταιρικών υπολοίπων

Προβλέψεις-Απομειώσεις έκτακτων γεγονότων 76.762

Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο 38.071

(Κέρδη) / ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές (50)

Έσοδα τόκων (2.266)

Έξοδα τόκων 703.550

Σύνολο (782.396)

Έτος 2011

Ισολογισμός

Ποσά σε € '	31/12/2011	31/12/2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	184.682.847	205.322.540
Άυλα στοιχεία ενεργητικού	9.988.340	13.991.394
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα	3.726	3.726
Επενδύσεις σε ακίνητα	228.867.151	251.545.333
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	1.035.446	868.254
Σύνολο	<u>424.577.510</u>	<u>471.731.247</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Αποθέματα	1.654.422	1.570.240
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	16.304.740	13.286.458
Λοιπές Απαιτήσεις	18.495.274	20.349.370
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.460.958	1.472.354
Σύνολο	<u>38.915.394</u>	<u>36.678.422</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u>463.492.903</u>	<u>508.409.669</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	120.846.000	120.845.500
Διαφορά υπέρ το άρτιο	3.593.069	3.593.074
Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε τρέχουσες αξίες	0	1.918.188
Αποθεματικά κεφάλαια	20.332.952	20.037.451
Αποτελέσματα εις νέο	196.374.505	232.277.420
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>341.146.526</u>	<u>378.671.633</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	62.276.033	70.826.610
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	272.262	251.147
Κρατικές επιχορηγήσεις παγίων	16.729.897	17.881.883

Λοιπές προβλέψεις	127.000	127.000
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	10.838.318	11.181.904
Σύνολο	<u>90.243.512</u>	<u>100.268.544</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	13.920.147	10.832.044
Τ ρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	326.720	476.691
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.473.486	3.958.174
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.382.512	14.202.583
Σύνολο	<u>32.102.865</u>	<u>29.469.491</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>122.346.377</u>	<u>129.738.036</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και	463.492.903	508.409.669

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε € '	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Μικτός κύκλος εργασιών	26.252.578	25.459.300
Δικαιώματα Ελληνικού Δημοσίου	(2.469.394)	(2.577.564)
Κύκλος εργασιών	<u>23.783.184</u>	<u>22.881.736</u>
Κόστος πωλήσεων	(27.045.206)	(26.435.620)
Μικτό κέρδος	<u>(3.262.022)</u>	<u>(3.553.884)</u>
Έξοδα διοίκησης	(2.475.564)	(3.177.726)
Έξοδα διάθεσης	(3.207.513)	(2.849.339)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(359.747)	(1.527.140)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	4.121.657	3.571.833
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	<u>(5.183.189)</u>	<u>(7.536.257)</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(911.731)	(689.390)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.208	2.266
Κέρδη / (ζημίες) από αποτίμηση άυλων περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία	(4.000.000)	0
Κέρδη / (ζημίες) από αποτίμηση επενδυτικών	(34.490.908)	8.396.715
Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	92.576	(154.721)
Κέρδη προ φόρων	<u>(44.491.044)</u>	<u>18.614</u>
Έξοδο φόρου	8.013.082	(2.095.745)
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους	<u>(36.477.961)</u>	<u>(2.077.131)</u>

Ποσά σε € '	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε τρένουσες	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποθεματικά αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την	120.845.5	3.593.074	2.810.888	20.037.451	231.130.	378.417.820
Ζημιές Περιόδου					(2.077.13	(2.077.131)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο						
Επίδραση από απορρόφηση	0	0	(591.507)	0	2.752.101	2.160.594
Αναπροσαρμογή	0	0	212.937	0	0	212.937
Αναβαλλόμενη φορολογία από	0	0	(42.587)	0	0	(42.587)
Επανεκτίμηση Απόσβεση αποθεματικού	0	0	(589.428)	0	589.428	0
Αναβαλλόμενη φορολογία	0	0	117.886	0	(117.886)	0
Κέρδος/ (ζημιά)	0	0	(892.700)	0	3.223.64	2.330.944
Συνολικό	0	0	(892.700)	0	1.146.51	253.813
Υπόλοιπο την	120.845.5	3.593.074	1.918.188	20.037.451	232.277.	378.671.633
Ποσά σε € '	Μετοχικό	Διαφορά	Αποθεματικά	Αποθεματικά	Αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο την	120.845.5	3.593.074	1.918.188	20.037.451	232.277.	378.671.633
Ζημιές Περιόδου					(36.477.9	(36.477.961)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων						
Αύξηση	500	0	0	0	0	500
Έξοδα αύξησης μετοχικού	0	(5)	0	0	0	(5)
Αναπροσαρμογή	0	0	(1.678.926)	0	0	(1.678.926)
Αναβαλλόμενη φορολογία από	0	0	335.785	0	0	335.785
Επανεκτίμηση						

Αποθεματικό	0	0	0	93.792	0	93.792
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού	0	0	0	(18.758)	0	(18.758)
Απόσβεση	0	0	(718.808)	0	718.808	0
Αναβαλλόμενη φορολογία απόσβεσης αποθεματικού	0	0	143.762	0	(143.762)	0
Αναβαλλόμενη φορολογία από αλλάγή	0	0	0	220.467	0	220.467
Κέρδος/ (ζημιά)	500	(5)	(1.918.188)	295.501	575.047	(1.047.145)
Συνολικό	500	(5)	(1.918.188)	295.501	(35.902.9	(37.525.106)
Υπόλοιπο την 31/12/2011	120.846.0 00	3.593.069	0	20.332.952	196.374. 505	341.146.526

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη/ (Ζημιές) Περιόδου (Προ φόρου)	-44.491.044	18.614
Προσαρμογές στα Κέρδη (i)	47.262.579	(782.396)
	2.771.535	(763.782)
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης	(84.182)	24.344
(Αύξηση) / μείωση εμπορικών απαιτήσεων	(3.018.282)	9.513.571
(Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων	1.730.096	(1.837.032)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	1.355.815	(9.650.855)
Εκροή υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης	(85.325)	(123.063)
	(101.878)	(2.073.035)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.669.656	(2.836.818)

μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος	(237.754)	(17.713)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές	2.431.902	(2.854.531)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων	(1.766.862)	(2.843.421)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(20.750)	(20.050)
Ιδιοπαραγωγή ενσώματων παγίων	(375.638)	0
Εισροές από κρατικές επιχορηγήσεις	0	857.000
Πωλήσεις ενσώματων παγίων	180.000	263.000
Επίδραση από απορρόφηση εταιρειών	0	3.136.099
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές		
δραστηριότητες	(1.983.250)	1.392.627
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	500	0
Δάνεια αναληφθέντα	1.500.000	4.207.000
Αποπληρωμή δανεισμού	(576.000)	(1.393.000)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(14.315)	(44.991)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	2.208	2.234
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(5)	0
Τόκοι πληρωθέντες	(372.437)	(175.558)
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές	539.951	2.595.684
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και		
ισοδύναμα	988.603	1.133.780
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της	1.472.354	338.524
Συναλλαγματικές διαφορές στα ταμειακά διαθέσιμα	0	50
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της		
περιόδου	2.460.958	1.472.354

Οι προσαρμογές στα κέρδη αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2011	31/12/2010
Ποσοστούς στα Κέρδη για:		

Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	9.255.125	8.306.506
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχειων	23.804	41.879
Έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις (Κέρδη) / ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων	(1.151.986) (144.583)	(1.594.801) (91.494)
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση άυλων περιουσιακών	4.000.000	0
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση επενδυτικών	34.490.908	(8.396.715)
(Κέρδη) / ζημιές προεξόφλησης μακροπρόθεσμων	(43.192)	136.162
(Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή ομολογιακών	(162.671)	0
Προβλέψεις-Απομειώσεις έκτακτων γεγονότων	0	76.762
Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο	106.441	38.071
(Κέρδη) / ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές	0	(50)
Έσοδα τόκων	(2.208)	(2.266)
Έξοδα τόκων	890.941	703.550
Σύνολο	47.262.579	(782.396)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1991 βάσει του ΦΕΚ.173/23.1.1991 ως Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία "ΕΨΙΛΟΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και κύριος μέτοχος της ήταν η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

Στις αρχές του 1999 η Εταιρεία μετονομάστηκε σε "ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ - Η ΠΟΤΙΔΑΙΑ Α.Ε." και αγόρασε το ενεργητικό της υπό ειδική εκκαθάριση εταιρείας "ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ - ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ Α.Ε.", στο οποίο περιλαμβανόταν το Ξενοδοχειακό συγκρότημα ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ.

Στα τέλη του 1999 οι εταιρείες ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. και ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε. από κοινού έλαβαν μέρος στον διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση της εταιρείας ΠΟΤΙΔΑΙΑ Α.Ε. (νυν ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ Α.Ε.), στον οποίο και πλειοδότησε. Το συνολικό τίμημα της εξαγοράς ανήλθε σε € 96,4 εκατ. Συγκεκριμένα, η ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε. κατέβαλε τίμημα ανερχόμενο στο ποσό των € 9,6 εκατ. για το 10% της εξαγοραζόμενης εταιρείας. Παράλληλα η

ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. για την εξαγορά ποσοστού 90% κατέβαλε € 86,8 εκατ.

Στις 31/12/2010 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως σύμφωνα με τον Ν.2166/1993 των εταιρειών «ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΣΙΘΩΝΙΑ ΜΠΗΤΣ ΚΛΑΜΠ Α.Ε.», «ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΜΕΛΙΤΩΝ ΜΠΗΤΣ Α.Ε.» και «ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΒΙΛΛΑΤΖ ΚΛΑΜΠ Α.Ε.» από την εταιρεία «ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ ΑΕ» Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε αρχικώς σε € 14.673,51 και με διαδοχικές αυξήσεις ανήλθε σε €120.846.000,00.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2011 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26 Μαρτίου 2012.

Επισημαίνεται, ότι η ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ Α.Ε. περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗΣ Α.Ε., Εταιρείας εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε. έχει καταστατική έδρα την Ελλάδα, συμμετέχει στην ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ Α.Ε. (κατά την 31η Δεκεμβρίου 2011) με ποσοστό 79,66% και την ενοποιεί στις δικές της οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Κύκλος εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας για έχει ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2011	31/12/2010
Έσοδα Καζίνο	6.457.805	6.996.636
Έσοδα Ξενοδοχείου	17.325.379	15.885.100
Σύνολο	23.783.184	22.881.736
Ποσοστό μικτού κέρδους	13,72%	15,53%

Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2011	31/12/2010
Κέρδη μετά από φόρους	(36.477.961)	(2.077.131)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	40.282.000	40.281.833
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	(0,9056)	(0,0516)

Οικονομική Ανασκόπηση - Ανάλυση

Η πορεία της Εταιρείας αποτυπώνονται εύλογα στις οικονομικές καταστάσεις του 2011 καθώς τα βασικά οικονομικά μεγέθη διαμορφώθηκαν ως εξής:

- Ο κύκλος εργασιών το 2011 ανήλθε στο ποσό των € 23,78 εκατ. έναντι των € 22,88 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.
- Τα μικτά αποτελέσματα της χρήσης ανήλθαν στο ποσό των € -3,26 εκατ. έναντι των € -3,55 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.
- Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας (προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων) ανήλθαν στο ποσό των € 2,94 εκατ. έναντι € -0,8 εκατ. το 2010.
- Τα αποτελέσματα προ φόρων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν στο ποσό των € 44,50 εκατ. ζημιά από € 0,02 εκατ. κέρδος το 2010.
- Η ζημιά μετά από φόρους της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 36,48 εκατ. έναντι επίσης ζημιάς των € 2,08 εκατ. το 2010.

Το απασχολούμενο προσωπικό την 31/12/2011 ανήλθε σε 266 άτομα, την 31/12/2010 ανήλθε σε 402 άτομα.

(<http://www.et.gr/index.php/2013-01-28-14-06-23/search-ae-epe-issue-with-publisher-criteria>)

- Αριθμοδείκτες
-
- Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας
- Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων

- Καθαρά Κέρδη/ Ίδια Κεφάλαια * 100
- 2010
- $-2.080.000 / 378.671.633 * 100 = - 0,55$
- 2011
- $-36.480.000 / 341.146.526 * 100 = -10,69$
- Αποδοτικότητα Ενεργητικού
- Καθαρά Κέρδη προ Φόρων / Σύνολο Ενεργητικού
- 2010
- $+ 2.000 / 508.469.669 = 0,00000039334$
- 2011
- $-44.500.000 / 463.492.903 = -0,09$
- Αποδοτικότητα πωλήσεων
- Καθαρά Κέρδη προ φόρων/ Πωλήσεις * 100
- 2010
- $+ 2.000 / 254.593.300 = 0,0000078557$
- 2011
- $-44.500.000 / 262.525.578 = -0,17$
- Αποτελεσματικότητα Ενεργητικού
- Πωλήσεις / Σύνολο Ενεργητικού
- 2010
- $22.881.736 / 508.469.669 = 0,044$
- 2011
- $23.783.184 / 463.492.903 = 0,051$
- Γενική Ρευστότητα
- Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις
- 2010
- $36.678.422 / 29.469.491 = 12,45$
- 2011
- $38.915.394 / 32.102.865 = 1,21$

- Ταμειακή Ρευστότητα
- Διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις
- 2010
- $1.472.354 / 29.469.401 = 0,05$
- 2011
- $2.460.958 / 32.102.865 = 0,08$

4ο Κεφάλαιο

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΣΑΝΗ Α.Ε.

Ο Όμιλος Σάνη εδρεύει στη Θεσσαλονίκη από το 1967, στην οδό Πλαστήρα 55, περιοχή Πυλαία, και δραστηριοποιείται στον τουριστικό, στον κατασκευαστικό- οικοδομικό και στον αγροκτηνοτροφικό κλάδο. Αποτελείται από τις παρακάτω εταιρίες:

- Ανδρεάδης-Ζησιάδης, Ανώνυμος Τεχνική Εταιρία με έτος ίδρυσης 1967
- Σάνη Ανώνυμος Εταιρία αναπτύξεως και τουρισμού με έτος ίδρυσης 1968
- Σταυρονικήτα Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης, θυγατρικής της Σάνη Α.Ε., έτος ίδρυσης 1976
- Βόρρας Τεχνική Τουριστική και Εμπορική Ανώνυμος Εταιρία, έτος ίδρυσης 1985
- Μαρίνα Σάνη Εκμεταλλεύσεις Μαρινών, έτος ίδρυσης 2000
- Αγροκτηνοτροφικές Επιχειρήσεις Χαλκιδικής Ανώνυμος Εταιρία, έτος ίδρυσης 2001
- Παλλήνη Ανώνυμος Εταιρία ξενοδοχειακών, εμπορικών, οικοδομικών και νοσηλευτικών επιχειρήσεων, έτος ίδρυσης 2005

Η άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου των Ανδρεάδης Ζησιάδης ΑΤΕ, Σταυρονικήτα Ε.Π.Ε., Βόρρας και Αγροκτηνοτροφικές Επιχειρήσεις γίνεται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου του Ομίλου, κύριο Σταύρο Ανδρεάδη. Για τις υπόλοιπες εταιρίες η εκπροσώπηση γίνεται και από τον αδελφό του και Διευθύνοντα Σύμβουλο Ανδρέα Ανδρεάδη και από τον εξάδελφό του και Αντιπρόεδρο Φωκίωνα Ζησιάδη. Οι Γεώργιος Τραμπούκης, Ελένη Ανδρεάδου και Μαρίνα Θεοφίλου, επίσης συγγενείς των ανωτέρω, αποτελούν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου όλων των εταιριών του Ομίλου.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα

Η Σάνη Α.Ε., "sani resort", αποτελείται από τέσσερα ξενοδοχεία και μία μαρίνα. Η λειτουργία του πρώτου ξενοδοχείου, Sani Beach Club, ξεκίνησε το 1970. Το πέμπτο ξενοδοχείο Oceania Club, ανήκει στην εταιρία Παλλήνη Α.Ε., η οποία βρίσκεται στα Νέα Μουδανιά Χαλκιδικής και περιήλθε στην κατοχή της Σάνη Α.Ε. το 2005. Το ξενοδοχείο ξεκίνησε να λειτουργεί τον Οκτώβριο της ίδιας χρονιάς. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα έχει εποχική λειτουργία με έναρξη σαιζόν τον Απρίλιο και λήξη σαιζόν τον Οκτώβριο κάθε έτους. Μόνο δύο εστιατόρια της μαρίνας και το ξενοδοχείο Oceania Club από το 2006 έως και σήμερα λειτουργούν κατά τη διάρκεια όλου του έτους. Πιο κάτω παρουσιάζονται τα ξενοδοχεία του συγκροτήματος:

Sani Beach Club

Το Sani Beach Club ξεκίνησε να χτίζεται το 1968 με πρώτη χρονιά λειτουργίας το 1970 καί διευθυντή τον τώρα Πρόεδρο Σταύρο Ανδρεάδη. Παράλληλα με την κατασκευή του λειτουργεί και το sani camping ως υποκατάστημα με τίτλο ΚΤΕΚ. Από το 1981 και για οκτώ χρόνια ενοικιάστηκε στην αλυσίδα ξενοδοχείων της Robinson η οποία άλλαξε το όνομα του ξενοδοχείου σε Fokea Club. Το 1989 η Σάνη διακόπτει το συμβόλαιο με τη Robinson και επανακτεί την πλήρη διαχείριση του Sani Beach Club με διευθυντή τον τώρα Αντιπρόεδρο Φωκίωνα Ζησιάδη.

Sani Beach Hotel

Το Sani Beach Hotel χτίστηκε το 1979 και λειτούργησε για πρώτη φορά και μόνο για δύο μήνες το 1984. Έκτοτε λειτουργεί κάθε χρόνο . Από το 1985 και για διάστημα δέκα ετών διηύθυνε ο τώρα Διευθύνων Σύμβουλος Ανδρέας Ανδρεάδης. Παράλληλα με το χτίσιμο του Sani Beach Hotel σχεδιάζεται από τον αρχιτέκτονα και Αντιπρόεδρο Φωκίωνα Ζησιάδη, η μαρίνα. Με το

«άνοιγμα» του Sani Beach Hotel ξεκινούν στη μαρίνα θερινή λειτουργία δύο εστιατόρια και ένα Mini market.

Porto Sani Village

Το Porto Sani Village ξεκίνησε να χτίζεται το 1995 και λειτουργεί για πρώτη φορά με 98% πληρότητα το 1977. Αποτελεί το πρώτο ξενοδοχείο πέντε αστέρων του resort. Παράλληλα ιδρύεται υποκατάστημα ενοικίασης βιλλών της Σάνη Α.Ε. με ονομασία Sani Villas και με αύξηση της δραστηριότητας της Σταυρονικήτα Ε.Π.Ε.

Νοικιάζεται επίσης στην Κρυσπηγή Χαλκιδικής υποκατάστημα Assamaris Hotel που λειτουργεί για έξι χρόνια από το 1992 υπό τη Διεύθυνση της Σάνη Α.Ε.

Sani Marina

Το 2000 χτίζεται η μαρίνα και λειτουργεί το 2003 με την επωνυμία Μαρίνα Σάνη Α.Ε. εμπορική εκμετάλλευση μαρινών, ως μέλος του Ομίλου Σάνη με τους ίδιους μετόχους και το ίδιο Διοικητικό Συμβούλιο με τη Σάνη Α.Ε. Είναι ένα κοσμοπολίτικο ιδιωτικό λιμάνι με 215 θέσεις για σκάφη, εμπορικά καταστήματα και στο σύνολο δώδεκα εστιατόρια και bars. Τον Φεβρουάριο του 2008 γίνεται συγχώνευση των εταιριών Σάνη Α.Ε. και Μαρίνα Α.Ε. και η μαρίνα απορροφάται από τη Σάνη Α.Ε. Δύναμη προσωπικού έτους 2008 κατά προσέγγιση εκατόν πενήντα.

Oceania Club

Το 2004 νοικιάζει η Σάνη Α.Ε. από την εταιρεία Παλλήνη Α.Ε. η οποία τότε άνηκε στον κύριο Τσερτσίδη 44 στρέμματα και ξεκινάει να χτίζει το ξενοδοχείο Oceania Club. Τον Οκτώβριο του 2005 ξεκινάει να λειτουργεί το aM-inclusive five star hotel σαν υποκατάστημα της εταιρίας Σάνη και τέλη 2006 η Σάνη

αποκτάει την κυριότητα όλων των μετοχών της Παλλήνη Α.Ε. η οποία σήμερα λειτουργεί σαν θυγατρική της.

Το Oceania Club βρίσκεται στα Ν. Μουδανιά Χαλκιδικής και χαρακτηρίζεται all-inclusive hotel διότι στην τιμή του δωματίου περιλαμβάνεται η διατροφή (πρωινό, μεσημεριανό και βραδινό) και ότι extra προσφέρεται στα bar.

(http://www.sani-resort.com/el_GR)

Οικονομικά Δεδομένα

Έτος 2010

Ισολογισμός

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	2010		
	Αξία κτήσης	Αποσβέσεις	Αναπόσβ.Αξία
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις			
1. Γήπεδα - Οικόπεδα	3.696.785,29	0,00	3.696.785,29
3. Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	19.166.975,40	9.658.845,59	9.508.129,81
4. Μηχανήματα - τεχνικές εγκαταστάσεις & λοιπός μηχ/κος εξοπλισμός	1.781.786,39	1.620.698,61	161.087,78
5. Μεταφορικά μέσα	176.362,79	110.001,06	66.361,73
6. Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	6.348.822,33	5.768.649,86	580.172,47
7. Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	609.706,13	0,00	609.706,13
Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓII)	31.780.438,33	17.158.195,12	14.622.243,21
III. Συμμετοχές & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις			
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			10.460,13
Σύνολο παγίου ενεργητικού (ΓII+ΓIII)			14.632.703,34
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
I. Αποθέματα			
1. Εμπορεύματα			98.373,03
2. Προϊόντα έτοιμα & ημιελή			51.302,94
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			276.532,64
			426.208,61
II. Απαιτήσεις			
1. Πελάτες			888.714,00
3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχ/νες)			90.739,90
3β. Επιταγές σε καθυστέρηση(σφραγισμένες)			1.630,00
11. Χρεώστες διάφοροι			716.959,26
			1.698.043,16
IV. Διαθέσιμα			
1. Ταμείο			136.747,65
3. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας			2.541.391,87
			2.678.139,52
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔI+ΔII+IV)			4.802.391,29

Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

1. Έξοδα επομένων χρήσεων

34.699,04

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Γ+Δ+Ε)**19.469.793,67****ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ**

2. Χρεωστικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών

133.020,01

4. Λοιποί λογαριασμοί τάξεως

122.234,82

255.254,83**ΠΑΘΗΤΙΚΟ****Ποσά κλειόμενης
χρήσης 2013****Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ****I. Μετοχικό κεφάλαιο**

1. Καταβλημένο

5.694.359,78

III. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις**Επενδύσεων**

1. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας συμμετοχών και χρεογράφων

1.499.183,40

2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας

λοιπών περιουσιακών στοιχείων

1.145.096,33

3. Επιχορηγήσεις επενδύσεων πάγιου ενεργητικού

668.909,01

3.313.188,74**IV. Αποθεματικά κεφάλαια**

1. Τακτικό αποθεματικό

596.106,62

4. Έκτακτα αποθεματικά

859.528,84

5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων

6.323.961,90

6. Αποθεματικά για ίδιες μετοχές

3.766,82

7.783.364,19

V. Αποτελέσματα εις νέον	
1.Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο	911.351,79
3.Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων χρήσεων	(1.980.320,47)
	<u>(1.068.968,68)</u>
VIII. Διαφορές Ενοποίησης (Χρεωστικό Υπόλοιπο)	<u>(3.350.043,34)</u>
IX. Δικαιώματα μειοψηφίας	<u>1.066.858,41</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙΥ+ΑΥ+ΑΥΙΙΙ+ΑΙΧ)	<u>13.438.759,09</u>
<u>Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	
I. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
1.Ομολογιακά δάνεια	<u>2.906.360,00</u>
II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
1.Προμηθευτές	598.048,21
2α.Επιταγές πληρωτέες	389.317,73
4.Προκαταβολές πελατών	208.140,02
5.Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	836.963,10
6.Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	150.766,91
7.Μακροπρ.υποχρεώσεις πληρωτ.στην επόμενη χρήση	328.480,00
10.Μερίσματα πληρωτέα	14.355,72
11.Πιστωτές διάφοροι	579.287,81
	<u>3.105.359,50</u>
Σύνολο υποχρεώσεων (ΓΙ+ΓΙΙ)	<u>6.011.719,50</u>
<u>Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</u>	
2. Εξοδα χρήσης δουλευμένα	<u>19.315,08</u>
<u>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ+Δ)</u>	<u>19.469.793,67</u>
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ	
2.Πιστωτικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπραγματων ασφαλειών	133.020,01
4. Λοιποί λογαριασμοί τάξεως	122.234,82
	<u>255.254,83</u>

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

2010

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Κέρδη μετά φόρων	1.590.050,69
Αποσβέσεις	924.135,39
Προβλέψεις	0,00
(Αύξηση)Μείωση στις Απαιτήσεις	80.207,28
(Αύξηση)Μείωση στα Αποθέματα	(181.884,57)
(Αύξηση)Μείωση στις Λοιπές Απαιτήσεις	(151.181,10)
(Αύξηση)Μείωση στα Χρεόγραφα	0,00
(Αύξηση)Μείωση στους Μεταβατικούς Λογ. Ενεργ.	(8.939,56)
Αύξηση(Μείωση) στους Προμηθ&Γρ. Πληρ.	(141.370,91)
Αύξηση(Μείωση) στους Μεταβατικούς Λογ/σμούς παθητικού	(761,55)
Αύξηση(Μείωση) στις Λοιπές Βραχ. Υποχρ.	897.038,07
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓ. ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	3.007.293,74

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

(Αύξηση)Μείωση Παγίου Ενεργητικού	(925.335,08)
(Αύξηση)Μείωση στις Συμμετοχές	0,00
(Αύξηση)Μείωση στις Διαφορές ενοποίησης	0,00
(Αύξηση)Μείωση στις Ανώματες Ακινήτ.	0,00
(Αύξηση)Μείωση στα Έξοδα Ίδρυσης & α'	0,00
(Αύξηση)Μείωση στις Λοιπές μακρ. Απαιτήσεις	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	(925.335,08)

ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Αύξηση(Μείωση) στις Επιχορηγήσεις - Διαφ. Αναπτρ. Παγίων	0,00
Αύξηση(Μείωση) στο Βραχ. Δανεισμό	0,00
Αύξηση(Μείωση) στο Μακροπρ. Δανεισμό	(328.480,00)
Αύξηση(Μείωση) Υποχρ.πληρ.επόμεν. χρήση	(107.142,81)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με μετρητά/Αύξηση Καταθέσεων Μετόχων	0,00
Μερίσματα (Αναλήψεις Εταίρων)	(305.874,60)
ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	(741.497,41)

ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ (ΜΕΙΩΣΗ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ

Διαθέσιμα - Αρχή Έτους	1.337.678,27
Διαθέσιμα - Τέλος Έτους	2.678.139,52

I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	10.614.554,24
Μείον: Κόστος πωλήσεων	6.788.455,82
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμετάλλευσης	3.826.098,42
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	19.335,37
Σύνολο	3.845.433,79
ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	678.956,37
3. Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	1.070.753,28
Μερικά αποτελέσματα(κέρδη) εκμετάλλευσης	2.095.724,15
ΠΛΕΟΝ: 1. Έσοδα συμμετοχών	0,00
2. Έσοδα χρεογράφων	0,00
4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	47.431,59
ΜΕΙΟΝ 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	67.054,01
Ολικά αποτελέσματα κέρδη εκμετάλλευσης	2.076.101,73
II. ΠΛΕΟΝ: ΕΚΤΑΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	1.629,76
2. Έκτακτα κέρδη	625,00
	2.254,76

2010

Μείον			
1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	26.999,68		
2. Έκτακτες ζημιές	2.156,25		
3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0,00	29.155,93	(26.901,17)
Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)			2.049.200,56
ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων		924.135,39	
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος		924.135,39	0,00
<u>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων</u>			<u>2.049.200,56</u>

ΜΕΙΟΝ:			
1. Φόρος Εισοδήματος			459.149,87
<u>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΕΩΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ</u>			<u>1.590.050,69</u>
Πλέον: Αναλογία μετόχων μειοψηφίας			100.324,95
ΚΑΘΑΡΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΟΜΙΛΟΥ			<u>1.489.725,74</u>

2010

Καθαρή θέση έναρξης χρήσεως	12.089.723,84
Λοιπές μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων	(241.015,43)
Ενοποιημένα κέρδη ομίλου	1.489.725,74
Δικαιώματα τρίτων	100.324,95
Καθαρή θέση λήξης χρήσεως	<u>13.438.759,09</u>

Έτος 2011

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

2011

Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	<u>Αξία κτήσης</u>	<u>Αποσβέσεις</u>	<u>Αναπόσβ.Αξία</u>
1. Γήπεδα - Οικόπεδα	2.550.924,04	0,00	2.550.924,04
3. Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	11.155.437,75	6.528.902,21	4.626.535,54
4. Μηχανήματα - τεχνικές εγκαταστάσεις & λοιπός μηχ/κος εξοπλισμός	1.059.098,97	1.018.302,75	40.796,22
5. Μεταφορικά μέσα	180.934,88	115.579,41	65.355,47
6. Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	4.015.798,13	3.914.555,84	101.242,29
7. Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	1.790.498,53	0,00	1.790.498,53
Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓII)	<u>20.752.692,30</u>	<u>11.577.340,21</u>	<u>9.175.352,09</u>

0

III. Συμμετοχές & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις

1. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις			6.106.858,00
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			6.867,62
Σύνολο παγίου ενεργητικού (ΓII+ΓIII)			<u>6.113.725,62</u>
			<u>15.289.077,71</u>

Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

I. Αποθέματα

1. Εμπορεύματα			20.951,09
2. Προϊόντα έτοιμα & ημιτελή			22.681,43
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			298.078,13
			<u>341.710,65</u>

II. Απαιτήσεις

1. Πελάτες			452.307,88
3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχ/νες)			27.865,58
11. Χρεώστες διάφοροι			594.425,21
			<u>1.074.598,67</u>

IV. Διαθέσιμα

1. Ταμείο			170.588,94
3. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας			1.742.002,85
			<u>1.912.591,79</u>
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔI+ΔII+IV)			<u>3.328.901,11</u>

Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

1. Έξοδα επομένων χρήσεων			49.986,22
---------------------------	--	--	-----------

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Γ+Δ+Ε)

18.667.965,04

Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

1. Έξοδα επομένων χρήσεων			49.986,22
---------------------------	--	--	-----------

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Γ+Δ+Ε)

18.667.965,04

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ

2. Χρεωστικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών			30.482,81
4. Λοιποί λογαριασμοί τάξεως			78.067,27
			<u>108.550,08</u>

V. Αποτελέσματα εις νέον	
1. Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο	1.765.742,81
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙΥ+ΑΥ)	<u>16.631.255,82</u>

Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
1. Προμηθευτές	358.741,99
2α. Επιταγές πληρωτέες	193.592,94
4. Προκαταβολές πελατών	172.248,99
5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	685.094,78
6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	60.028,55
10. Μερίσματα πληρωτέα	118.930,10
11. Πιστωτές διάφοροι	448.071,87
Σύνολο υποχρεώσεων (ΓΙΙ)	<u>2.036.709,22</u>

Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

2. Έξοδα χρήσης πληρωτέα	0,00
--------------------------	------

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ+Δ)	<u>18.667.965,04</u>
--	----------------------

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ

2. Πιστωτικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπραγματων ασφαλειών	30.482,81
4. Λοιποί λογαριασμοί τάξεως	78.067,27
	<u>108.550,08</u>

2011

I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)		7.416.758,37
Μείον: Κόστος πωλήσεων		4.033.808,91
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμετάλλευσης		3.382.949,46
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης		18.497,77
Σύνολο		3.401.447,23
Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	582.978,86	
3. Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	834.987,68	1.417.966,53
Μερικά αποτελέσματα(κέρδη) εκμετάλλευσης		1.983.480,70
Πλέον: 4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	33.515,66	
Μείον: 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.430,00	30.085,66
Ολικά αποτελέσματα κέρδη εκμετάλλευσης		2.013.566,36
II. ΠΛΕΟΝ: ΕΚΤΑΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ		
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	32.979,18	
2. Έκτακτα κέρδη	7.837,16	
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	14,57	40.830,91
Μείον:		
1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	515,83	
2. Έκτακτες ζημιές	253,78	769,61
Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)		2.053.627,66
Μείον: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων	474.642,75	
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	474.642,75	0,00
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΗΣ προ φόρων		<u>2.053.627,66</u>

2011

Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσης	2.053.627,66
Υπόλοιπο αποτελεσμάτων κέρδη προηγ. χρήσεων	760.255,28
Σύνολο	<u>2.813.882,94</u>

Μείον: 1. Φόρος εισοδήματος	(554.240,68)
Κέρδη προς διάθεση	<u>2.259.642,26</u>

Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής

1. Τακτικό αποθεματικό	74.969,35
2. Πρώτο μέρος	118.930,10
5. Ειδικά και έκτακτα αποθεματικά(N.3908/2011)	0,00
7. Αμοιβές από ποσοστά μελών διοικητικού συμβουλίου	300.000,00
8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο	1.765.742,81
	<u>2.259.642,26</u>

2011**ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ**

Κέρδη μετά φόρων	2.053.627,66
Αποσβέσεις	474.642,75
Προβλέψεις	0,00
(Αύξηση)Μείωση στις Απαιτήσεις	(45.671,75)
(Αύξηση)Μείωση στα Αποθέματα	(58.596,14)
(Αύξηση)Μείωση στις Λοιπές Απαιτήσεις	(92.955,46)
(Αύξηση)Μείωση στα Χρεόγραφα	0,00
(Αύξηση)Μείωση στους Μεταβατικούς Λογ. Ενεργ.	(23.129,42)
Αύξηση(Μείωση) στους Προμηθ&Γρ. Πληρ.& Προκαταβολές	88.500,35
Αύξηση(Μείωση) στους Μεταβατικούς Λογ/σμούς παθητικού	(5.143,60)
Αύξηση(Μείωση) στις Λοιπές Βραχ. Υποχρ.	(172.265,02)
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	2.219.009,37

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

(Αύξηση)Μείωση Παγίου Ενεργητικού	(1.270.906,03)
(Αύξηση)Μείωση στις Συμμετοχές	0,00
(Αύξηση)Μείωση στις Ανώματες Ακινήτ.	0,00
(Αύξηση)Μείωση στα Έξοδα Ίδρυσης & α'εγκατάστασης	0,00
(Αύξηση)Μείωση στις Λοιπές μακρ. Απαιτήσεις	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	(1.270.906,03)

ΧΡΗΜΑΤ/ΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Αύξηση(Μείωση) στις Επιχορηγήσεις - Διαφ. Αναπτρ. Παγίων	(1.194.680,12)
Αύξηση(Μείωση) στο Βραχ. Δανεισμό	0,00
Αύξηση(Μείωση) στο Μακροπρ. Δανεισμό	0,00
Αύξηση(Μείωση) Υποχρ.πληρ.επόμε χρήση	0,00
Αύξηση Μετ.Κεφαλαίου με μετρητά/Αύξηση Καταθέσεων Μετόχων Μερισμάτων	1.194.690,00
(98.910,82)	
Αύξηση(Μείωση) σε λοιπά στοιχεία των Ιδίων Κεφαλαίων	(1.130.798,40)
ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	(1.229.699,34)

ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ (ΜΕΙΩΣΗ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ

ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ (ΜΕΙΩΣΗ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	(281.596,00)
Διαθέσιμα - Αρχή Έτους	2.194.187,79
Διαθέσιμα - Τέλος Έτους	1.912.591,79

2011

Καθαρή θέση έναρξης χρήσεως	15.708.416,68
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.194.690,00
Φόρος Εισοδήματος & Διαφορές φορ/κού ελέγχου	(554.240,68)
Κέρδη χρήσεως προ φόρων	2.053.627,66
Αποθεματικά Κεφάλαια	(82.658,27)
Αμοιβές από ποσοστά μελών διοικητικού συμβουλίου	(300.000,00)
Προτεινόμενα μερίσματα	(118.930,10)
Λοιπές μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων	(1.269.649,47)
Καθαρή θέση λήξης χρήσεως	16.631.255,82

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας μας στην κλειόμενη χρήση ανήλθε σε € 7.416.758,37 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 10,55% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.

Τα μικτά κέρδη διαμορφώθηκαν σε € 3.382.949,46 μετά δε την πρόσθεση των άλλων εσόδων εκμετάλλευσης (€ 18.497,77), των πιστωτικών τόκων και συναφών εσόδων (€ 33.515,66), των έκτακτων και ανόργανων αποτελεσμάτων (€ 40.830,91) και την αφαίρεση των εξόδων διάθεσης (€ 834.987,68), των γενικών εξόδων διαχείρισης-διοίκησης (€582.978,86), των

χρεωστικών τόκων και συναφών εξόδων (€ 3.430,00) ,των έκτακτων και ανόργανων εξόδων (€ 515,83) και των έκτακτων ζημιών (€ 253,78) προέκυψαν κέρδη χρήσης € 2.053.627,66.

Τα έξοδα Διοίκησης και Διάθεσης παρουσίασαν αύξηση κατά € 68.109,38 και € 82.391,83 αντίστοιχα , τα οποία ισοδυναμούν με το 7,86% (2010: 7,67%) και 11,26% (2010: 11,21%) των πωλήσεων αντίστοιχα.

Οικονομική θέση της Εταιρείας:

Από τις εργασίες της χρήσης 01/01-31/12/2011 προέκυψαν κέρδη € 2.053.627,66 και μετά την πρόσθεση των κερδών προηγούμενων χρήσεων € 760.255,28 και την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος € 554.240,68, προκύπτει συνολικό ποσό € 2.259.642,26 κερδών προς διάθεση.

Το συνολικό ύψος των συμμετοχών & άλλων μακροπρόθεσμων απαιτήσεων ανήλθε σε € 6.113.725,62.

ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. Αποθέματα

Πρόκειται για το σύνολο των αποθεμάτων της Εταιρείας, συνολικής αξίας € 341.710,65 τα οποία αφορούν προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων, Εμπορεύματα και προϊόντα έτοιμα και ημιτελή - υποπροϊόντα και υπολείμματα(κυρίως ποτά και τρόφιμα).

2. Απαιτήσεις

Πρόκειται για το σύνολο των απαιτήσεων της Εταιρείας από πελάτες, επιταγές εισπρακτέες και διάφορους χρεωστικούς λογαριασμούς συνολικού ύψους € 1.074.598,67.

3. Διαθέσιμα

Σε αυτό τον λογαριασμό απεικονίζονται μετρητά στο Ταμείο ύψους € 170.588,94, καθώς και καταθέσεις όψεως αλλά και προθεσμίας στις Τράπεζες ποσού € 1.742.002,85. Το συνολικό ύψος των διαθεσίμων διαμορφώνεται στα € 1.912.591,79.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

1. Ίδια Κεφάλαια

Περιλαμβάνουν το Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού € 7.135.806,00, το οποίο διαιρείται σε 2.378.602 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης € 3,00, οι οποίες είναι καταχωρημένες στα Μητρώα Μετόχων και Μετοχών, Αποθεματικά Κεφάλαια συνολικού ύψους € 7.729.707,01, καθώς και το υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο ποσού € 1.765.742,81. Το συνολικό ύψος των Ιδίων Κεφαλαίων διαμορφώνεται σε € 16.631.255,82.

2. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις,

Στον Ισολογισμό εμφανίζονται αναλυτικά όλες οι υποχρεώσεις της Εταιρείας, το σύνολο των οποίων ανέρχεται σε € 2.036.709,22. Ενδεικτικά αναφέρουμε τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς Προμηθευτές ύψους € 358.741,99, τις υποχρεώσεις από φόρους τέλη ύψους € 685.094,78, καθώς και τις υποχρεώσεις προς Πιστωτές διάφορους ύψους € 448.071,87.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΙΚΟΤΕΡΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ο οποίος περιλαμβάνει τους βασικότερους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη καθώς και την προηγούμενη χρήση.

Από την επισκόπηση των δεικτών απόδοσης και αποδοτικότητας προκύπτει ότι τα αποτελέσματα υπήρξαν ιδιαίτερα ικανοποιητικά για τη χρήση 2011. Σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα εμφανίζεται ο δείκτης των καθαρών αποτελεσμάτων εκμετάλλευσης προς τον κύκλο εργασιών, ο οποίος απεικονίζει την απόδοση της οικονομικής μονάδας, χωρίς το συνυπολογισμό των έκτακτων και ανόργανων αποτελεσμάτων των λογαριασμών της ομάδας 8. Επιπλέον ο συντελεστής μικτού κέρδους που εμφανίζει η εταιρεία παραμένει ένας από τους υψηλότερους στο κλάδο. Τέλος, η γενική ρευστότητα παραμένει σταθερά μεγαλύτερη της μονάδας και κατά την κλειόμενη χρήση, όπως και στη προηγούμενη, συγκεκριμένα 1,63 για τη χρήση 2011 και 1,54 για τη χρήση 2010.

<https://www.businessregistry.gr/welcome/loginForm>

Αριθμοδείκτες

Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων

Καθαρά Κέρδη / Ίδια κεφάλαια * 100

2010

$$1.590.050 / 13.438.759 * 100 = 11,83$$

2011

$$2.053.627 / 16.631.255 * 100 = 12,35$$

Αποδοτικότητα Ενεργητικού

Καθαρά Κέρδη προ φόρου/ Σύνολο Ενεργητικού

2010

$$2.049.200 / 19.469.793 = 0,10$$

2011

$$2.813.882 / 18.667.965 = 0,02$$

Αποδοτικότητα Πωλήσεων

Καθαρά Κέρδη προ φόρου / Πωλήσεις

2010

$$2.049.200 / 10.614.554 = 0,19$$

2011

$$2.813.882 / 7.416.758 = 0,38$$

Αποτελεσματικότητα Ενεργητικού

Πωλήσεις / Σύνολο Ενεργητικού

2010

$$10.614.554 / 19.469.793 = 0,55$$

2011

$$7.416.758 / 18.667.965 = 3,97$$

Γενική Ρευστότητα

Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

2010

$$4.802.391 / 3.105.359 = 1,55$$

2011

$$3.328.901 / 2.036.709 = 1,63$$

Ταμειακή Ρευστότητα

Διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

2010

$$2.678.139 / 3.105.359 = 0,86$$

2011

$$1.912.591 / 2.036.709 = 0,94$$

Άλλα στοιχεία:

1. Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης
Δεν υπάρχουν.
2. Σημαντικές ζημιές που κατά το χρόνο υποβολής της έκθεσης είτε υπάρχουν είτε αναμένονται να προκύψουν
Δεν υπάρχουν.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι συναλλαγές σε χρηματοοικονομικά μέσα συνεπάγονται για την εταιρεία την ανάληψη ή τη μεταβίβαση ορισμένων χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι κατηγορίες κινδύνων είναι:

- Συναλλαγματικός κίνδυνος: Για την εταιρεία υπάρχει περιορισμένος συναλλαγματικός κίνδυνος, ο οποίος προκύπτει από τις εμπορικές συναλλαγές σε ξένα νομίσματα. Επιπλέον, η εταιρεία διαθέτει καταθέσεις όψεως σε δολάριο Αμερικής, που με διαρκή παρακολούθηση των συναλλαγματικών ισοτιμιών, ο κίνδυνος ελαχιστοποιείται.
- Πιστωτικός κίνδυνος: Η εταιρεία προκειμένου να μετριάσει τον πιστωτικό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται, θέτει ως προϋπόθεση για τον διακανονισμό των συμφωνιών με τους πελάτες και τα διάφορα πρακτορεία την προεξόφληση των σχετικών αντιτίμων.
- Κίνδυνος ρευστότητας: Η εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας διαθέτοντας μεγάλο ύψος ταμειακών διαθεσίμων, το οποίο κρίνεται ικανό να αντιμετωπίσει τις άμεσες λειτουργικές ανάγκες της. Συγκεκριμένα, η εταιρεία κατά την 31/12/2011 εμφανίζει συνολικό ύψος διαθεσίμων ποσού € 1.912.591,79.
- Κίνδυνος επιτοκίου ταμειακής ροής: Η εταιρεία δεν εκτίθεται στον συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό κίνδυνο, καθώς δεν διαθέτει τραπεζικά δάνεια.

4. Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Δεδομένης της κρίσης στην ελληνική οικονομία και της γενικότερης αβεβαιότητας, η Εταιρεία παρουσιάζει ευοίωνες προοπτικές για το 2012, οι οποίες οφείλονται στην επάνοδο της ελληνικής τουριστικής βιομηχανίας που αναμένεται τα επόμενα έτη. Ως εκ τούτου σκοπεύει να εστιάσει στην διεύρυνση του υπάρχοντος πελατολογίου. Για την προσέλκυση πελατών-τουριστών, την προώθηση των πωλήσεων και την σύναψη συμβάσεων για την τρέχουσα τουριστική περίοδο, η

εταιρεία δια των εκπροσώπων της συμμετείχε σε όλες τις Διεθνείς
Τουριστικές εκθέσεις εσωτερικού και εξωτερικού.

(<https://www.businessregistry.gr/welcome/loginForm>)

Συμπεράσματα

Οι οικονομικές καταστάσεις αποτελούν το σημαντικότερο σύνολο οικονομικών δεδομένων, με βάση το οποίο μπορούν να υποστηριχθούν χρηματοοικονομικές αποφάσεις και επενδυτικές επιλογές. Επιπλέον, η εκτίμηση των στοιχείων που περιέχουν αυτές οι οικονομικές καταστάσεις επιτρέπουν τον προσδιορισμό της αξίας της επιχείρησης και προσφέρουν σημαντικές πληροφορίες στη μελέτη του δανεισμού και αυτονομίας της επιχείρησης. Ο ισολογισμός, επίσης γνωστός ως "δήλωση οικονομικής κατάστασης", αποκαλύπτει σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή τα περιουσιακά στοιχεία που έχει στη διάθεσή της η εταιρεία και τα οποία της ανήκουν, τις υποχρεώσεις που έχει η εταιρεία έναντι τρίτων καθώς και την καθαρή θέση της επιχείρησης. Ο Ισολογισμός μαζί με τον Λογαριασμό Αποτελεσμάτων και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών αποτελούν τον ακρογωνιαίο λίθο στην αποτύπωση της οικονομικής κατάστασης οποιασδήποτε επιχείρησης.

Αφού λοιπόν αναλύθηκε στην πτυχιακή αυτή σε θεωρητικό επίπεδο η έννοια των οικονομικών καταστάσεων, των ισολογισμών και των αριθμοδεικτών και συνδέοντας τα με το θεωρητικό επίπεδο των ξενοδοχειακών μονάδων καταλήξαμε σε ορισμένα συμπεράσματα για 2 ξενοδοχειακές μονάδες αυτή του Πόστο Καρράς και αυτή του Σάνη. Διαβάζοντας και αναλύοντας τους ισολογισμούς, τις οικονομικές καταστάσεις αυτών των ξενοδοχειακών μονάδων διαπιστώνει κανείς πως υπάρχει πτωτική τάση τα έτη 2010-2011. Η πτώση αυτή γίνεται περισσότερο αισθητή με την περίπτωση του ξενοδοχείου Πόρτο Καρράς, το οποίο όχι μόνο παρουσίαζε πτώση αλλά μάλιστα και μεγάλη ζημία. Σε μία χώρα, όπως είναι η Ελλάδα, είναι αρνητικό φαινόμενο με τον τουρισμό που μας διακρίνει να έχουμε ζημίες ακόμα σε επιχειρήσεις οι οποίες έχουν αυξημένες πωλήσεις αλλά επίσης αυξημένα έξοδα.

Βιβλιογραφία

ΑΔΑΜΙΔΗΣ, Α. (2008). *ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ: UNIVERSITY STUDIO PREEES.

ΓΚΙΚΑ, Δ. (2002). *Η ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΑΘΗΝΑ: Γ. ΜΠΕΝΟΥ

ΛΑΓΟΣ, Δ. (2005) *ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ* ΑΘΗΝΑ

ΝΙΚΟΣ Γ.ΗΓΟΥΜΕΝΑΚΗΣ- ΚΩΣΤΑΣ Ν. ΚΡΑΒΑΡΙΤΗΣ (1998) *ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ*, ΑΘΗΝΑ

ΣΤΕΦΑΝΟΥ, Κ. (2013). *ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

WEB-SITES

<https://www.businessregistry.gr/welcome/loginForm>

http://www.sani-resort.com/el_GR

<http://www.portocarras.com/el/>

<http://www.et.gr/index.php/2013-01-28-14-06-23/search-ae-epe-issue-with-publisher-criteria>