



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

Χρηματοοικονομική ανάλυση των μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων στη Χαλκιδική με τη χρήση αριθμοδεικτών

ΤΟΥ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΣΕΦΕΡΙΔΗ

Επιβλέπων Καθηγητής: ΣΥΜΕΩΝ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος
στην Λογιστική και Χρηματοοικονομική

Ιανουάριος 2022

Αφιερώνεται στους
γονείς μου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία ασχολείται με τον τουριστικό κλάδο γενικότερα και πιο συγκεκριμένα τα χαρακτηριστικά και τη σημασία του τουρισμού για τη Χαλκιδική, η οποία αποτελεί έναν από τους νομούς της Βόρειας Ελλάδας. Μέσω της χρηματοοικονομικής ανάλυσης των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων (πιο συγκεκριμένα της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης ή Ισολογισμός και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων) τριών μεγάλων ξενοδοχείων της και πιο συγκεκριμένα των εταιρειών ΣΑΝΗ Α.Ε. , Ikos Olívia και Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε. , συγκρίνονται οι χρηματοοικονομικοί αριθμοδείκτες της ρευστότητας, της δραστηριότητας, της αποδοτικότητας και της κεφαλαιακής διάρθρωσης και του χρέους των τριών ξενοδοχείων αυτών για την οικονομική περίοδο 2016-2020.

ABSTRACT

In the following thesis, we examine the tourist industry in general and more specifically the characteristics and importance of tourism in Halkidiki, Greece. Through financial analysis of the financial statements (Statement of Financial Position or Balance Sheet and the Income Statement) of three big hotels in its territory, namely SANI S.A. , Ikos Olivia and Portes Melathron S.A. , we compare the financial ratios of liquidity, activity, profitability and capital structure and debt of these three hotel corporations for the economic period between 2016 and 2020.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 - ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις.....	1
1.2 Σκοπός εργασίας.....	2
1.3 Δομή εργασίας	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 - ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	4
2.1 Ιστορική αναδρομή τουρισμού	4
2.2 Κύριοι φορείς τουριστικής πολιτικής σε διεθνές και εθνικό επίπεδο	6
2.3 Η σύγχρονη τουριστική πραγματικότητα στην Ελλάδα.....	7
2.4 Είδη τουρισμού	11
2.5 Οφέλη και αρνητικές συνέπειες τουρισμού	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 - ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	14
3.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις.....	14
3.2 Ο τουρισμός στη Χαλκιδική	14
3.3 ΣΑΝΗ Α.Ε.	16
3.4 Ικος Ολίβια Α.Ε.....	18
3.5 Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε.....	20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 - ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΕ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ	22
4.1 Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.....	22
4.2 Γενικές αρχές σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	24
4.3 Ανάλυση με Αριθμοδείκτες	26
4.3.1 Αριθμοδείκτες Ρευστότητας	27
4.3.1.1 Αριθμοδείκτης Γενικής Ρευστότητας	27
4.3.1.2 Αριθμοδείκτης Άμεσης Ρευστότητας.....	29
4.3.1.3 Αριθμοδείκτης Ταμειακής Ρευστότητας	30
4.3.2 Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας.....	32
4.3.2.1 Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Πάγιου Ενεργητικού.....	32
4.3.3 Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας.....	37
4.3.3.1 Αριθμοδείκτες Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους.....	38
4.3.3.2 Αριθμοδείκτες Μικτού Περιθωρίου Κέρδους.....	39
4.3.3.3 Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ενεργητικού (ROA).....	41
4.3.3.4 Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων (ROE)	42

4.3.4 Αριθμοδείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων και Βιωσιμότητας	44
4.3.4.1 Αριθμοδείκτες Αυτοχρηματοδότησης Παγίων	45
4.3.4.2 Αριθμοδείκτες Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης (Χρέους)	46
4.3.4.2.1 Αριθμοδείκτες Χρέους	46
4.3.4.2.2 Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια	48
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	50
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ	53
ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ	54
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	56

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Αριθμοδείκτες Γενικής Ρευστότητας.....	36
Πίνακας 2: Αριθμοδείκτες Άμεσης Ρευστότητας.....	37
Πίνακας 3: Αριθμοδείκτες Ταμειακής Ρευστότητας.....	39
Πίνακας 4: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Πάγιου Ενεργητικού	41
Πίνακας 5: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης	43
Πίνακας 6: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	44
Πίνακας 7: Αριθμοδείκτες Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους	46
Πίνακας 8: Αριθμοδείκτες Μικτού Περιθωρίου Κέρδους	48
Πίνακας 9: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ενεργητικού	49
Πίνακας 10: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων	51
Πίνακας 11: Αριθμοδείκτες Αυτοχρηματοδότησης Παγίων.....	53
Πίνακας 12: Αριθμοδείκτες Χρέους	55
Πίνακας 13: Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια.....	56

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Αριθμός Αφίξεων Τουριστών στην Ελλάδα (2006-2019).....	10
Διάγραμμα 2: Αριθμοδείκτες Γενικής Ρευστότητας (2016-2020).....	37
Διάγραμμα 3: Αριθμοδείκτες Άμεσης Ρευστότητας (2016-2020).....	38
Διάγραμμα 4: Αριθμοδείκτες Ταμειακής Ρευστότητας (2016-2020).....	40
Διάγραμμα 5: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Πάγιου Ενεργητικού (2016-2020)	42
Διάγραμμα 6: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης (2016-2020)	43
Διάγραμμα 7: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (2016-2020)	44
Διάγραμμα 8: Αριθμοδείκτες Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους (2016-2020)	46
Διάγραμμα 9: Αριθμοδείκτες Μικτού Περιθωρίου Κέρδους (2016-2020)	48
Διάγραμμα 10: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ενεργητικού (2016-2020)	49
Διάγραμμα 11: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων (2016-2020)	51
Διάγραμμα 12: Αριθμοδείκτες Αυτοχρηματοδότησης Παγίων (2016-2020)	53
Διάγραμμα 13: Αριθμοδείκτες Χρέους (2016-2020)	56
Διάγραμμα 14: Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια (2016-2020)	57

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Στα πλαίσια του σύγχρονου πολιτισμού, ο τουρισμός αναπαριστά μια ξεχωριστή περιοχή δράσης, καθώς και ένα κομμάτι ιδιαίτερης σημασίας στην οικονομική και κοινωνική ζωή της πλειοψηφίας των χωρών παγκοσμίως. Η τουριστική δραστηριότητα επηρεάζει μέσω της ανάπτυξης και των δραστηριοτήτων της, τόσο το υλικό όσο και το ανθρώπινο στοιχείο, με τις ευεργετικές επιδράσεις της στις περιοχές στις οποίες αναπτύσσεται να λειτουργούν ως ένα στοιχείο το οποίο δίνει το έναυσμα για πρόοδο και οικονομική ανάπτυξη.

Το φαινόμενο του τουρισμού είναι ιδιαίτερος πολύπλοκο, καθώς επιφέρει συνέπειες στην κοινωνική, πολιτική, πολιτισμική και οικονομική ζωή των περιοχών στις οποίες παρατηρείται μεγάλη ανάπτυξή του. Η κατακόρυφη αύξηση του όγκου και της πολυπλοκότητας των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών, έχει οδηγήσει στην ανάπτυξη της ταξιδιωτικής και τουριστικής βιομηχανίας. Εξαιτίας αυτού, ο κλάδος του τουρισμού θεωρείται ξεχωριστός κλάδος της οικονομίας, στενά συνδεδεμένος με τα επίπεδα εξέλιξης και ανάπτυξης των άλλων κλάδων της οικονομίας. Η ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων οι οποίες εμπεριέχονται στον κλάδο του τουρισμού, τον καθιστούν έναν οικονομικό κλάδο ο οποίος βασίζεται αρκετά στη συνεργασία και την διασύνδεση.

Ο τουρισμός με τη σύγχρονή του έννοια, αναδύθηκε ως συνέπεια των πρόσφατων ιστορικών κοινωνικοοικονομικών μετασχηματισμών. Έτσι, τον 21^ο αιώνα ο τουρισμός όσον αφορά το οικονομικό σκέλος του, αποτελεί μια απαραίτητη δραστηριότητα στη δομή του οικονομικού μηχανισμού και διαδραματίζει ενεργό ρόλο στην ανάπτυξη και τον εκσυγχρονισμό της οικονομίας και της κοινωνίας της πλειοψηφίας των χωρών παγκοσμίως. Όμως, η σημασία της οικονομικής συνεισφοράς των δραστηριοτήτων του τουρισμού, παρουσιάζει διακυμάνσεις από χώρα σε χώρα. Υπάρχουν χώρες των οποίων η οικονομία βασίζεται σε ένα αρκετά μεγάλο μέρος στον τουρισμό, ενώ άλλες στις οποίες ο τουρισμός αποτελεί απλά έναν κλάδο

δευτερεύουσας σημασίας. Όσον αφορά την Ευρωπαϊκή επικράτεια, η Γηραιά Ήπειρος αποτελεί τον πιο διάσημο τουριστικό προορισμό παγκοσμίως, αναλογικά με τις υπόλοιπες Ηπείρους. Πολλές ευρωπαϊκές χώρες βασίζονται κατά ένα μεγάλο ποσοστό του ΑΕΠ τους στον τουριστικό κλάδο, όπως η Ελλάδα, η Πορτογαλία, η Κύπρος, η Μάλτα και άλλες χώρες, απασχολώντας έως και το 20% του εργατικού τους δυναμικού στον κλάδο αυτόν.

1.2 Σκοπός εργασίας

Ένας από τους σημαντικότερους τομείς του τουριστικού κλάδου είναι αυτός της διαμονής, με τα ξενοδοχεία να βρίσκονται στο επίκεντρο των προτιμήσεων των τουριστών. Στην παρούσα εργασία, επικεντρωνόμαστε στην τουριστική δραστηριότητα του νομού Χαλκιδικής στην Ελλάδα. Πρόκειται για ένα νόμο στον οποίο η τουριστική περίοδος ξεκινάει από τον Μάιο και διαρκεί μέχρι και τον Σεπτέμβριο ή Οκτώβριο και η οικονομία του οποίου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την ένταση της τουριστικής κίνησης.

Αρχικά, πραγματοποιείται μια ιστορική αναδρομή όσον αφορά τον τουρισμό και πιο συγκεκριμένα την άνθηση που ξεκίνησε να διαφαίνεται στο συγκεκριμένο κλάδο μεταπολεμικά. Αναφέρονται οι κύριοι φορείς παγκοσμίως, οι οποίοι επηρεάζουν και προωθούν την τουριστική δραστηριότητα, τα είδη των τουριστικών δραστηριοτήτων και αμέσως μετά πραγματοποιείται μια σύντομη ανάλυση της τουριστικής πραγματικότητας στην Ελλάδα. Στη συνέχεια, αναλύονται τόσο τα οφέλη όσο και οι αρνητικές επιδράσεις του τουρισμού στις χώρες και τις τοπικές κοινωνίες ειδικότερα.

Σε επόμενο κεφάλαιο περιγράφεται η τουριστική κίνηση σε κάθε μία από τις τρεις χερσονήσους της Χαλκιδικής, ενώ παράλληλα αναφέρονται και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της καθεμίας από αυτές, ενώ στη συνέχεια πραγματοποιείται μια σύντομη ανάλυση των τριών μεγάλων ξενοδοχείων του νομού (ΣΑΝΗ Resort, Ikos Oivía και Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε.), για τα οποία στη συνέχεια πραγματοποιείται χρηματοοικονομική ανάλυση με τη βοήθεια των αριθμοδεικτών και σύγκριση μεταξύ

τους στις κατηγορίες της ρευστότητας, της δραστηριότητας, της απόδοσης και της διάρθρωσης κεφαλαίων και του χρέους.

1.3 Δομή εργασίας

Στο παρόν πρώτο κεφάλαιο πραγματοποιήθηκε η παράθεση ορισμένων εισαγωγικών παρατηρήσεων σχετικά με την παρούσα διπλωματική εργασία. Στο δεύτερο κεφάλαιο πραγματοποιείται βιβλιογραφική επισκόπηση, η οποία στηρίχθηκε τόσο σε ελληνική όσο και σε διεθνή βιβλιογραφία, με τις βιβλιογραφικές παραπομπές που χρησιμοποιήθηκαν, όπως και τη γενικότερη βιβλιογραφία και αρθρογραφία να αναφέρονται στο τέλος της εργασίας. Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η Χαλκιδική, τα τουριστικά χαρακτηριστικά αυτής και της κάθε χερσονήσου της ξεχωριστά, ενώ παρουσιάζονται και οι τρεις ξενοδοχειακές μονάδες, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των οποίων αναλύονται στο τέταρτο κεφάλαιο, με τη χρήση αριθμοδεικτών. Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα συμπεράσματα και οι προτάσεις για μελλοντική διερεύνηση. Η εργασία ολοκληρώνεται με τη βιβλιογραφία και την παράθεση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και Κατάσταση Αποτελεσμάτων) των τριών εταιρειών, στις οποίες βασίστηκε και ο υπολογισμός των αριθμοδεικτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

2.1 Ιστορική αναδρομή τουρισμού

Ο σχεδιασμός των τουριστικών δραστηριοτήτων αποσκοπούσε αρχικά στην προσέλκυση των επενδυτών και την προώθηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στις αναπτυσσόμενες χώρες. Η σημαντική συνεισφορά του τουρισμού στα μακροοικονομικά μεγέθη αναγνωρίστηκε μεταπολεμικά, με την τουριστική πολιτική στα τέλη της δεκαετίας του 1950 να αποβλέπει στην «προσέγγιση ξένων τουριστών, βασιζόμενη περισσότερο προς την εκτέλεση έργων τεχνικής υποδομής και τη διαφήμιση των τουριστικών στοιχείων στη χώρα» (Γαβαθάς, 1962). Σύμφωνα με τον Λογοθέτη (1963), η χώρα μας διέθετε ευνοϊκές προϋποθέσεις προκειμένου να αναπτυχθεί ο τουρισμός της μεταπολεμικά και έμενε να εξετασθούν οι επιβαλλόμενες ενέργειες, προκειμένου να δημιουργηθεί ικανοποιητικό δυναμικό ώστε να ανταποκριθεί σε μια αυξημένη τουριστική προσφορά. Οι ενέργειες αυτές υπάγονται σε τρεις βασικούς τομείς: Συγκοινωνίες, Μέσα Υποδοχής και Οργάνωση. Σύμφωνα με τον Gunn (1988), η λειτουργική ανάπτυξη του τουριστικού συστήματος, καθώς και η γενικότερη διαδικασία σχεδιασμού επηρεάζεται από πέντε παράγοντες:

1. Ο πληθυσμός (ζήτηση)
2. Οι ελκυστικότητες
3. Οι μεταφορές
4. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες σε καταλύματα, φαγητό και προϊόντα
5. Η προβολή και η πληροφόρηση

Κατά τη μεταπολεμική περίοδο, τα κράτη – μέλη του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Ο.Ο.Σ.Α.) αναγνωρίζουν τη διεθνή συμβολή του τουρισμού στα μακροοικονομικά μεγέθη, γεγονός το οποίο επηρεάζει τις πολιτικές αποφάσεις και τις εξελίξεις τα επόμενα έτη. Σύμφωνα με μελέτη του Παρασκευόπουλου (1981), η πτώση των τιμών στα αεροπορικά εισιτήρια κατά την

περίοδο 1958-1970 συνέβαλε διεθνώς στην αύξηση της ζήτησης τουριστικών υπηρεσιών, με τις μικρές χώρες να αναμένεται να επωφεληθούν μελλοντικά, αναμένοντας άνοδο των εισοδημάτων, αύξηση πληθυσμού, μειώσεις στο κόστος μεταφοράς, βελτίωση στα μέσα μεταφοράς και επικοινωνίας και διεύρυνση του τομέα εκπαίδευσης. Οι παραπάνω καταστάσεις αποτέλεσαν τον καταλύτη προκειμένου να δοθεί από τους αρμόδιους φορείς άσκησης τουριστικής πολιτικής ιδιαίτερη βαρύτητα στην αύξηση της προσέλκυσης αλλοδαπών επισκεπτών, με σκοπό την αύξηση των συναλλαγματικών εισπράξεων (Βασιλειάδης, 2009).

Οι προορισμοί θα έπρεπε πλέον να πείθουν και τους Τουριστικούς Οργανισμούς για τις τιμές, την ποιότητα και την ποικιλία των προσφερόμενων τουριστικών προϊόντων τους. Για το λόγο αυτό, η συμμετοχή των επίσημων φορέων του δημοσίου και των επαγγελματιών τουρισμού στις Διεθνείς Τουριστικές Εκθέσεις του εξωτερικού, ήταν πλέον επιβεβλημένη, προκειμένου να καταφέρουν προκρατήσεις από τα μεγάλα τουριστικά πρακτορεία. Μέσα σε αυτά τα πλαίσια των επιταχυνόμενων εξελίξεων, οι περιοχές των τουριστικών προορισμών γνώρισαν μια γρήγορη και άναρχη ανοικοδόμηση, για αυτό τον Φεβρουάριο του 1998 θεσμοθετήθηκαν στην Ελλάδα οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).

Η συμβολή του τουρισμού στην αναπτυξιακή πορεία των σύγχρονων οικονομιών είναι καθοριστική και η συνεισφορά του στα μακροοικονομικά μεγέθη αναλύθηκε διεξοδικά σε μελέτη του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε., 1992). Στα τέλη της δεκαετίας του 1990, η Ευρώπη υπερτερούσε έναντι των άλλων περιοχών του πλανήτη, τόσο σε αφίξεις όσο και σε χρηματικά κεφάλαια τουριστικών επενδύσεων, με τους περισσότερους επισκέπτες να ταξιδεύουν στις χώρες της Νότιας Ευρώπης και τις μεγαλύτερες πηγές εσόδων να αποτελούν η στέγαση – κατάλυση, τα γεύματα – ποτά και οι αγορές. Ο τουρισμός είναι ιδιαίτερα σημαντικός για τις χώρες της Νότιας Ευρώπης, με το 6-9% του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος και το 7-9% του αριθμού των απασχολούμενων να προέρχεται από τα τουριστικά επαγγέλματα (Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία, 1992).

Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (World Tourism Organization – WTO) δημοσιεύει τις βάσεις δεδομένων που επεξεργάζεται διαχρονικά και παρέχει στους ενδιαφερόμενους χρήσιμα στοιχεία για την εξέλιξη των τουριστικών δραστηριοτήτων. Σύμφωνα με αυτόν, ο αριθμός των διεθνών αφίξεων αυξήθηκε από 25 εκ. το 1950 σε

περίπου 806 εκ. το 2005, με μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 6,5%. Το 2013, στον τουρισμός παγκοσμίως απασχολούνταν το 1/11 του παγκόσμιου εργατικού δυναμικού και αφορούσε κατά μέσο όρο το 9% του παγκόσμιου ΑΕΠ (WTO, 2013).

2.2 Κύριοι φορείς τουριστικής πολιτικής σε διεθνές και εθνικό επίπεδο

Όσον αφορά τους διεθνείς φορείς άσκησης τουριστικής πολιτικής, οι κυριότεροι είναι συνοπτικά οι εξής:

- Ο *Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (World Tourism Organization – WTO)* με έτος ίδρυσης το 1975 είναι διακρατικός, με μέλη άνω των 100 χωρών και έδρα την πόλη της Μαδρίτης στην Ισπανία. Σκοπός του είναι η προώθηση της ελεύθερης μετακίνησης των ατόμων σε παγκόσμιο επίπεδο και η ανάπτυξη των κρατών που δεν έχουν την απαραίτητη υποδομή για τη διοργάνωση τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Η *Ευρωπαϊκή Επιτροπή Ταξιδιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (European Travel Commission – EC)* αποτελεί ένα διακρατικό οργανισμό με μέλη σε 23 Ευρωπαϊκές χώρες και έδρα την πόλη του Δουβλίνου στην Ιρλανδία. Σκοπός του οργανισμού είναι η προώθηση της ελεύθερης μετακίνησης των ατόμων και της ανάπτυξης του τουρισμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Η λειτουργία της επιτροπής είναι κυρίως συμβουλευτική, αλλά και νομοθετική και εκτελεστική.
- Ο *Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Organization For Economic Cooperation and Development – OECD)* ξεκίνησε μεταπολεμικά με την προτροπή των ΗΠΑ (σχέδιο Μάρσαλ), είναι διακρατικός (24 μέλη) με έδρα στο Παρίσι της Γαλλίας. Σκοπός του είναι η οικονομική ανάπτυξη των οικονομιών της ελεύθερης αγοράς, με παράλληλη υποστήριξη των μελών και μη μελών-κρατών που χρειάζονται οικονομική και εμπορική υποστήριξη, ενώ ταυτόχρονα επιδιώκει και την ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας.

- Η *IATA (International Air Transport Association)* ιδρύθηκε το 1945 από τις τότε υπάρχουσες αεροπορικές εταιρίες και επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τη λειτουργία του διεθνούς τουριστικού συστήματος. Αποσκοπεί στο να αποτελεί τον συνδετικό κρίκο ανάμεσα στις αεροπορικές εταιρίες, προτείνει την εφαρμογή κοινών ναύλων και επιβάλλει την απελευθέρωση της αγοράς αερομεταφορέων.

Όσον αφορά τους εθνικούς φορείς που επηρεάζουν την εφαρμογή της τουριστικής πολιτικής, υπάρχουν οι διάφορες ομάδες συμφερόντων (Ενώσεις, Σύνδεσμοι ή Σύλλογοι Ξενοδόχων, Συνεταιρισμοί, Συνδικάτα κτλ) και οι πολιτικοί-διοικητικοί φορείς, με την εκάστοτε κυβέρνηση να αποτελεί ένα από τα βασικότερα όργανα άσκησης τουριστικής πολιτικής. Τέλος, υπάρχουν και άλλοι φορείς που επηρεάζουν την τουριστική πολιτική μιας χώρας, όπως πχ Ινστιτούτα, Κέντρα Ερευνών, πανεπιστημιακοί, ερευνητές και άλλοι.

2.3 Η σύγχρονη τουριστική πραγματικότητα στην Ελλάδα

Η τουριστική πολιτική στην Ελλάδα ξεκινάει ουσιαστικά από το 1957, όπου για πρώτη φορά οι προτάσεις των πολιτικών περιλαμβάνονται σε σχέδια ανάπτυξης με τη μορφή τεχνοοικονομικών μελετών. Η τουριστική πολιτική απέβλεπε μεταπολεμικά στην προσέγγιση των αλλοδαπών επισκεπτών και για αυτό το σκοπό προωθήθηκε η κατασκευή έργων υποδομής και η ενίσχυση της διαφημιστικής προβολής των τουριστικών πόρων της χώρας (Βασιλειάδης, 2009). Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ), ο οποίος είχε ιδρυθεί ήδη από το 1929 με σκοπό «την ενίσχυση και προαγωγή του τουρισμού εν Ελλάδι, επιδιωκόμενου δια του συντονισμού προς ενιαία κατεύθυνση των ενεργειών πάσης δημοσίας, δημοτικής ή κοινοτικής αρχής, ιδιωτικών οργανώσεων ή επιχειρήσεων, που θα αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του τουρισμού, είτε εσωτερικού είτε εξωτερικού» (Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, 1929), έπρεπε να ανταποκριθεί στα παραπάνω. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1950, ο ΕΟΤ έδωσε βαρύτητα στην κατασκευή έργων υποδομής, στις δανειοδοτήσεις των ιδιωτών από κρατικές πηγές για ίδρυση ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών επιχειρήσεων, στην κατασκευή οδικών δικτύων και την ανάπτυξη των μέσων συγκοινωνίας, την οργάνωση και διεξαγωγή εκδηλώσεων και την τουριστική προβολή της χώρας στο εξωτερικό.

Σταδιακά, οι τουριστικές δραστηριότητες στην Ελλάδα, αφού πέρασαν από τον σκόπελο των πολιτικών εξελίξεων (1967-1974), όπου εξαιτίας του στρατιωτικού καθεστώτος και του υψηλού κόστους διαμονής στα ξενοδοχεία μειώθηκε η απόδοση των τουριστικών δραστηριοτήτων στην Ελλάδα, συνείσφεραν σημαντικά στη σύγχρονη οικονομική της ανάπτυξη. Σύμφωνα με στοιχεία της Παγκόσμιας Επιτροπής Τουρισμού και Ταξιδιών (World Tourism and Travel Council, 1999), η Ελλάδα το 1999 ξεπέρασε το μέσο Ευρωπαϊκό ποσοστό συνεισφοράς των τουριστικών εισπράξεων επί του συνόλου του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος, συνεισφέροντας το 18,3% του ΑΕΠ, έναντι 14,1% του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το ίδιο συνέβαινε και με τον δείκτη των απασχολούμενων στον τουρισμό επί του συνόλου των απασχολούμενων για το 2019, ο οποίος ήταν 16,3% για την Ελλάδα και 14,% για την Ε.Ε. Το 2007, η υπουργός Τουριστικής Ανάπτυξης εκτιμούσε τη συνεισφορά του τουρισμού σε ποσοστό πάνω από 18% του ΑΕΠ, εξαιτίας και των μεταγενέστερων θετικών επιπτώσεων από τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004. Όσον αφορά τις επενδύσεις για τον τουρισμό στην Ελλάδα, το 1999 έφτασαν το 22,3% του συνόλου των επενδεδυμένων κεφαλαίων της χώρας (Βασιλειάδης, 2009), με το αντίστοιχο ποσοστό στην Ευρώπη να ανέρχεται στο 15,8%.

Η χρηματοπιστωτική κρίση που ξέσπασε στις ΗΠΑ το 2008 και επηρέασε ολόκληρο τον πλανήτη, έπληξε σε μεγάλο βαθμό την Ελλάδα εξαιτίας των μεγάλων χρεών και ελλειμμάτων, οδηγώντας τη χώρα σε μια πολυετή περίοδο ύφεσης (2008-2013) σε όλους τους τομείς της οικονομίας (πρωτογενή, δευτερογενή και τομέα των υπηρεσιών), με τον κλάδο του τουρισμού να μην μένει ανεπηρέαστος. Σύμφωνα με το World Economic Forum (2013), η κατάταξη της Ελλάδας στο παγκόσμιο δείκτη ανταγωνιστικότητας όσον αφορά τον τουρισμό χειροτέρευσε από την έναρξη της κρίσης, καθώς το 2009 βρίσκονταν στην 24^η θέση, ενώ το 2013 στην 32^η θέση μεταξύ 140 χωρών. Σύμφωνα με έκθεση του ΣΕΤΕ, η Ελλάδα υποδέχτηκε 17,9 εκατομμύρια αλλοδαπούς επισκέπτες το 2014, με μέσο ποσό 681 ευρώ ανά άφιξη, το οποίο ήταν 15,2% μικρότερο από τον παγκόσμιο μέσο όρο, ενώ κατείχε μερίδιο της τάξης του 1,5% του τουρισμού παγκοσμίως και του 2,9% της Ευρώπης. Επιπλέον, ο τουρισμός συνείσφερε το 16,4% του ΑΕΠ, δημιουργώντας το 18,3% των θέσεων εργασίας στη χώρα. Τα μέτρα λιτότητας που επιβλήθηκαν την εξαετία 2008-2013, οδήγησαν στη δραστική μείωση των εισοδημάτων των Ελλήνων (το κατά κεφαλήν ΑΕΠ μειώθηκε από 20.795 ευρώ το 2008 σε 16.302 ευρώ το 2013), με τον εγχώριο τουρισμό να

μειώνεται συνεχώς και τους υπεύθυνους για τη χάραξη της τουριστικής πολιτικής να ξεκινούν έστω και καθυστερημένα, να εστιάζουν στην προσέλκυση περισσότερων ξένων τουριστών, προκειμένου να εισρεύσουν κεφάλαια και να βοηθηθεί η χώρα στην προσπάθειά της να ξεπεράσει την κρίση. Η Ελλάδα προσέφερε ένα τύπο μη προχωρημένου τουρισμού 4S (Sea, Sun, San and Sex) και φθηνή διαμονή εξαιτίας της κρίσης, χαρακτηριστικά τα οποία έχουν θετική επίδραση σε βραχυπρόθεσμο προσανατολισμό, αλλά μακροπρόθεσμα δεν προσφέρουν κάποια βελτίωση της ποιότητας στον τουρισμό. Επιπρόσθετα, ο τουρισμός στην Ελλάδα ήταν υψηλής συγκέντρωσης, με το 40% των ξενοδοχειακών κλινών το 2013 (ανάμεσα σε 773.445 κρεβάτια) να βρίσκεται στο νησί της Κρήτης και τα Δωδεκάνησα.

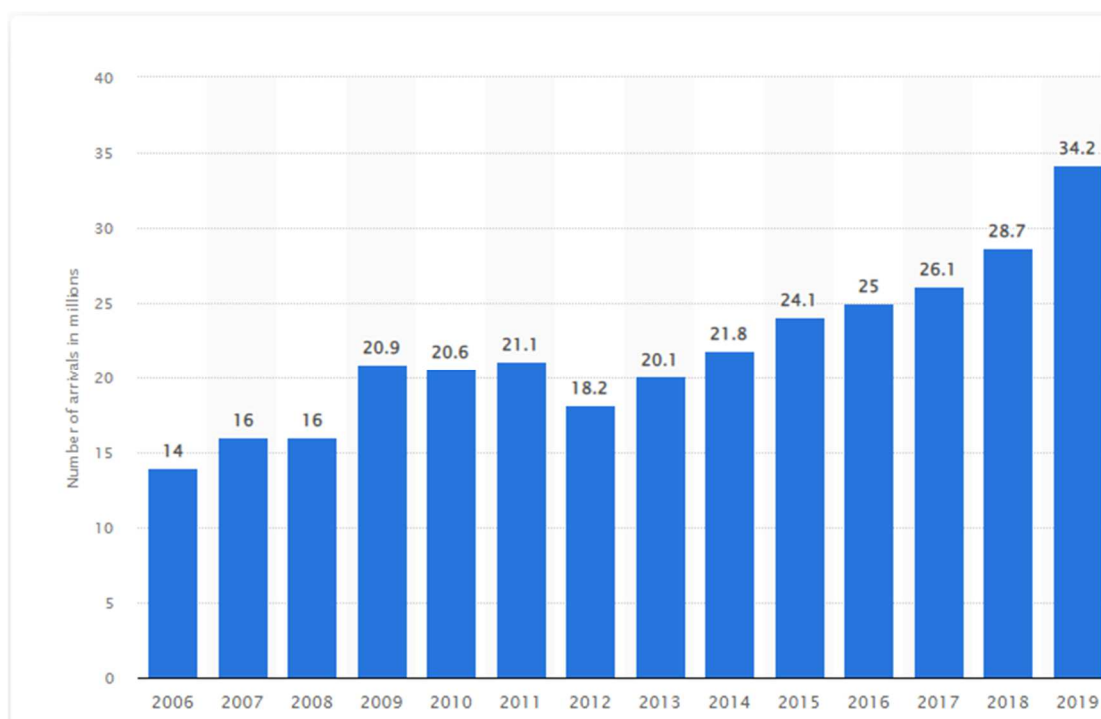
Σύμφωνα με άρθρο του CNN Greece με τίτλο «Ευκαιρίες, κίνδυνοι και προκλήσεις για τον ελληνικό τουρισμό», ο ελληνικός τουρισμός στα χρόνια της ύφεσης και συγκεκριμένα από το 2010 και μετά κατόρθωσε να επιδείξει εντυπωσιακή βελτίωση μεγεθών και να στηρίξει με καταλυτικό τρόπο την χειμαζόμενη ελληνική οικονομία. Πιο συγκεκριμένα, η τουριστική βιομηχανία της χώρας, πέτυχε να αυξήσει τα έσοδά της κατά 40% όταν στο ίδιο χρονικό διάστημα το ΑΕΠ παρουσίασε πτώση κατά 25%. Η άμεση συμβολή του τουρισμού στο ΑΕΠ την τρέχουσα περίοδο αγγίζει το 10% και η συνολική το 25%, ενώ επισημαίνεται ότι ο τουρισμός αποτελεί τον κατ'εξοχήν «εξαγωγικό τομέα», αφού τα έσοδά του προέρχονται κατά 90% από το εξωτερικό, καλύπτοντας τουλάχιστον το 90% του ελλείμματος ισοζυγίου αγαθών της χώρας. Σε επίπεδο απασχόλησης και σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία του ΙΚΑ, από το 2012 έως το 2015 ο τουρισμός προσέθεσε 43% σε θέσεις απασχόλησης και 17% σε αμοιβές, όταν τα αντίστοιχα μεγέθη για όλους τους άλλους κλάδους κινούνται μεταξύ +6% και -6%, αντίστοιχα. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Απριλίου 2016 του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ, από τον τουρισμό δημιουργήθηκαν επιπλέον 90 χιλιάδες νέες θέσεις εργασίας.

Η περίοδος 2014-2018 για τον τουρισμό στην Ελλάδα εμφανίζει ένα αξιοσημείωτο γεγονός: τα μερίδια των εισπράξεων δεν συμβαδίζουν με αυτά των αφίξεων. Πιο συγκεκριμένα, τα μερίδια αφίξεων στην Ελλάδα για αυτή την πενταετία, όσον αφορά τους προορισμούς της Νότιας Ευρώπης, ήταν υψηλότερα (10,2-10,4%) σε σύγκριση με τα μερίδια εισπράξεων (8,2-8,9%) για την ίδια περίοδο. Επιπρόσθετα, αυξήθηκε σε αυτή την πενταετία η διείσδυση της Ελλάδας κυρίως στις αγορές της Ρουμανίας, Βουλγαρίας και της Κύπρου, ενώ μείωση παρουσιάστηκε στις αγορές της

Τουρκίας, της Ρωσίας, της Σερβίας και της Γαλλίας. Τα μεγαλύτερα μερίδια για το 2018 κατέχουν οι αγορές της Γερμανίας (14,5%), της Βουλγαρίας (10,4%) και του Ηνωμένου Βασιλείου (9,8%), ενώ ακολουθούν η Ιταλία (5,5%) και η Γαλλία (5,1%). Σε αντίθεση με πολλές άλλες χώρες, η Ελλάδα έχει ισχυρή πελατειακή βάση, χωρίς ιδιαίτερη εξάρτηση από κάποια συγκεκριμένη αγορά, αφού οι τρεις σημαντικότερες αγορές (Γερμανία, Βουλγαρία και Ηνωμένο Βασίλειο) αποτελούν μόλις το 1/3 του συνόλου (ΙΝΣΕΤΕ, 2018).

Όσον αφορά τα τελευταία χρόνια, σύμφωνα με τον ΣΕΤΕ, η τουριστική βιομηχανία συμμετέχει σε ποσοστό 20,8% του ΑΕΠ το 2019 στην Ελλάδα και κατά 21,7% της συνολικής απασχόλησης, με έσοδα 17,7 δισ. Ευρώ και υποδοχή 34,2 εκατομμυρίων τουριστών.

Διάγραμμα 1 – Αριθμός Αφίξεων Τουριστών στην Ελλάδα (2006-2019)



Αριθμών αφίξεων τουριστών στην Ελλάδα από το 2006 έως το 2019.

Πηγή: [statista.com](https://www.statista.com)

2.4 Είδη τουρισμού

Ο τουρισμός αποτελείται από πολλές εναλλακτικές μορφές και απλώνεται σε πολλά επίπεδα. Τα κυριότερα είδη τουρισμού είναι τα εξής:

1. *Μαζικός τουρισμός* → Χαρακτηρίζεται από ομάδα τουριστών, οι οποίοι επισκέπτονται μία περιοχή έχοντας αναθέσει την οργάνωση σε κάποιο τουριστικό πρακτορείο το οποίο ανάλογα με την περιοχή, δημιουργεί ένα ξεχωριστό πακέτο δραστηριοτήτων.
2. *Ατομικός τουρισμός* → Πρόκειται ίσως για το πιο σύγχρονο είδος τουρισμού, όπου η οργάνωση και η εκτέλεση του ταξιδιού πραγματοποιείται ατομικά από κάθε τουρίστα.
3. *Εγχώριος ή εσωτερικός τουρισμός* → Πρόκειται για τον τουρισμό που πραγματοποιείται από τους μόνιμους κατοίκους μιας χώρας, εντός της επικράτειας αυτής. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την επιτυχία αυτού του είδους τουρισμού είναι η ανάπτυξη των υποδομών (δρόμοι, αεροδρόμια κτλ) και ο καθορισμός προσιτών τιμών.
4. *Διεθνής (εισερχόμενος) τουρισμός* → Σε αντίθεση με τον εγχώριο τουρισμό, η προσέλκυση ξένων τουριστών αυξάνει τις εισροές συναλλάγματος στη χώρα, ενισχύοντας ακόμα περισσότερο το ΑΕΠ αυτής.
5. *Εποχιακός τουρισμός* → Οι δραστηριότητες επηρεάζονται από τις κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν στις χώρες προορισμού.
6. *Στατικός τουρισμός* → Προκύπτει όταν οι τουρίστες πηγαίνουν σε ένα ξενοδοχείο και παραμένουν εκεί σε όλη ή τη μεγαλύτερη διάρκεια του ταξιδιού τους, κλείνοντας πακέτα all-inclusive.

7. *Τουρισμός τρίτης ηλικίας* → Πρόκειται για τον τουρισμό που ταιριάζει στους ηλικιωμένους, οι οποίοι επιθυμούν άνεση και ησυχία. Αποκτά ολοένα και μεγαλύτερη σημασία, λόγω της γήρανσης του πληθυσμού και της αύξησης του βιοτικού επιπέδου.
8. *Κοινωνικός τουρισμός* → Πραγματοποιείται με τη βοήθεια παροχών από το κράτος, προκειμένου να επιδοτηθούν τα μέλη της κοινωνίας που αδυνατούν να πραγματοποιήσουν διακοπές, λόγω χαμηλής αγοραστικής δύναμης.
9. *Εναλλακτικές μορφές τουρισμού* → Παραδείγματα αυτής της κατηγορίας αποτελούν ο αγροτουρισμός, ο συνεδριακός, ο αθλητικός, ο θρησκευτικός, ο γαστρονομικός, ο τουρισμός υγείας, όπως και πολλοί άλλοι.

2.5 Οφέλη και αρνητικές συνέπειες τουρισμού

Όσον αφορά τα οφέλη που προκύπτουν για μια χώρα από τον τουρισμό, το κυριότερο αποτελεί την ανάπτυξη της οικονομίας (αύξηση ΑΕΠ) και τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Το κίνητρο για ανάπτυξη οδηγεί υποχρεωτικά στη βελτίωση των υποδομών, όπως δρόμοι, λιμάνια, αεροδρόμια, μέσα μαζικής μεταφοράς κτλ, τα οποία εκτός από τους τουρίστες ωφελούν και τους μόνιμους κατοίκους της χώρας και των συγκεκριμένων περιοχών ειδικότερα. Επιπλέον, προωθείται η ιστορία και η πολιτιστική κληρονομιά της χώρας, με τους τουρίστες να μαθαίνουν καλύτερα και να κατανοούν τη συμβολή της κάθε χώρας ανά τους αιώνες. Ακόμα, οι ορίζοντες των τουριστών διευρύνονται καθώς έρχονται σε επαφή με ένα διαφορετικό τρόπο ζωής, κατανοούν τις ομοιότητες και τις διαφορές των διάφορων λαών, με αποτέλεσμα να προωθείται ο σεβασμός και η αλληλοεκτίμηση μεταξύ των πολιτών των διαφόρων κρατών.

Τα όποια αρνητικά στοιχεία επιφέρει ο τουρισμός, οφείλονται κυρίως στην ανυπαρξία ενός σχεδίου τουριστικής ανάπτυξης. Παραδείγματος χάριν, η

υπερεκμετάλλευση μιας περιοχής ενδέχεται να επιφέρει οδυνηρές συνέπειες στο περιβάλλον και κατά συνέπεια στην καθημερινότητα των ντόπιων πολιτών. Επιπλέον, η υπερθετική ανάπτυξη μόνο ορισμένων περιοχών ή / και οι κρατικές διευκολύνσεις μονόπλευρα, οδηγούν σε μονοδιάστατη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων ορισμένων περιοχών, εις βάρος των υπολοίπων περιοχών, οι οποίες μένουν εκτός κρατικών ενισχύσεων ή λαμβάνουν πολύ μικρότερη πίτα από αυτές. Επιπρόσθετα, η επικέντρωση στην προσέλκυση των τουριστών από το εξωτερικό, οι οποίοι πολλές φορές έχουν μεγαλύτερη αγοραστική δύναμη από τους ντόπιους, οδηγεί στην απομόνωση των τελευταίων, καθώς είναι σύνηθες το γεγονός της αύξησης των τιμών, το οποίο πολλές φορές αποκλείει ή δυσκολεύει τον εσωτερικό τουρισμό σε κάποιες περιοχές. Τέλος, με τη νέα τάση της ενοικίασης κατοικιών με βραχυχρόνια μίσθωση (τύπου Airbnb), παρατηρείται σε παγκόσμια κλίμακα η αύξηση των τιμών των κατοικιών με αποτέλεσμα οι μόνιμοι κάτοικοι να δυσκολεύονται να βρουν σπίτι.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

3.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Σε αυτό το κεφάλαιο θα πραγματοποιηθεί ανάλυση του τουριστικού κλάδου στη Χαλκιδική και παρουσίαση των τριών ξενοδοχειακών εταιρειών της Χαλκιδικής, για τις οποίες θα ακολουθήσει ανάλυση των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων στο Κεφάλαιο 4. Οι πηγές από τις οποίες πηγάζουν οι πληροφορίες για τις τρεις ξενοδοχειακές μονάδες είναι κυρίως (αλλά όχι αποκλειστικά) τόσο οι ιστοσελίδες τους, όσο και οι σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αυτών.

3.2 Ο τουρισμός στη Χαλκιδική

Η Χαλκιδική είναι μια περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας στην οποία σχηματίζονται τρεις επιμήκεις χερσόνησοι, τα γνωστά και ως «τρία πόδια της Χαλκιδικής», οι οποίες είναι (από δυτικά προς ανατολικά) η χερσόνησος της Κασσάνδρας, η χερσόνησος της Σιθωνίας και η χερσόνησος του Άθω. Πρωτεύουσα της Χαλκιδικής είναι ο Πολύγυρος με περίπου 6.100 κατοίκους, ενώ οι μεγαλύτερες πόλεις της είναι τα Νέα Μουδανιά με περίπου 9.300 κατοίκους και η Νέα Καλλικράτεια με περίπου 7.200 κατοίκους. Η Χαλκιδική περιβρέχεται από το Αιγαίο Πέλαγος και ενώνεται με τη Μακεδονία με την πόλη της Θεσσαλονίκης με τους τουρίστες να φτάνουν αεροπορικώς σε αυτήν μέσω του αεροδρομίου Μακεδονία.

Η χερσόνησος της Κασσάνδρας, γνωστή στην αρχαιότητα και ως Παλλήνη, αποτελεί ένα από τα πιο φημισμένα μέρη στη Χαλκιδική με σημαντική τουριστική ανάπτυξη, έχοντας να επιδείξει πολλά στους τομείς του τουρισμού, της ιστορίας και του πολιτισμού. Είναι ένας προορισμός με πυκνή βλάστηση, γαλαζοπράσινα νερά και αμμώδεις παραλίες και για το λόγο αυτό έχει βιώσει σημαντική τουριστική ανάπτυξη, με τη δημιουργία μεγάλων ξενοδοχείων με οργανωμένες εγκαταστάσεις και πολλά

κέντρα διασκέδασης, για αυτό και απευθύνεται (κυρίως) στους νεαρούς τουρίστες και νεαρά ζευγάρια.

Η Σιθωνία αποτελεί τη μεσαία χερσόνησο της Χαλκιδικής και χαρακτηρίζεται από οργανωμένες ή απομονωμένες παραλίες, όπως και από μεγάλα δάση πεύκου, συνδυάζοντας τη θάλασσα με το πράσινο φυσικό περιβάλλον. Τη χερσόνησο περιβάλλουν ο Σιγγιτικός κόλπος (ή Κόλπος Άγιου Όρους) στα ανατολικά και ο Τορωναίος Κόλπος στα δυτικά (ή Κόλπος Κασσάνδρας), ενώ στο κέντρο του νησιού υπάρχει το βουνό όρος Ίταμος με υψόμετρο 753 μέτρων. Το μεγαλύτερο μέρος της χερσονήσου (από τη Βουρβουρού και κάτω) αποτελεί προστατευμένο βιότοπο του Natura 2000. Η Σιθωνία αποτελεί πιο «ήσυχο» τουριστικό προορισμό και για αυτό ενδείκνυται περισσότερο για οικογενειακές διακοπές, αλλά και τουρισμό τρίτης ηλικίας.

Το Άγιο Όρος, το οποίο βρίσκεται στη χερσόνησο του Άθως, αποτελεί αυτοδιοίκητο τμήμα του Ελληνικού Κράτους και περιλαμβάνει 20 Ιερές Μονές και άλλα μοναστικά ιδρύματα. Αποτελεί το κέντρο του Ορθόδοξου χριστιανικού μοναχισμού, με μνημεία μεγάλης εθνικής, ιστορικής, θρησκευτικής και πολιτισμικής αξίας σε παγκόσμια κλίμακα (Wikipedia). Από το 1988 συγκαταλέγεται στον κατάλογο των Μνημείων Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Το Άγιο Όρος διέπεται από ένα ιδιότυπο νομικό καθεστώς, το οποίο βασίζεται σε ένα μείγμα διατάξεων του Συντάγματος, του δικαίου της Ε.Ε. και άλλων διεθνών συνθηκών, με βασικότερο κανονιστικό κείμενο τον Καταστατικό Χάρτη του Αγίου Όρους. Αποτελεί πόλο έλξης για πολλούς (άνδρες) τουρίστες ορθόδοξων χωρών και κατάλληλο μέρος για την ανάπτυξη του θρησκευτικού τουρισμού.

Η Χαλκιδική γνώρισε σημαντική τουριστική ανάπτυξη κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970, όταν και ξεκίνησαν να διαμορφώνονται οργανωμένα τουριστικά καταλύματα στην Κασσάνδρα και τη Σιθωνία και πλέον αποτελεί έναν από τους μεγαλύτερους πόλους έλξης ολόκληρης της Ελλάδας, τόσο για εγχώριους αλλά και ξένους τουρίστες.

Η Χαλκιδική συνδυάζει βουνό με θάλασσα και για αυτό ενδείκνυται για τουρισμό όχι μόνο την καλοκαιρινή, αλλά και τη χειμερινή περίοδο, αν και δεν έχει κάποιο χιονοδρομικό κέντρο. Στο κεντρικό και βόρειο τμήμα του νομού περιλαμβάνει το βουνό του Χολομώντα με υψόμετρο που φτάνει τα 1.165 μέτρα, στο βόρειο και

δυτικό τμήμα βρίσκεται το βουνό Ανδριανός με υψόμετρο των 1.009 μέτρων (το οποίο αποτελεί προέκταση του Χορτιάτη Θεσσαλονίκης, ενώ στα ανατολικά του νομού βρίσκονται τα βουνά Στρατωνικό και Καστέλι.

Επιπλέον, στη Χαλκιδική βρίσκονται ορισμένοι σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι, όπως τα Αρχαία Στάγειρα, το Σπήλαιο των Πετραλώνων και η Αρχαία Όλυνθος, τους οποίους μπορούν να επισκεφτούν οι τουρίστες και να γνωρίσουν αρκετές φάσεις του Ελληνικού πολιτισμού, από την παλαιολιθική εποχή μέχρι και τα σύγχρονα χρόνια. Τέλος, ο νομός Χαλκιδικής έχει αναπτύξει τα τελευταία χρόνια τον αγροτουρισμό, καθώς φημίζεται για παραδοσιακά αγαθά όπως το ελαιόλαδο, το μέλι, τα ζυμαρικά και άλλα, μέσω της δημιουργίας ορισμένων συνεταιρισμών των μόνιμων κατοίκων.

3.3 ΣΑΝΗ Α.Ε.

Η εταιρεία Sani Resort ιδρύθηκε το 1971 στην Ελλάδα και τα γραφεία της βρίσκονται στην οδό Νικολάου Πλαστήρα 55 στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για ένα οικογενειακό πολυτελές ξενοδοχείο 5 αστέρων που ανήκει και τελεί υπό τη διαχείριση της «ΣΑΝΗ Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως και Τουρισμού», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της μία ιστιοπλοϊκή μαρίνα και πέντε (5) ξεχωριστές ξενοδοχειακές μονάδες (Sani Beach, Sani Club, Sani Dunes, Porto Sani και Sani Asterias) στη βορειοδυτική ακτή της Κασσάνδρας Χαλκιδικής, περίπου 85 χιλιόμετρα από τη Θεσσαλονίκη και 73 χιλιόμετρα από το Αεροδρόμιο Μακεδονίας, με την κύρια δραστηριότητα της να είναι η λειτουργία και η διαχείριση των εγκαταστάσεων αυτών. Η περιοχή στη οποία βρίσκεται η εταιρεία είναι φημισμένη για ένα από τα πιο ευχάριστα κλίματα στη Βόρεια Ελλάδα και παρόλο που δεν βρίσκεται σε κάποιο χωριό, έχει δημιουργηθεί ένας μοντέρνος οικισμός που ονομάζεται Σταυρονικήτα (από το ομώνυμο μοναστήρι στο Άγιο Όρος), έκτασης 4.000 στρεμμάτων, στον οποίο στεγάζονται τέσσερα ξενοδοχεία, 17 εστιατόρια, μερικές όμορφες παραλίες, μονοπάτι για πεζοπορία, 250 στρέμματα πράσινου καταφύγιου και μια κυκλική μαρίνα διαμέτρου 200 μέτρων. Εκτός από τα ξενοδοχεία, υπάρχει ένα μεγάλο οργανωμένο κάμπινγκ, για αυτούς που επιθυμούν λίγο μεγαλύτερη άμεση επαφή με τη φύση, το οποίο προσφέρει περιοχές για σκηνές, τροχόσπιτα και καμπίνες με θέα τη θάλασσα. Όσον αφορά τα εστιατόρια, εκτός από την παραδοσιακή Ελληνική κουζίνα, υπάρχει και διεθνής κουζίνα όπως Ιαπωνική και

Ιταλική, ενώ τον Μάιο διεξάγεται ένα ετήσιο Gourmet Festival, στο οποίο συμμετέχουν και παρουσιάζουν τις δημιουργίες τους διεθνώς αναγνωρισμένοι σεφ από όλον τον κόσμο. Επιπλέον, σε ένα χαμηλό λόφο που ονομάζεται Sani Hill διεξάγεται από το 1991 και κάθε χρόνο τον Ιούνιο και Ιούλιο το ετήσιο φεστιβάλ διεθνής μουσικής του ΣΑΝΗ (Sani International Music Festival), με στόχο τον συνδυασμό της τέχνης με τον τουρισμό.

Στον πυρήνα του οράματος της εταιρείας είναι η αφοσίωσή της στη *αιεφορία*, γεγονός το οποίο αποδεικνύεται από τις διάφορες πρωτοβουλίες της σχετικά με το περιβάλλον και το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο, οι οποίες προσπαθούν να διατηρήσουν τη *βιοποικιλότητα* του τοπικού περιβάλλοντος και τη *μείωση του αποτυπώματος άνθρακα*. Πιο συγκεκριμένα, το 2021, το Sani Resort ανακύκλωσε πάνω από 219 τόνους γυαλί και απέκλεισε τη χρήση πλαστικών προϊόντων μίας χρήσης (βάσει καταλόγου ΕΕ). Η ηλεκτρική ενέργεια προέρχεται αποκλειστικά από ανανεώσιμες πηγές, ενώ μειώνονται συστηματικά τις εκπομπές CO₂, με απώτερο στόχο το μηδενικό αποτύπωμα άνθρακα. Όσον αφορά το πράσινο καταφύγιο, ένα από αυτά που ονομάζεται το μονοπάτι πεζοπορίας του καταφύγιου των πουλιών, αποτελεί μια ευχάριστη εκδρομή ανάμεσα σε δέντρα, έχει ανακηρυχθεί ως Σημαντική Ευρωπαϊκή Περιοχή Πτηνών (European Important Bird Area), στην οποία απαγορεύεται να λάβει χώρα οποιαδήποτε μορφή διαμόρφωσης, καθώς αποτελεί το καταφύγιο περισσότερων από 225 ειδών πτηνών. Τέλος, όσον αφορά τη στήριξη της τοπικής κοινότητας, η εταιρεία πραγματοποιεί δωρεές σε τοπικούς φιλανθρωπικούς οργανισμούς και ιδρύματα, ιδρύει βιβλιοθήκες, εκκλησίες και παιδικές χαρές στα γύρω χωριά, ενώ προμηθεύεται πάνω από το 60% των φρούτων και των λαχανικών από τοπικούς παραγωγούς.

Σε αντίθεση με αρκετά θέρετρα στην Ελλάδα, η εταιρεία SANI δεν ελέγχεται από ξένους επενδυτές, οι οποίοι συχνά δεν συνεισφέρουν αρκετά στην τοπική οικονομία. Όχι μόνο είναι Ελληνικής ιδιοκτησίας, αλλά επιπλέον οι ιδιοκτήτες είναι απόγονοι των ανθρώπων που αρχικά είχαν αγοράσει τη γη τη δεκαετία του 1960. Το 1955, το μοναδικό κτίριο της περιοχής ήταν οι αγροτικές φυλακές της Κασσάνδρας. Όταν η γη νοτιοδυτικά της φυλακής τέθηκε ως διαθέσιμη προς πώληση, οι Λεωνίδας Φ. Ζησιάδης και Λεωνίδας Κ. Ζησιάδης (πατέρας και γιος), μαζί με τον Αναστάσιο Ανδρεάδη τη αγόρασαν, ενώ τους δόθηκε μια ειδική απαλλαγή προκειμένου να

αναπτύξουν την ευρύτερη περιοχή, με την υποχρέωση το 25% αυτής να γίνει πράσινο καταφύγιο.

Η μητρική εταιρεία είναι η SANI Luxco Sarl, ενώ από τις 29.12.2015 οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΣΑΝΗ Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως και Τουρισμού περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό της τελικής μητρικής εταιρείας, η οποία ονομάζεται LBRI SCA, μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΙΚΟΣ. Πιο συγκεκριμένα, οι δύο εταιρείες (ΣΑΝΗ και ΙΚΟΣ) ξεκίνησαν τη συνεργασία τους το 2015, με την εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. να αναλαμβάνει τη διαχείριση του ΙΚΟΣ Hotel Group μαζί με την εταιρεία Oaktree Capital (στην οποία ανήκει η ΙΚΟΣ). Το καινούριο αυτό εγχείρημα περιλαμβάνει επιπλέον τις εταιρείες Goldman Sachs Asset Management και Hermes GPE, με τη συμφωνία να αφορά επενδυτικό πλάνο 200 εκατομμυρίων ευρώ και τη δημιουργία 1.000 θέσεων εργασίας στην Ελλάδα για τα επόμενα πέντε χρόνια. Σε αυτό το πλαίσιο, οι εταιρείες συγχωνεύτηκαν προσφάτως, προκειμένου να ενδυναμώσουν τα ξενοδοχειακά brands τους και να επεκτείνουν τις τουριστικές επενδύσεις ανά την Ελλάδα. Επιπρόσθετα, μια από τις πρώτες δράσεις της εν λόγω συγχώνευσης είναι η αναβάθμιση των ξενοδοχειακών μονάδων Sani Asterias, Sani Club, Sani Marina, Ikos Oceania και Ikos Olivía, με το απαιτούμενο ποσό να εκτιμάται στα 40 εκατομμύρια ευρώ.

3.4 Ikos Ολίβια Α.Ε.

Η εταιρεία Ikos Ολίβια Ανώνυμη Εταιρεία Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων ιδρύθηκε στην οδό Νικολάου Πλαστήρα 55 στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις στην περιοχή Γερακίνα της Δημοτικής Κοινότητας Πολυγύρου Χαλκιδικής και η κυριότερη δραστηριότητά της είναι η λειτουργία και διαχείριση των εγκαταστάσεων αυτών. Πήρε το όνομά της από τα αρχαία δέντρα ελιάς, τα οποία βρίσκονται από άκρη σε άκρη της έκτασης των εγκαταστάσεων.

Η Ikos Ολίβια αποτελεί την πρώτη ξενοδοχειακή μονάδα και μία από τις συνολικά πέντε (5) ξενοδοχειακές μονάδες της εταιρείας Ikos Resorts. Η Ikos Resorts αποτελεί ένα πολυτελές θέρετρο το οποίο ξεκίνησε να λειτουργεί στην Ελλάδα το 2014 από την εταιρεία Oaktree Capital Management, μια παγκόσμια εταιρεία διαχείρισης

περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία Ikos Resorts, εκτός της εταιρείας Ikos Ολίβια, κατέχει επίσης και τις εταιρείες Ikos Oceania, Ikos Dassia, Ikos Agia και Ikos Andalusia, οι οποίες βρίσκονται στην περιοχή Νέα Μουδανιά Χαλκιδικής, στο νησί της Κέρκυρας, στο νησί της Κω και στις νότιες ακτές της Ισπανίας, στην πόλη Εστεπόνα αντίστοιχα. Η μητρική εταιρεία της «Ikos Ολίβια Ανώνυμη Εταιρεία Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων» είναι η Ikos Luxco Sarl, ενώ από τις 29.12.2015 μητρική Εταιρεία της IKOS Luxco Sarl είναι η LBRI SCA.

Η εταιρεία Ikos Resorts ιδρύθηκε με βάση την ιδέα του *Infinite Lifestyle*, η οποία δίνει έμφαση στη δημιουργία μιας ξεχωριστής all-inclusive εμπειρίας διακοπών, η οποία παραμένει πρωτόγνωρη ακόμα και σήμερα. Πιο συγκεκριμένα, αποσκοπεί στον επαναπροσδιορισμό των πολυτελών, all-inclusive διακοπών, μέσω της εξατομικευμένης εξυπηρέτησης, των υπηρεσιών πέντε αστέρων, του μενού το οποίο δημιουργείται από σεφ βραβευμένους με αστέρι Michelin, των πολυτελών προϊόντων ομορφιάς από την Anne Semonin Paris, της 24ωρης υπηρεσίας Room Service, των 300 επιλεγμένων ετικετών κρασιών και πολλών άλλων.

Όσον αφορά την εταιρεία Ikos Ολίβια, κατέχει μια μοναδική θέση στον Τορωναίο Κόλπο της Χαλκιδικής, εκτείνεται σε μια έκταση 90 στρεμμάτων και παρέχει ευρύχωρα δωμάτια, σουίτες και μπανγκαλόου, σε μια αμμώδη παραλία έκτασης 450 μέτρων. Άλλες εγκαταστάσεις αποτελούν τα τρία σύγχρονα εστιατόρια και μπαρ, οι πισίνες με μπαρ μέσα στο νερό, το spa, αίθουσες γυμναστικής και διεξαγωγής ομαδικών προγραμμάτων (πχ yoga) και τα γήπεδα ποδοσφαίρου, τένις και βόλεϊ. Επιπλέον, μέσω της διοργάνωσης εκδρομών, της ζωντανής μουσικής, την προβολή ταινιών, των παιδικών θεατρικών παραστάσεων και της εξειδικευμένης φροντίδας παιδιών και τις θαλάσσιες δραστηριότητες, η εμπειρία που αποκομίζουν οι επισκέπτες αναπτύσσεται ακόμα περισσότερο.

3.5 Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε.

Η εταιρεία «Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε. Ξενοδοχειακές – Τουριστικές Επιχειρήσεις» είναι μια Ανώνυμη Εταιρεία με έδρα τον Άγιο Μάμα Χαλκιδικής και αποτελείται από δύο επιμέρους ξενοδοχειακές μονάδες: Το Pomegranate Wellness Spa Hotel και το Potidea Palace Hotel. Και οι δύο ξενοδοχειακές μονάδες βρίσκονται στην Ποτίδαια Χαλκιδικής. Η εταιρεία ανήκει στους Ρώσους επιχειρηματίες Artem Chayka και Olga Loratina, οι οποίοι επισκέπτονταν συχνά τη Χαλκιδική επί σειρά ετών, πριν αποφασίσουν να επενδύσουν σε αυτή την περιοχή.

Το Pomegranate Wellness Spa Hotel αποτελεί ένα ξενοδοχείο 5 αστέρων το οποίο λειτουργεί από το 2013 και θεωρείται ένα από τα καλύτερα ξενοδοχεία στη Χαλκιδική, ενώ τη χρονιά που άνοιξε τις πύλες του θεωρούνταν ως το πιο συναρπαστικό θέρετρο για spa σε ολόκληρη την Ελλάδα. Προσφέρει 172 πολυτελή και ευρύχωρα δωμάτια και σουίτες (δωμάτια Elegant, σουίτες Luxury, Οικογενειακές, Προεδρικές και άλλες θεματικές όπως σουίτα Moscow, New York, Tokyo κτλ) με θέα προς τη θάλασσα και τους κήπους, τα οποία κατανέμονται σε τρία διαφορετικά κτίρια. Η εξέχουσα θέση του στη δυτική πλευρά της Χαλκιδικής, ανάμεσα στη Κασσάνδρα και τη Σιθωνία και η εγγύτητά του (μόλις 30 λεπτά) από το αεροδρόμιο «Μακεδονία» της Θεσσαλονίκης, εξασφαλίζει εύκολη πρόσβαση σε όλους τους ταξιδιώτες που αναζητούν το συνδυασμό ενός ξενοδοχείου πολυτελείας πάνω στη θάλασσα, ενώ παράλληλα παρέχει θέα τόσο προς τον Όλυμπο, όσο και ως προς το Άγιον Όρος και τον Τορωναίο Κόλπο. Οι πελάτες του προέρχονται σε ποσοστό 55% από τη Ρωσία και άλλες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης, με το 35% να καλύπτεται από τα Βαλκάνια και τη Δυτική Ευρώπη. Το υπόλοιπο ποσοστό καλύπτεται από άλλες αγορές, όπως το Ισραήλ, το Μπαχρέιν και το Ομάν.

Το Pomegranate Wellness Spa Hotel αποτελεί ιδανικό προορισμό για τους επισκέπτες που επιθυμούν ένα πολυτελές, χαλαρωτικό και υψηλού επιπέδου υποδομών τουριστικό θέρετρο, με έμφαση στην ευεξία, την αναζωογόνηση και τη γαστρονομία. Όσον αφορά τις εγκαταστάσεις, υπάρχουν τέσσερα μπαρ, τρία εστιατόρια (μπουφέ και a la carte), το Afrodita Roa Spa, επτά ιδιωτικά δωμάτια θεραπειάς, το Pomegranate The Club, ένα επαγγελματικά εξοπλισμένο γυμναστήριο, μία εσωτερική και κάμποσες εξωτερικές πισίνες με θαλασσίνο και γλυκό νερό αντίστοιχα.

Το Potidea Palace Hotel είναι ένα ξενοδοχείο 4 αστέρων και θεωρείται ένα από τα καλύτερα all-inclusive ξενοδοχεία της Χαλκιδικής, ενώ παράλληλα προτείνεται και ως ένα από τα καλύτερα, όσον αφορά τις οικογενειακές διακοπές και τις διακοπές για ζευγάρια, με ειδικές προσφορές και εκπτώσεις για τους νεόνυμφους. Έχει βραβευτεί ως το καλύτερο οικογενειακό ξενοδοχείο στην Ελλάδα, στα τρία καλύτερα οικογενειακά ξενοδοχεία της Ευρώπης και στα εννέα καλύτερα παγκοσμίως. Βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το Pomegranate Wellness Spa Hotel και παρέχει την ίδια πολύπλευρη θέα στον Όλυμπο, το Άγιον Όρος και τον Τορωναίο Κόλπο. Αποκτήθηκε από την εταιρεία Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε. το 2015 και άνοιξε εκ νέου το 2016, όντας πλήρως ανακαινισμένο. Πρόκειται για ένα ξενοδοχείο all-inclusive το οποίο διαθέτει 234 πολυτελή δωμάτια και σουίτες, εστιατόρια σε στυλ μπουφέ και “a la carte”, μπαρ, κέντρο Spa, αθλητικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις, προγράμματα διασκέδασης για παιδιά και ενήλικες. Στη μοναδική στο είδος της κάβα κρασιών «Cava Idea», μπορεί να βρει κάποιος πάνω από 1.300 ποικιλίες από εκλεκτά ελληνικά κρασιά και αποστάγματα, από όλη την Ηπειρωτική Ελλάδα αλλά και τα νησιά της. Το Potidea Palace προσφέρει πολυτελή & κομψά σχεδιασμένα δωμάτια και σουίτες για ζευγάρια ή οικογένειες έως και πέντε άτομα, καταμεμημένα σε εννέα διαφορετικά κτίρια. Τα δωμάτια διακρίνονται στις κατηγορίες Economy, Deluxe, Deluxe Sea, Superior και Family Deluxe, ενώ οι σουίτες διακρίνονται σε Junior Suite, Suite και Suite Sea View.

Στο κεντρικό εστιατόριο σερβίρεται μπουφές πρωινού, μεσημεριανού και βραδινού, ενώ το a la carte εστιατόριο «Acropolis» προσφέρει ιδιαίτερες γαστρονομικές εμπειρίες. Επιπλέον, υπάρχουν τέσσερα μπαρ: το μπαρ παραλίας, το μπαρ πισίνας, το κεντρικό μπαρ στο λόμπι και το μπαρ Ανατόλια, το οποίο προσφέρει πανοραμική θέα προς το Αιγαίο Πέλαγος. Όσον αφορά τις λοιπές εγκαταστάσεις, παρέχονται δύο γήπεδα τένις, ένα γήπεδο βόλεϊ παραλίας, γυμναστήριο, spa και τραπέζια πίνγκ πόνγκ. Επιπλέον, υπάρχουν boutique με τοπικά προϊόντα, δώρα, σουβενίρ κτλ, κάβα ποτών (Cava idea) και κομμωτήριο. Όσον αφορά τις διάφορες δραστηριότητες στη θάλασσα, προσφέρονται υπηρεσίες γυμναστικής στο νερό, υδατοσφαίρισης και aqua aerobics, ενώ στις λοιπές δραστηριότητες συγκαταλέγονται το aerobics και το stretching. Οι υπηρεσίες ψυχαγωγίας αποτελούνται από χορευτικά και μουσικά προγράμματα, ζωντανές παραστάσεις και υπηρεσίες baby sitting.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΕ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ

4.1 Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι μεγάλες επιχειρήσεις έχουν έναν αριθμό από ενδιαφερόμενα μέρη (stakeholders), τα οποία δεν έχουν πρόσβαση στα λογιστικά τους βιβλία αλλά ενδιαφέρονται να γνωρίζουν τα οικονομικά τους στοιχεία, όπως τη σύνθεση των περιουσιακών στοιχείων, τις πηγές χρηματοδότησης, τα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές κτλ. Ορισμένα από τα ενδιαφερόμενα αυτά μέρη είναι τα εξής:

1. *Μέτοχοι* → Επιθυμούν να γνωρίζουν την αποδοτικότητα και βιωσιμότητα της επένδυσής τους.
2. *Δυνητικοί επενδυτές* → Επιθυμούν να σχηματίσουν γνώμη σχετικά με το εάν συμφέρει ή όχι να επενδύσουν στην εν λόγω επιχείρηση.
3. *Προμηθευτές* → Επιθυμούν να γνωρίζουν αν η επιχείρηση θα είναι σε θέση να εξοφλεί τις υποχρεώσεις της, προτού συνεργαστούν μαζί της.
4. *Πελάτες* → Επιθυμούν να γνωρίζουν την πορεία της επιχείρησης, για να διαπιστώσουν το βαθμό φερεγγυότητά της.
5. *Τράπεζες και λοιποί δανειστές* → Επιθυμούν να σχηματίσουν γνώμη σχετικά με το εάν η επιχείρηση θα εξοφλήσει τα δάνεια που θα της παρέχουν.
6. *Κράτος και Δημόσιο* → Επιθυμούν να γνωρίζουν την κερδοφορία της επιχείρησης, προκειμένου να εισπράττουν τους ανάλογους φόρους.

Η χρηματοοικονομική λογιστική αποτελεί τον λογιστικό κλάδο που ασχολείται με την παροχή των απαραίτητων πληροφοριών στα παραπάνω ενδιαφερόμενα μέρη, μέσω της κατάρτισης και παρουσίασης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, συνήθως μία φορά το χρόνο και πιο συγκεκριμένα με ημερομηνία 31/12, για τις επιχειρήσεις με περίοδο χρήσης 1/1 – 31/12 ή με ημερομηνία 30/6, για τις επιχειρήσεις με περίοδο χρήσης 1/7 – 30/6. Εξαιρέση αποτελούν οι επιχειρήσεις δημοσίου

ενδιαφέροντος, δηλαδή αυτές που είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο οι οποίες, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, έχουν υποχρέωση για κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων κάθε τρίμηνο, προκειμένου τα ενδιαφερόμενα μέρη να έχουν την αναγκαία πληροφόρηση για τη λήψη ορθολογικών οικονομικών αποφάσεων σε πιο τακτικό χρονικό διάστημα.

Όσον αφορά την Ελληνική πραγματικότητα, ο πιο πρόσφατος λογιστικός νόμος ο οποίος ορίζει μεταξύ άλλων ποιες είναι οι απαιτούμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, όπως και τον τρόπο κατάρτισης αυτών, είναι ο ν.4308/2014 – Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ), ο οποίος από 01/01/2015 κατήργησε μεταξύ άλλων το Π.Δ. 1123/1980 – Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, τις λογιστικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, τον Κώδικα Φορολογικής Απεικόνισης Συναλλαγών και μια σειρά άλλων διατάξεων και νόμων. Τα ΕΛΠ έφεραν την Ελληνική λογιστική νομοθεσία σε ένα πλαίσιο το οποίο βρίσκεται πολύ κοντά με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που οφείλουν να καταρτίζουν τουλάχιστον μία φορά το χρόνο οι μεγάλες επιχειρήσεις είναι οι εξής:

1. *Ισολογισμός ή Κατάσταση Οικονομικής Θέσης* → Παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία (ενεργητικό) και τις πηγές χρηματοδότησης αυτών (παθητικό).
2. *Κατάσταση Αποτελεσμάτων* → Παρουσιάζει το αποτέλεσμα που πέτυχε η επιχείρηση σε μία δεδομένη χρονική περίοδο, περιλαμβάνοντας τα έσοδα, τα έξοδα, τα κέρδη και τις ζημίες της περιόδου αυτής.
3. *Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης* → Παρουσιάζει τη μεταβολή όλων των στοιχείων της Καθαρής Θέσης (Ιδίων Κεφαλαίων), όπως του κεφαλαίου, των διάφορων αποθεματικών και άλλα.
4. *Κατάσταση Χρηματοροών* → Παρουσιάζει τις μεταβολές που επήλθαν στα ταμειακά διαθέσιμα της επιχείρησης, διακρίνοντάς τις σε τρεις επιμέρους κατηγορίες (Λειτουργικές, Επενδυτικές, Χρηματοδοτικές δραστηριότητες)

5. *Προσάρτημα (Σημειώσεις)* → Περιλαμβάνει χρήσιμες επιπρόσθετες πληροφορίες και αναλύσεις για τα στοιχεία που παρουσιάζονται γενικά στις προηγούμενες καταστάσεις, όπου αυτό απαιτείται σύμφωνα με το νόμο.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο και παρουσιάζουν εύλογα τα αναγνωριζόμενα περιουσιακά στοιχεία (ενεργητικό), τις υποχρεώσεις, την καθαρή θέση, τα στοιχεία εσόδων, εξόδων, κερδών και ζημιών, καθώς και τις χρηματοροές της εκάστοτε περιόδου (ΕΛΠ, Άρθρο 16).

4.2 Γενικές αρχές σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάσσονται με σαφήνεια, σύμφωνα με τις θεμελιώδεις παραδοχές του δεδουλευμένου και της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η αρχή του δεδουλευμένου ορίζει όπως τα έσοδα και τα έξοδα μιας εταιρείας να καταχωρούνται λογιστικά το έτος που πραγματοποιήθηκαν ή αφορούν, ασχέτως με το χρόνο είσπραξης ή πληρωμής τους. Όσον αφορά την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, αυτή ορίζει όπως η Διοίκηση θα πρέπει να προβαίνει σε εκτίμηση της δυνατότητας της οικονομικής οντότητας να διατηρηθεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Οι Οικονομικές Καταστάσεις θα καταρτίζονται στη βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και αν η διοίκηση:

- (α) Προτίθεται να ρευστοποιήσει την οικονομική οντότητα ή
- (β) Προτίθεται να παύσει τις εμπορικές συναλλαγές ή
- (γ) Δεν έχει καμία πραγματική εναλλακτική επιλογή από το να πράξει έτσι.

Όταν κατά την πραγματοποίηση της εκτίμησής της η Διοίκηση γνωρίζει την ύπαρξη σημαντικών πηγών αβεβαιότητας, οι οποίες ενδέχεται να δημιουργήσουν σοβαρή αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της οικονομικής οντότητας να διατηρηθεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, οι συγκεκριμένες αβεβαιότητες θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Κατά την εκτίμηση για το αν συντρέχει η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, η Διοίκηση οφείλει να λάβει υπόψη όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για το μέλλον, για διάστημα τουλάχιστον δώδεκα μηνών από

την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών Καταστάσεων, χωρίς να περιορίζεται στο διάστημα αυτό.

Άλλες γενικές αρχές που πρέπει να υφίστανται κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

- 1) Αρχή της αυτοτέλειας της οντότητας → κάθε επιχείρηση είναι ανεξάρτητη από τους μετόχους και γενικώς τους ιδιοκτήτες της
- 2) Αρχή της περιοδικότητας → η χρονιά χωρίζεται σε μικρότερα διαστήματα (πχ εξάμηνο, τρίμηνο κτλ)
- 3) Αρχή του ιστορικού κόστους → όλοι οι λογαριασμοί μπαίνουν στις αξίες του ιστορικού τους κόστους
- 4) Αρχή της νομισματικής μονάδας → όλοι οι λογαριασμοί να εκφράζονται σε χρηματικές μονάδες και όχι σε ποσότητες στις ημερολογιακές εγγραφές και στις οικονομικές καταστάσεις
- 5) Αρχή της συσχέτισης των εσόδων με τα έξοδα → το αποτέλεσμα (κέρδος ή ζημία) υπολογίζονται αφαιρώντας έσοδα-έξοδα
- 6) Αρχή της συνέπειας των λογιστικών μεθόδων → όποια μέθοδος χρησιμοποιείται, για παράδειγμα στις αποσβέσεις ή στην αποτίμηση των αποθεμάτων, δεν αλλάζει σε κανένα από τα επόμενα χρόνια
- 7) Αρχή της αντικειμενικότητας → η καταχώριση των λογιστικών εγγραφών και η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, πρέπει να διενεργούνται με βάση στοιχεία αμερόληπτα και ελέγξιμα
- 8) Αρχή της πραγματοποίησης του εσόδου → τα έσοδα αναγνωρίζονται μόνο όταν πραγματοποιούνται και όχι όταν η επιχείρηση προσδοκά να πραγματοποιηθούν
- 9) Αρχή της συντηρητικότητας → κατά τον προσδιορισμό της αξίας των διαφόρων στοιχείων, πρέπει να εφαρμοστεί η μέθοδος που δίνει τη συνολικά χαμηλότερη αξία

- 10) Αρχή της ουσιώδους των λογιστικών πληροφοριών → στις οικονομικές καταστάσεις μιας επιχείρησης αναφέρονται τα ουσιώδη – σημαντικά για τη λήψη των αποφάσεων από τους χρήστες γεγονότα.
- 11) Αρχή της αποκάλυψης → οι καταστάσεις πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή και συνοπτική αποκάλυψη όλων των σημαντικών λογιστικών αρχών, παραδοχών, κανόνων και διαδικασιών που έχουν χρησιμοποιηθεί για την προετοιμασία τους.
- 12) Αρχή της συγκρισιμότητας → Όλες οι πληροφορίες των Οικονομικών Καταστάσεων πρέπει να περιλαμβάνουν τόσο τα αριθμητικά δεδομένα της τρέχουσας περιόδου αναφοράς, όσο και αυτά της αμέσως προηγούμενης περιόδου, προκειμένου να διευκολύνεται η συγκρισιμότητα, εκτός κι αν κάποιο Πρότυπο επιτρέπει ή απαιτεί διαφορετικό χειρισμό.

4.3 Ανάλυση με Αριθμοδείκτες

Στο προηγούμενο Κεφάλαιο πραγματοποιήθηκε μια σύντομη παρουσίαση τριών ξενοδοχείων στη Χαλκιδική, τα οποία θα αποτελέσουν το αντικείμενο χρηματοοικονομικής ανάλυσης σε αυτή την ενότητα, με τη βοήθεια των αριθμοδεικτών της τριετίας 2017-2019. *Αριθμοδείκτης* είναι η σχέση ενός κονδυλίου του Ισολογισμού ή της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης προς ένα άλλο (πχ κέρδη / ενεργητικό).

Οι Αριθμοδείκτες χρησιμοποιούνται για να *αξιολογήσουμε την επίδοση μιας επιχείρησης* σε ορισμένους τομείς (ρευστότητα, κερδοφορία κτλ) και να *συγκρίνουμε την επίδοσή της* μεταξύ άλλων επιχειρήσεων του ίδιου κλάδου. Διακρίνονται στις εξής τέσσερις κατηγορίες:

1. *Αριθμοδείκτες Ρευστότητας* → Δείχνουν την ικανότητα της επιχείρησης να ανταποκρίνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.
2. *Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας* → Δείχνουν πόσο αποτελεσματικά χρησιμοποιεί μια επιχείρηση τα περιουσιακά της στοιχεία, προκειμένου να αυξήσει τα έσοδα και την κερδοφορία της.

3. *Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας* → Δείχνουν τη δυνατότητα δημιουργίας κερδών μιας επιχείρησης.
4. *Αριθμοδείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων και Βιωσιμότητας* → Δείχνουν τη μακροχρόνια ικανότητα μιας επιχείρησης να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της και τον βαθμό προστασίας που αναλαμβάνουν οι πιστωτές της.

4.3.1 Αριθμοδείκτες Ρευστότητας

Οι αριθμοδείκτες ρευστότητας δείχνουν την ικανότητα της επιχείρησης να ανταποκρίνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Για να εντοπίσουμε τη ρευστότητα, χρειαζόμαστε μόνο το Κυκλοφορούν Ενεργητικό και τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, δηλαδή τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που λήγουν σε διάστημα μικρότερο του ενός έτους. Προκειμένου να επιτευχθεί ένα ικανοποιητικό επίπεδο ρευστότητας πρέπει γενικά το Κυκλοφορούν Ενεργητικό να υπερβαίνει τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.

Οι αριθμοδείκτες ρευστότητας διακρίνονται σε τρεις επιμέρους δείκτες:

1. Αριθμοδείκτης Γενικής Ρευστότητας
2. Αριθμοδείκτης Άμεσης Ρευστότητας
3. Αριθμοδείκτης Ταμειακής Ρευστότητας

4.3.1.1 Αριθμοδείκτης Γενικής Ρευστότητας

Ο αριθμοδείκτης γενικής ρευστότητας δείχνει πόσες φορές το κυκλοφορούν ενεργητικό καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

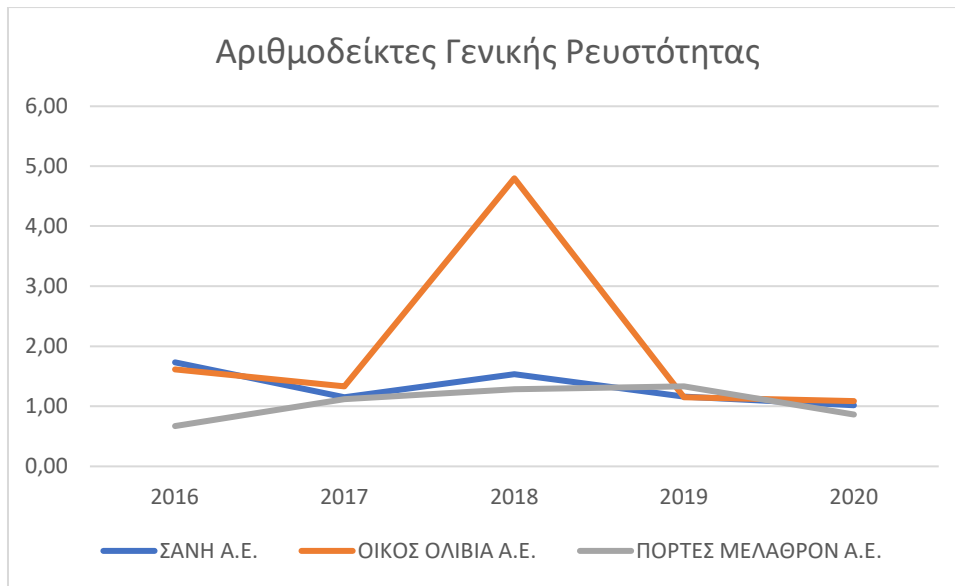
$$\text{Αριθμοδείκτης Γενικής Ρευστότητας} = \frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$$

Μια αποδεκτή τιμή του ανωτέρω δείκτη είναι να βρίσκεται άνω της μονάδας (1), ενώ μια αρκετά καλή τιμή είναι κοντά του δύο (2). Τιμές κάτω από τη μονάδα υποδηλώνουν πώς η επιχείρηση δεν είναι σε θέση να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της και κατά συνέπεια, αν δεν βελτιώσει την κατάσταση με αύξηση του κυκλοφορούντος ενεργητικού ή μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων ή και τα δύο, ενδέχεται να κινδυνέψει ακόμα και με πτώχευση. Από την άλλη μεριά, τιμές μεγαλύτερες του τρία (3), δείχνουν πώς η επιχείρηση δεν εκμεταλλεύεται αποδοτικά το ενεργητικό της.

Πίνακας 4.1: Αριθμοδείκτες Γενικής Ρευστότητας

<i>Αριθμοδείκτες Γενικής Ρευστότητας</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	1,73	1,15	1,53	1,16	1,02
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	1,61	1,33	4,80	1,15	1,09
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	0,67	1,12	1,29	1,33	0,86

Από τον Πίνακα 4.1 παρατηρούμε φυσιολογικές και υγιείς τιμές του δείκτη Γενικής Ρευστότητας για την πλειοψηφία της πενταετίας και για τις τρεις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, με εξαίρεση τον δείκτη της Οίκος Ολίβια Α.Ε. το 2018, καθώς το έτος εκείνο σχεδόν διπλασιάστηκε το Κυκλοφορούν Ενεργητικό, ενώ ταυτόχρονα υποδιπλασιάστηκαν οι Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, με αποτέλεσμα ο δείκτης εκείνου του έτους να είναι λίγο περισσότερο από 3,5 φορές μεγαλύτερος σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Επιπλέον, οι τιμές του συγκεκριμένου αριθμοδείκτη για την εταιρεία Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε. το 2016 και το 2020 είναι κάτω από τη μονάδα, με αποτέλεσμα να δείχνουν μία απουσία ικανότητας για εξόφληση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων εκείνων των ετών. Η τιμή του δείκτη για το 2020 είναι φυσιολογική, καθώς εξαιτίας την πανδημίας της νόσου Covid-19, ο τουρισμός λειτούργησε για λιγότερους μήνες εκείνο το έτος και τα ξενοδοχεία παγκοσμίως είδαν τα οικονομικά τους στοιχεία να πλησιάζουν ιστορικά χαμηλά.



Διάγραμμα 2: Αριθμοδείκτες Γενικής Ρευστότητας (2016-2020)

4.3.1.2 Αριθμοδείκτης Άμεσης Ρευστότητας

Ο αριθμοδείκτης άμεσης ρευστότητας δείχνει πόσες φορές το κυκλοφορούν ενεργητικό (χωρίς τα αποθέματα) καλύπτει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

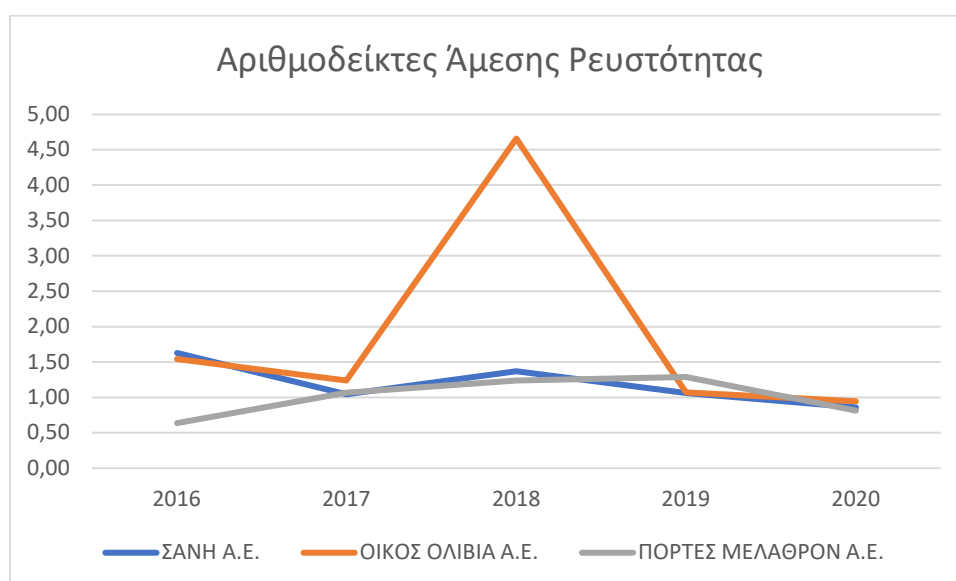
$$\text{Αριθμοδείκτης Άμεσης Ρευστότητας} = \frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό} - \text{Αποθέματα}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$$

Μια αποδεκτή τιμή του ανωτέρω δείκτη είναι να βρίσκεται ίσος ή μεγαλύτερος της μονάδας (1), καθώς αυτό αποτελεί ένδειξη πώς τα διαθέσιμα, τα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα και οι εισπράξεις των απαιτήσεων επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων. Ο λόγος που δεν λαμβάνονται υπόψη τα αποθέματα είναι επειδή ο βαθμός άμεσης ρευστότητας αυτών ποικίλει ανάλογα με διάφορους παράγοντες.

Πίνακας 4.2: Αριθμοδείκτες Άμεσης Ρευστότητας

Αριθμοδείκτες Άμεσης Ρευστότητας	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	1,63	1,05	1,37	1,06	0,86
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	1,54	1,24	4,66	1,07	0,94
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	0,64	1,07	1,24	1,29	0,81

Από τον Πίνακα 4.2 παρατηρούμε φυσιολογικές και υγιείς τιμές του δείκτη Άμεσης Ρευστότητας για την πενταετία και για τις τρεις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, με εξαίρεση τον δείκτη της Οίκος Ολίβια Α.Ε. το 2018, για τον ίδιο λόγο που αναφέρθηκε και στην προηγούμενη υποενότητα για τον δείκτη της Γενικής Ρευστότητας. Η μόνη ανησυχητική τιμή του εν λόγω δείκτη τοποθετείται στο έτος 2016 και αφορά την εταιρεία Πόρτες Μέλαθρον Α.Ε. , καθώς εκείνο το έτος οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ξεπερνούσαν το κυκλοφορούν ενεργητικό, ακόμα και πριν την αφαίρεση των αποθεμάτων. Όμως, τα επόμενα χρόνια υπήρξε μια αντιστροφή του γεγονότος αυτού, με εξαίρεση το 2020 λόγω της νόσου Covid-19.



Διάγραμμα 3: Αριθμοδείκτες Άμεσης Ρευστότητας (2016-2020)

4.3.1.3 Αριθμοδείκτης Ταμειακής Ρευστότητας

Ο αριθμοδείκτης ταμειακής ρευστότητας δείχνει πόσες φορές τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

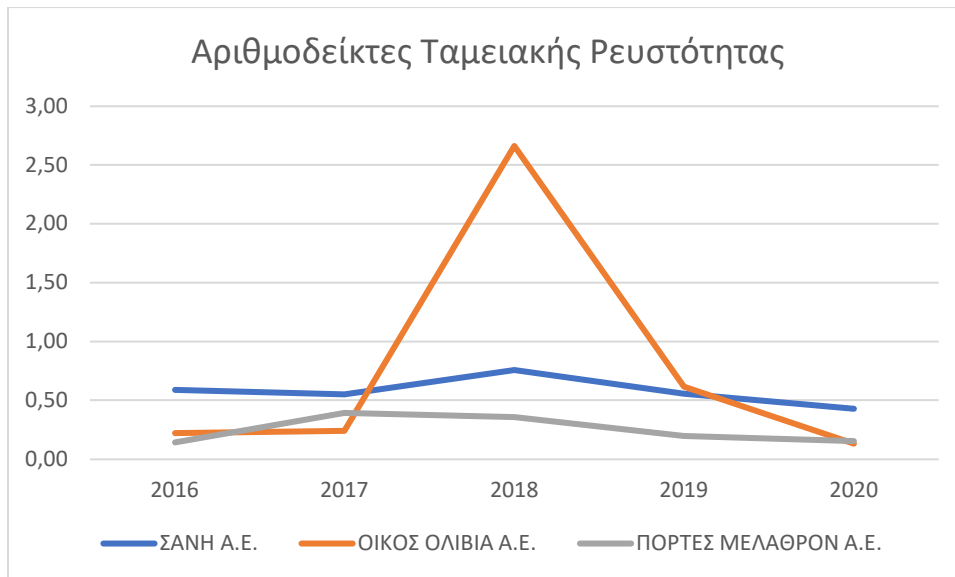
$$\text{Αριθμοδείκτης Ταμειακής Ρευστότητας} = \frac{\text{Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$$

Μια αποδεκτή τιμή του ανωτέρω δείκτη είναι να βρίσκεται ίσος ή μεγαλύτερος του 0,5, καθώς δεν αναμένεται από κάποια εταιρεία να έχει τόσο μεγάλα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, έτσι ώστε μόνο με αυτά να καλύπτει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

Πίνακας 4.3: Αριθμοδείκτες Ταμειακής Ρευστότητας

<i>Αριθμοδείκτες Ταμειακής Ρευστότητας</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	0,59	0,55	0,76	0,56	0,43
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	0,22	0,24	2,66	0,62	0,13
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	0,14	0,39	0,36	0,20	0,15

Από τον Πίνακα 4.3 παρατηρούμε φυσιολογικές τιμές για την εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. καθ' όλη τη διάρκεια της πενταετίας, ενώ για την εταιρεία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. μη ικανοποιητικές τιμές για τα έτη 2016, 2019 και 2020, καθώς βρίσκονται αρκετά κοντά στο μηδέν. Όσον αφορά την ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. , ικανοποιητική τιμή στο δείκτη παρατηρείται μόνο το 2019, με το 2017 ο δείκτης να κινείται σε αρκετά χαμηλά επίπεδα, ενώ το 2018 να βρίσκεται σε αρκετά μεγάλα επίπεδα τα οποία επίσης είναι μη επιθυμητά, καθώς ίσως υποδεικνύουν πώς η εταιρεία κράτησε τη χρονιά εκείνη μεγάλη ποσότητα μετρητών, ενώ θα μπορούσε να τα επενδύσει προς τέρψιν της μελλοντικής αύξησης της απόδοσής της. Βέβαια, η τιμή οφείλεται και στον υποδιπλασιασμό των υποχρεώσεων όπως έχει ειπωθεί σε προηγούμενη παράγραφο, ενώ παρατηρείται πώς την αμέσως επόμενη χρονιά ο δείκτης εξομαλύνεται.



Διάγραμμα 4: Αριθμοδείκτες Ταμειακής Ρευστότητας (2016-2020)

4.3.2 Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας

Οι αριθμοδείκτες δραστηριότητας δείχνουν πόσο αποτελεσματικά χρησιμοποιεί μια επιχείρηση τα περιουσιακά της στοιχεία, προκειμένου να αυξήσει τα έσοδα και κατ' επέκταση την κερδοφορία της. Υπάρχουν πολλοί αριθμοδείκτες σε αυτή την κατηγορία, μερικοί από τους οποίους που είναι σχετική με τον ξενοδοχειακό κλάδο θα αναλυθούν στις υποενότητες που ακολουθούν.

4.3.2.1 Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Πάγιου Ενεργητικού

Ο αριθμοδείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας πάγιου ενεργητικού, δείχνει το πόσο αποτελεσματικά χρησιμοποιείται το πάγιο ενεργητικό μιας επιχείρησης, δηλαδή το ενεργητικό που διαρκεί από ένα έτος και πάνω και αποσκοπεί στη χρήση (και όχι στην πώληση), προκειμένου να δημιουργήσει έσοδα για αυτήν. Καθώς οι επιχειρήσεις γενικά και οι ξενοδοχειακές μονάδες ειδικότερα επενδύουν το μεγαλύτερο μέρος των χρημάτων τους σε πάγιο ενεργητικό (κτίρια, οικόπεδα, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό,

μεταφορικά μέσα κτλ), ο δείκτης αυτός είναι χρήσιμος για την εξαγωγή συμπερασμάτων και υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

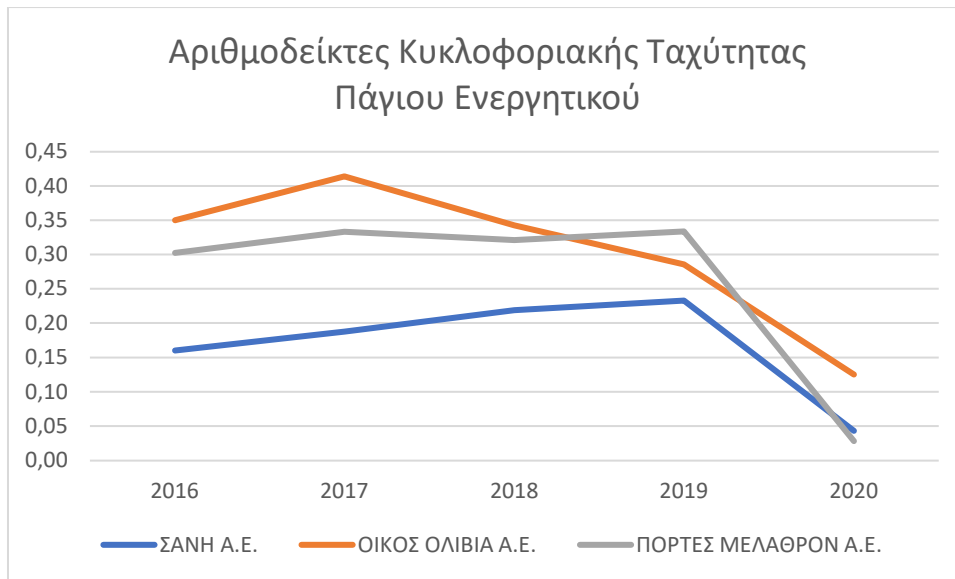
$$\text{Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Πάγιου Ενεργητικού} = \frac{\text{Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)}}{\text{Πάγιο Ενεργητικό}}$$

Μια αποδεκτή τιμή του ανωτέρω δείκτη είναι να βρίσκεται σε τιμές μεγαλύτερες της μονάδας (1), με αυτό να οφείλεται στο μεγάλο αριθμητή (Πωλήσεις) και όχι λόγω του μικρού παρανομαστή (Πάγιου Ενεργητικού). Τιμές κάτω της μονάδας είναι αποδεκτές, αρκεί να μην οφείλονται σε μικρό ύψος πωλήσεων, αλλά σε μεγάλο ύψος Πάγιου Ενεργητικού.

Πίνακας 4.4: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Πάγιου Ενεργητικού

<i>Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Πάγιου Ενεργητικού</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	0,16	0,19	0,22	0,23	0,04
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	0,35	0,41	0,34	0,29	0,13
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	0,30	0,33	0,32	0,33	0,03

Από τον Πίνακα 4.4 παρατηρούμε πώς η εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. έχει ελαφρώς μικρότερες τιμές σε σχέση με τις άλλες δύο επιχειρήσεις. Αυτό οφείλεται στο γεγονός πώς, παρόλο που οι πωλήσεις της είναι πολλαπλάσιες από τις άλλες δύο εταιρείες, το πάγιο ενεργητικό της είναι ακόμα μεγαλύτερο συγκριτικά, με αποτέλεσμα ο δείκτης να βγαίνει μικρότερος. Και οι τρεις εταιρείες παρουσιάζουν μειωμένους δείκτες από το 2017 και έπειτα, με αποκορύφωμα το 2020 όπου, εξαιτίας της πανδημίας, οι πωλήσεις τους μειώθηκαν αρκετά και για αυτό ο συγκεκριμένος αριθμοδείκτης μειώθηκε αισθητά.



Διάγραμμα 5: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Πάγιου Ενεργητικού (2016-2020)

4.3.2.2 Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης

Το Κεφάλαιο Κίνησης δείχνει το απόθεμα ρευστότητας που έχει στη διάθεσή της η επιχείρηση και υπολογίζεται από την αφαίρεση: Κυκλοφορούν Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις. Τιμές μεγαλύτερες του μηδενός αποτελούν ένδειξη ικανοποιητικής ρευστότητας, ενώ τιμές μικρότερες του μηδενός αποτελούν ένδειξη αδυναμίας κάλυψης των υποχρεώσεων που λήγουν σε διάστημα το πολύ ενός έτους.

Ο αριθμοδείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας κεφαλαίου κίνησης δείχνει ποιο είναι το ύψος πωλήσεων που επιτεύχθηκε με κάθε μονάδα του κεφαλαίου κίνησης και υπολογίζεται από τον ακόλουθο τύπο:

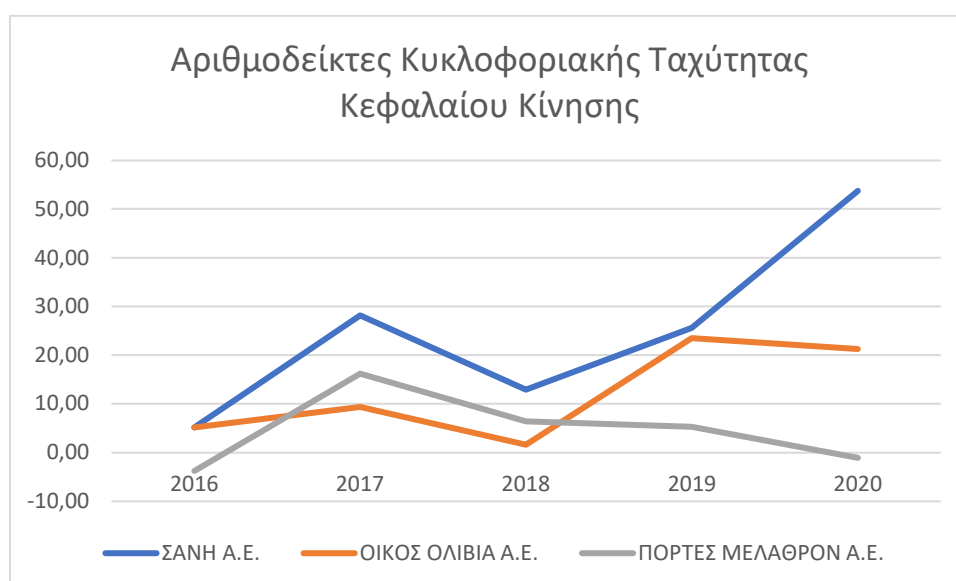
$$\text{Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Κεφαλαίου Κίνησης} = \frac{\text{Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)}}{\text{Κεφάλαιο Κίνησης}}$$

Υψηλές τιμές του δείκτη που οφείλονται στο μεγάλο αριθμητή (Πωλήσεις) και όχι λόγω του μικρού παρανομαστή (Κεφαλαίου Κίνησης), κρίνονται ικανοποιητικές, ενώ μικρές τιμές δεν είναι ιδιαίτερα αποδεκτές, είτε οφείλονται στο μικρό αριθμητή είτε στο μεγάλο παρανομαστή.

Πίνακας 4.5: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης

Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	5,14	28,14	12,89	25,57	53,75
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	5,11	9,32	1,61	23,51	21,24
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	-3,81	16,22	6,41	5,28	-1,11

Από τον Πίνακα 4.5 παρατηρούμε πώς η εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. εμφανίζει υγιείς δείκτες σε όλη την πενταετία, τόσο όσον αφορά τις πωλήσεις, όσο και από επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, με εξαίρεση το 2020 όπου εξαιτίας της πανδημίας το κεφάλαιο κίνησής της μειώθηκε αρκετά και για αυτό ο δείκτης εμφανίζεται σε υπερδιπλάσιο μέγεθος σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Όσον αφορά την εταιρεία ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. , οι τιμές του δείκτη είναι φυσιολογικές για τα έτη 2016 και 2017, ενώ το 2018 εξαιτίας της μεγάλης αύξησης των διαθέσιμων και του υποδιπλασιασμού των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, το κεφάλαιο κίνησης είναι πολύ μεγάλο εκείνη τη χρονιά και ο δείκτης αρκετά χαμηλός. Τα έτη 2019 και 2020 οι τιμές του δείκτη μεγαλώνουν αρκετά, καθώς στο μεν 2019 μειώνεται το κεφάλαιο κίνησης (παρανομαστής), ενώ το 2020 σχεδόν υποδιπλασιάζονται οι πωλήσεις (αριθμητής). Τέλος, όσον αφορά την εταιρεία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. , τα έτη 2016 και 2020 η τιμή του δείκτη είναι αρνητική, εξαιτίας του αρνητικού κεφαλαίου κίνησης, ενώ τα υπόλοιπα έτη οι τιμές του δείκτη κρίνονται φυσιολογικές.



Διάγραμμα 6: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης (2016-2020)

4.3.2.3 Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

Ο αριθμοδείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων δείχνει πόσες φορές οι πωλήσεις καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπάρχουν και υπολογίζεται από τον παρακάτω τύπο:

$$\text{Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων} = \frac{\text{Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός χρησιμοποιείται με διάφορες παραλλαγές από διάφορους αναλυτές, έχοντας ως αριθμητή αντί για τις πωλήσεις, τις αγορές ή το κόστος πωληθέντων. Χρησιμοποιούμε τις πωλήσεις ως αριθμητή, καθώς είναι πιο εύκολο να βρεθούν από τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, από ότι οι αγορές.

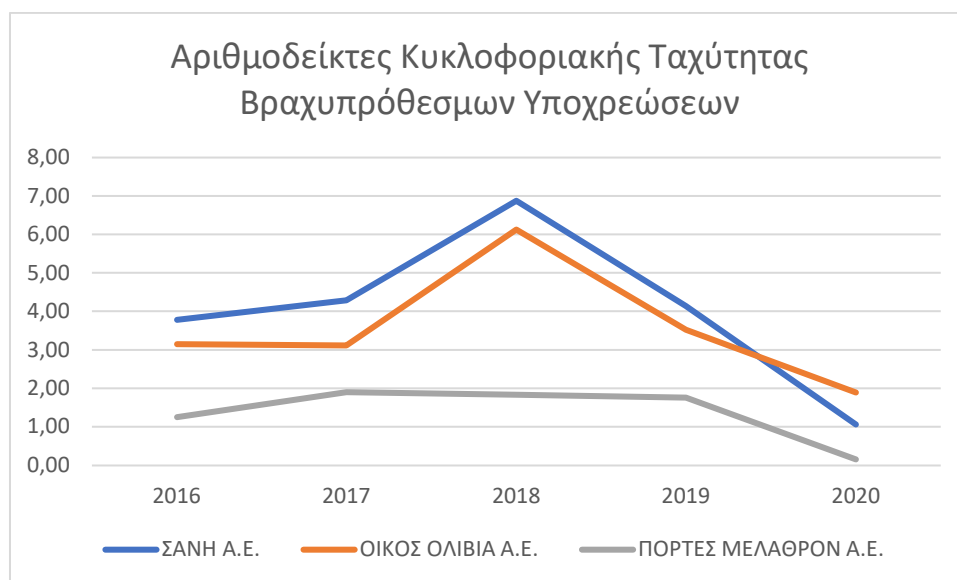
Μεγάλες τιμές του αριθμοδείκτη κυκλοφοριακής ταχύτητας βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων που οφείλονται είτε στο μεγάλο αριθμητή (Πωλήσεις) είτε στον μικρό παρανομαστή (Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) είναι συνήθως επιθυμητές, ενώ μικρές τιμές που οφείλονται σε μικρές Πωλήσεις ή μεγάλες Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις δεν αποτελούν ένα υγιές σημάδι δραστηριοτήτων.

Πίνακας 4.6: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

<i>Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	3,78	4,29	6,87	4,13	1,06
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	3,14	3,11	6,12	3,52	1,89
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	1,25	1,90	1,83	1,76	0,15

Από τον Πίνακα 4.6 παρατηρούμε πώς η εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. εμφανίζει υγιείς δείκτες σε όλη την πενταετία, με εξαίρεση το 2020, κυρίως εξαιτίας των μεγάλων πωλήσεών της σε σχέση με τις άλλες δύο εταιρίες. Η ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. ακολουθεί με ελαφρώς μικρότερους πλην υγιείς δείκτες (με εξαίρεση το 2020), ενώ η ΠΟΡΤΕΣ

ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. εμφανίζει οριακά καλούς δείκτες στην πενταετία, κυρίως λόγω των χαμηλότερων πωλήσεων, με εξαίρεση τα έτη 2016 και 2020, όπου ειδικά το 2020 εξαιτίας της δραματικής μείωσης των πωλήσεών της (από περίπου 14 εκ στα περίπου 1,1 εκ) λόγω της πανδημίας, ο δείκτης βρίσκεται πολύ κοντά στο μηδέν.



Διάγραμμα 7: Αριθμοδείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (2016-2020)

4.3.3 Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας

Οι αριθμοδείκτες αποδοτικότητας δείχνουν τη δυνατότητα δημιουργίας κερδών για μια επιχείρηση, μέσω των πωλήσεων ή μέσω της αποδοτικής χρησιμοποίησης του ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων της. Καθώς υπάρχει μια πληθώρα από αριθμοδείκτες αποδοτικότητας, στις παρακάτω υποενότητες θα αναλύσουμε τους τρεις πιο σημαντικούς.

4.3.3.1 Αριθμοδείκτες Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους

Ο αριθμοδείκτης καθαρού περιθωρίου κέρδους δείχνει το ποσοστό του καθαρού κέρδους που απομένει σε μια επιχείρηση, αν από τις πωλήσεις της αφαιρεθούν το κόστος πωληθέντων και τα διάφορα λειτουργικά και μη έξοδα (διοίκησης, διάθεσης, χρηματοοικονομικά, έκτακτα κτλ). Υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

$$\text{Καθαρό Περιθώριο Κέρδους} = \frac{\text{Καθαρά Κέρδη}}{\text{Πωλήσεις}} \times 100$$

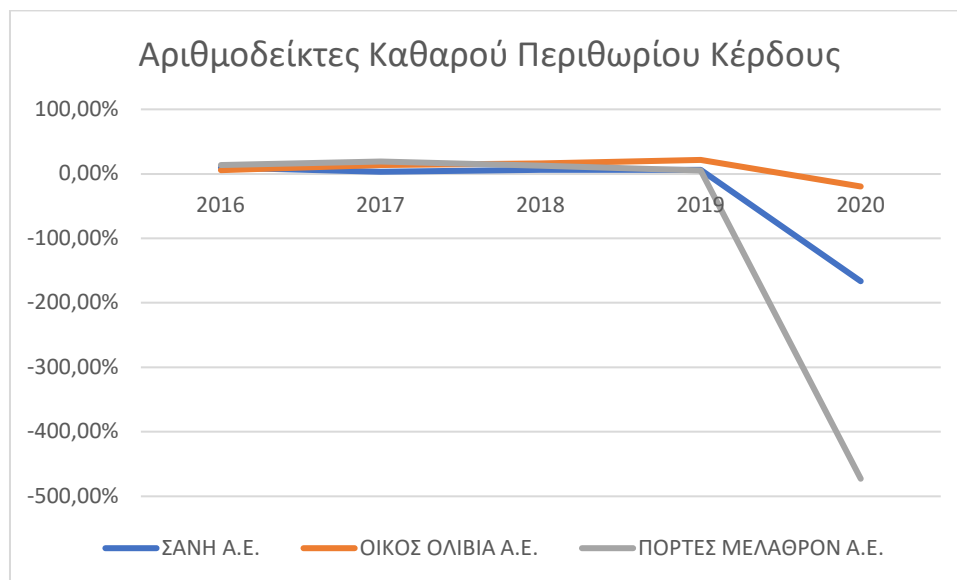
Όσο μεγαλύτερος είναι ο συγκεκριμένος δείκτης, τόσο πιο ικανοποιητικός υφίσταται, καθώς δείχνει πώς η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να συγκρατεί τα κόστη και τις δαπάνες της, προκειμένου να επιτυγχάνει μεγαλύτερα κέρδη.

Πίνακας 4.7: Αριθμοδείκτες Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους

<i>Αριθμοδείκτες Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	9,63%	2,97%	6,05%	5,92%	-166,29%
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	5,56%	13,44%	16,10%	21,92%	-19,61%
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	13,53%	19,04%	12,70%	4,88%	-472,67%

Από τον Πίνακα 4.7 παρατηρούμε πώς, παρόλο που η εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. έχει πολλαπλάσια κέρδη συγκριτικά με τις υπόλοιπες δύο εταιρίες, εμφανίζει κατά πλειοψηφία μικρότερους δείκτες καθαρού περιθωρίου κέρδους. Αυτό οφείλεται στις επίσης πολλαπλάσιες δαπάνες και κόστη τα οποία υφίσταται, με αποτέλεσμα η κερδοφορία της να είναι σε χαμηλότερα ποσοστιαία επίπεδα από ότι οι άλλες δύο εταιρίες. Όσον αφορά την εταιρεία ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. , παρατηρείται αύξηση του δείκτη από το 2017 έως και το 2019 (σχεδόν τριπλασιασμός από το 2016 στο 2017). Τέλος, όσον αφορά την εταιρεία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε., αξίζει να σημειωθεί η μεγάλη πτώση του δείκτη το 2019, γεγονός το οποίο οφείλεται στη μείωση της κερδοφορίας (παρά την αύξηση των πωλήσεων), εξαιτίας της αύξησης κυρίως του κόστους πωληθέντων και των εξόδων διάθεσης. Φυσικά, η πανδημία που έπληξε τον τουρισμό παγκοσμίως το 2020, οδήγησε και τις τρεις εταιρίες να καταγράψουν υψηλές ζημιές το έτος αυτό, με αποτέλεσμα ο δείκτης να είναι αρνητικός. Όμως,

φαίνεται πώς η εταιρεία ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. κατάφερε σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό να συγκρατήσει τις ζημιές της, σε σύγκριση με τις άλλες δύο εταιρείες.



Διάγραμμα 8: Αριθμοδείκτες Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους (2016-2020)

4.3.3.2 Αριθμοδείκτες Μικτού Περιθωρίου Κέρδους

Ο αριθμοδείκτης μικτού περιθωρίου κέρδους δείχνει το ποσοστό του μικτού κέρδους που απομένει σε μια επιχείρηση, αν από τις πωλήσεις της αφαιρεθεί μόνο το κόστος πωληθέντων. Υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

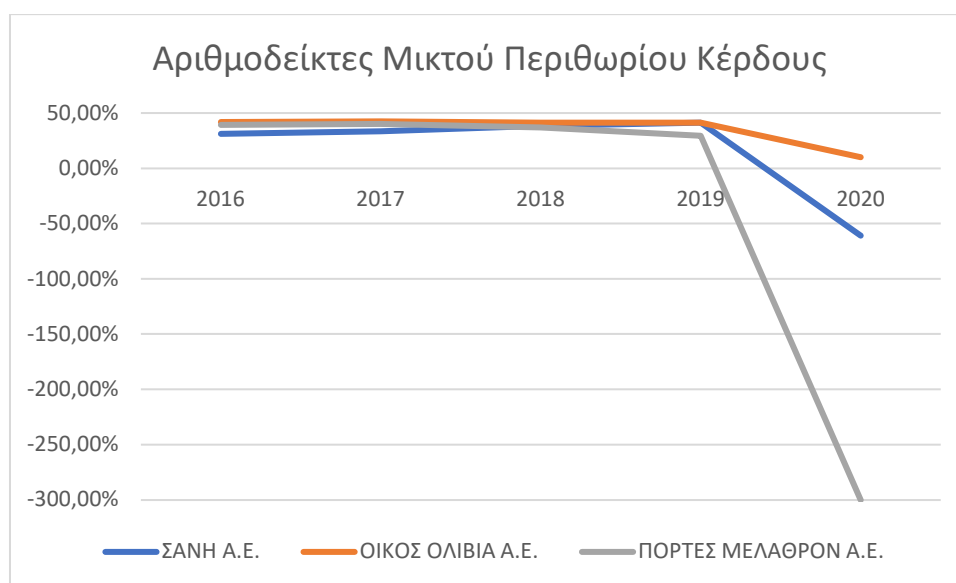
$$\text{Μικτό Περιθώριο Κέρδους} = \frac{\text{Πωλήσεις} - \text{Κόστος Πωληθέντων}}{\text{Πωλήσεις}} \times 100$$

Όσο μεγαλύτερος είναι ο συγκεκριμένος δείκτης, τόσο πιο ικανοποιητικός υφίσταται, καθώς δείχνει πώς η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να συγκρατεί το κόστος πωληθέντων της, προκειμένου να επιτυγχάνει μεγαλύτερα κέρδη.

Πίνακας 4.8: Αριθμοδείκτες Μικτού Περιθωρίου Κέρδους

Αριθμοδείκτες Μικτού Περιθωρίου Κέρδους	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	31,12%	33,38%	38,32%	41,46%	-60,77%
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	41,68%	42,46%	41,06%	41,20%	10,12%
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	39,15%	40,29%	36,77%	29,32%	-300,07%

Από τον Πίνακα 4.8 παρατηρούμε πώς η εταιρεία ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. έχει τους δείκτες της σε αξιοπρεπή επίπεδα για τα πρώτα τέσσερα έτη καθώς, μετά την αφαίρεση του κόστους πωληθέντων, τους απομένει σε κέρδη ένα ποσοστό που υπερβαίνει το 40%, με εξαίρεση το 2020 όπου λόγω της πανδημίας ο δείκτης κυμαίνεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, παραμένει όμως κερδοφόρος σε αντίθεση με τις άλλες δύο εταιρείες το συγκεκριμένο έτος, οι οποίες παρουσιάζουν μεγάλες μικτές ζημίες.



Διάγραμμα 9: Αριθμοδείκτες Μικτού Περιθωρίου Κέρδους (2016-2020)

4.3.3.3 Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ενεργητικού (ROA)

Ο αριθμοδείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού ή συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων δείχνει το πόσο αποτελεσματικά χρησιμοποιείται το συνολικό ενεργητικό της επιχείρησης (πάγιο και κυκλοφορούν), προκειμένου να αυξηθούν οι πωλήσεις, να μειωθούν τα κόστη και κατά συνέπεια να αυξηθούν τα καθαρά της κέρδη. Υπολογίζεται από τον παρακάτω τύπο:

$$\text{Αριθμοδείκτης Αποδοτικότητας Ενεργητικού} = \frac{\text{Καθαρά Κέρδη}}{\text{Ενεργητικό}} \times 100$$

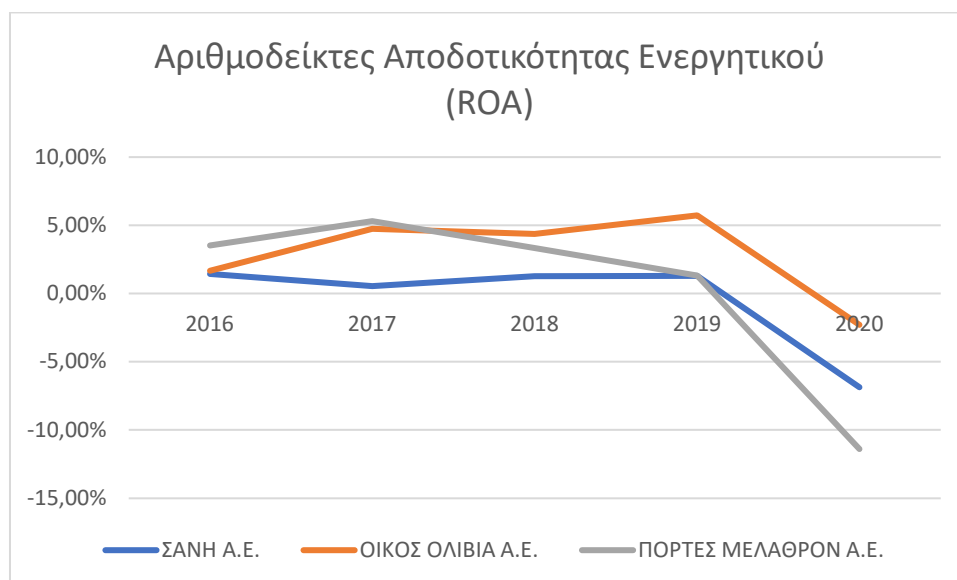
Όσο μεγαλύτερος είναι ο συγκεκριμένος δείκτης, εξαιτίας των μεγάλων καθαρών κερδών (αριθμητή) και όχι του μικρού ενεργητικού (παρανομαστή), τόσο πιο ικανοποιητικός υφίσταται, καθώς δείχνει πώς η επιχείρηση αξιοποιεί αρκετά αποδοτικά τις επενδύσεις που έχει κάνει σε περιουσιακά στοιχεία, προκειμένου να αυξήσει τα κέρδη της.

Πίνακας 4.9: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ενεργητικού

<i>Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ενεργητικού (ROA)</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	1,44%	0,53%	1,26%	1,30%	-6,86%
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	1,65%	4,73%	4,35%	5,72%	-2,29%
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	3,52%	5,30%	3,33%	1,30%	-11,40%

Από τον Πίνακα 4.9 παρατηρούμε πώς, εξαιτίας των μεγάλων επενδύσεων σε πάγιο ενεργητικό και της σχετικά χαμηλής της κερδοφορίας (σχετικά με τις πωλήσεις της), η ΣΑΝΗ Α.Ε. έχει χαμηλούς δείκτες καθ' όλη την πενταετία, ενώ το 2020 παρουσιάζει αρνητικό δείκτη εξαιτίας της καθαρής ζημίας που υπέστη το έτος αυτό, λόγω της πανδημίας. Όσον αφορά την εταιρεία ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. , παρουσιάζει σημαντική αύξηση του δείκτη το 2017 συγκριτικά με την προηγούμενη χρονιά, εξαιτίας σχεδόν του τριπλασιασμού των κερδών, με τα επόμενα έτη οι τιμές του δείκτη να παρουσιάζουν μικρές μεταβολές, με εξαίρεση το 2020 όπου ο δείκτης γίνεται αρνητικός, εξαιτίας της πανδημίας. Η εταιρεία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. εμφανίζει μειωμένο τον εν λόγω δείκτη το 2019, εξαιτίας της μειωμένης κερδοφορίας εκείνης της

χρονιάς, με το 2020 ο δείκτης να γίνεται κατά πολύ πιο αρνητικός, συγκριτικά με τις άλλες δύο εταιρείες.



Διάγραμμα 10: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ενεργητικού (ROA) (2016-2020)

4.3.3.4 Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων (ROE)

Ο αριθμοδείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων δείχνει το πόσο αποτελεσματικά χρησιμοποιούνται τα ίδια κεφάλαια που εισφέρουν οι ιδιοκτήτες / μέτοχοι της επιχείρησης, προκειμένου να αυξηθούν τα καθαρά της κέρδη. Υπολογίζεται από τον παρακάτω τύπο:

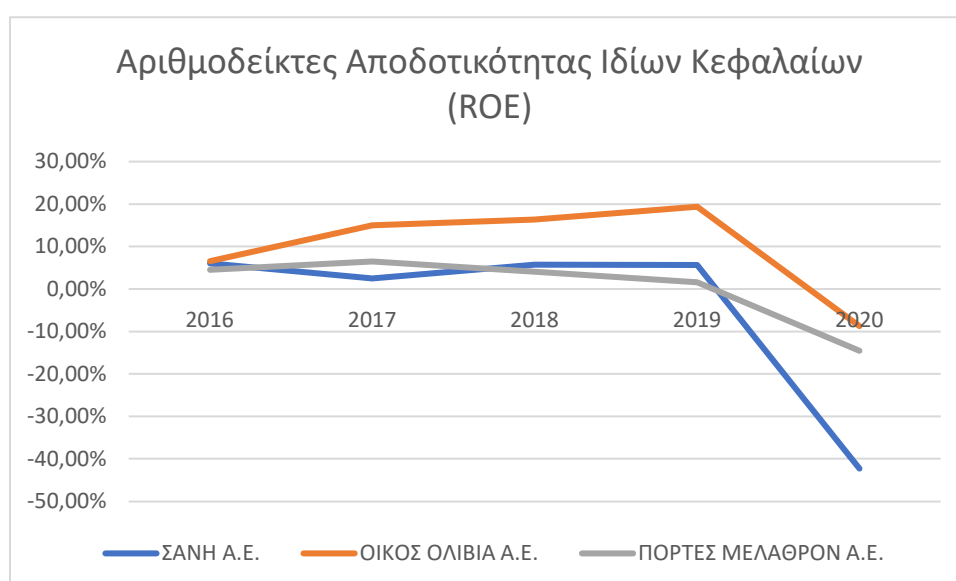
$$\text{Αριθμοδείκτης Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων} = \frac{\text{Καθαρά Κέρδη}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}} \times 100$$

Όσο μεγαλύτερος είναι ο συγκεκριμένος δείκτης, εξαιτίας των μεγάλων καθαρών κερδών (αριθμητή) και όχι των μικρών ιδίων κεφαλαίων τόσο πιο ικανοποιητικός υφίσταται, καθώς δείχνει πώς η επιχείρηση αξιοποιεί αρκετά αποδοτικά τις επενδύσεις των επιχειρηματιών της, προκειμένου να αυξήσει τα κέρδη της.

Πίνακας 4.10: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων

<i>Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων (ROE)</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	6,07%	2,49%	5,70%	5,64%	-42,24%
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	6,53%	15,00%	16,34%	19,37%	-8,70%
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	4,54%	6,49%	4,05%	1,59%	-14,52%

Από τον Πίνακα 4.10 παρατηρούμε πώς, η εταιρεία ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε. εμφανίζει μεγάλους δείκτες αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων σε όλη την τριετία, γεγονός που οφείλεται στην ικανοποιητική κερδοφορία της, αλλά κυρίως στο γεγονός πώς στηρίζεται περισσότερο σε μακροπρόθεσμα ξένα κεφάλαια και λιγότερο στα ίδια κεφάλαια για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της. Αντίστοιχα, η εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. στηρίζεται επίσης περισσότερο στα μακροπρόθεσμα ξένα κεφάλαια, αλλά οι δείκτες είναι χαμηλοί λόγω της χαμηλής κερδοφορίας (συγκριτικά πάντα με τις πωλήσεις και το μεγαλύτερό της μέγεθος από τις άλλες δύο εταιρίες). Τέλος, η εταιρεία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. στηρίζεται περισσότερο στα ίδια κεφάλαια, και οι δείκτες της είναι ικανοποιητικοί, πλην ίσως του 2019, καθώς εκείνο το έτος μειώθηκε η κερδοφορία της. Τέλος και οι τρεις εταιρείες εμφανίζουν αρνητικούς δείκτες το 2020, εξαιτίας των ζημιών που υπέστη λόγω της πανδημίας, με τη ΣΑΝΗ Α.Ε. να αντιμετωπίζει αρκετά μεγαλύτερες ζημίες συγκριτικά με τις άλλες δύο εταιρείες.



Διάγραμμα 11: Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων (ROE) (2016-2020)

4.3.4 Αριθμοδείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων και Βιωσιμότητας

Οι αριθμοδείκτες διάρθρωσης κεφαλαίων και βιωσιμότητας δείχνουν από την μία μεριά το κατά πόσο η επιχείρηση στηρίζεται στα ίδια και στα ξένα κεφάλαια, προκειμένου να χρηματοδοτήσει το ενεργητικό και τις διάφορες δραστηριότητες της και από την άλλη μεριά παρέχουν εκτιμήσεις για την ικανότητα μακροπρόθεσμης επιβίωσης μιας επιχείρησης.

Η άριστη διάρθρωση κεφαλαίων δεν αποτελεί έναν γενικό κανόνα, αλλά εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η επιχείρηση, τη διάρθρωση των περιουσιακών της στοιχείων και πολλούς άλλους παράγοντες. Η εύρεσή της από κάθε μεμονωμένη επιχείρηση προσφέρει ισορροπία μεταξύ του αναλαμβανόμενου κινδύνου και της απόδοσης της επιχείρησης, ενώ ταυτόχρονα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίων της.

Όσο περισσότερο στηρίζεται μια επιχείρηση σε Ίδια Κεφάλαια, τόσο μικρότερο κίνδυνο παύσης λειτουργιών εμφανίζει, καθώς σε δύσκολες περιόδους οι ίδιοι της οι χρηματοδότες δεν θα απαιτήσουν επιτακτικά τα χρήματά τους, όπως κάνουν οι εξωτερικοί δανειστές. Από την άλλη μεριά, η πολύ μεγάλη πλειοψηφία των Ιδίων Κεφαλαίων, οδηγεί στη μείωση της δυνατότητας της επιχείρησης για αύξηση των μελλοντικών της κερδών, καθώς δεν εκμεταλλεύεται τις φορολογικές ελαφρύνσεις που αποφέρει ο εξωτερικός δανεισμός, λόγω της συμπερίληψης των τόκων στα έξοδα της επιχείρησης. Τα αντίστροφα ισχύουν για τις επιχειρήσεις που στηρίζονται κατά ένα μεγάλο ποσοστό σε Ξένα Κεφάλαια, ιδίως αν αυτά είναι βραχυπρόθεσμα.

Όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη ενότητα, αν παρατηρήσουμε τους Ισολογισμούς των τριών εξεταζόμενων επιχειρήσεων, παρατηρούμε πώς οι ΣΑΝΗ και ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ στηρίζονται εν πολλοίς στις μακροπρόθεσμες ξένες υποχρεώσεις και λιγότερο στα Ίδια Κεφάλαια, ενώ οι ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ στηρίζεται κατά συντριπτική πλειοψηφία στα Ίδια Κεφάλαια που εισφέρουν οι επιχειρηματίες της (ποσοστό περίπου 80%).

Και σε αυτή την κατηγορία υπάρχει μια ποικιλία από αριθμοδείκτες, για αυτό και θα παρουσιαστούν δύο από τους πιο σημαντικούς εξ' αυτών (όσον αφορά τις εξεταζόμενες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις) στις υποενότητες που ακολουθούν.

4.3.4.1 Αριθμοδείκτες Αυτοχρηματοδότησης Παγίων

Ο αριθμοδείκτης αυτοχρηματοδότησης παγίων δείχνει το ποσοστό των παγίων περιουσιακών στοιχείων που καλύπτεται από ίδια κεφάλαια. Υπολογίζεται από τον παρακάτω τύπο:

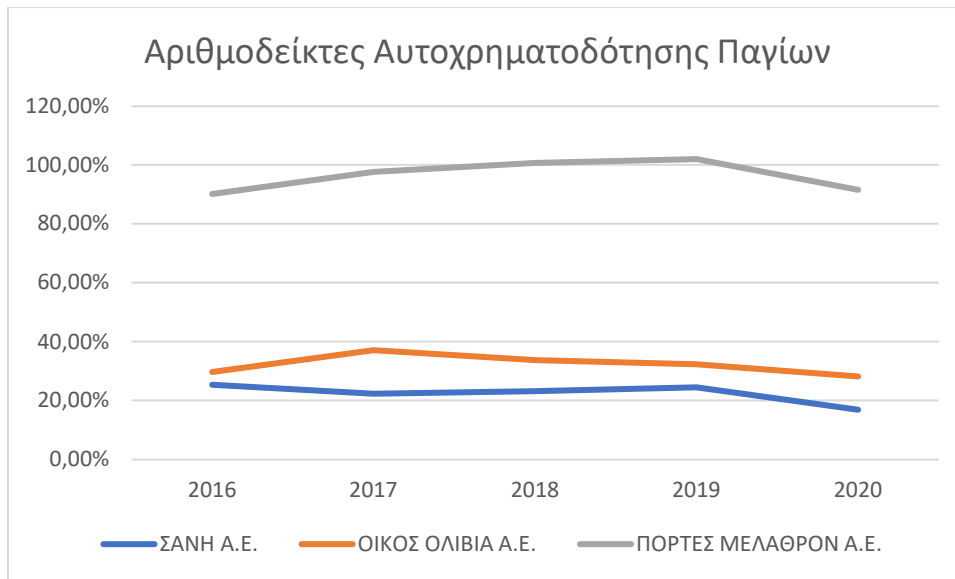
$$\text{Αριθμοδείκτης Αυτοχρηματοδότησης Παγίων} = \frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Πάγιο Ενεργητικό}} \times 100$$

Εξαιτίας της μεγάλης χρονικής τους διάρκειας, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία πρέπει να χρηματοδοτούνται με μακροπρόθεσμα κεφάλαια (ίδια ή ξένα). Κατά συνέπεια, μεγάλες τιμές του δείκτη δείχνουν ότι τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης χρηματοδοτούνται από τις εισφορές των ιδιοκτητών της, ενώ μικρές τιμές του δείκτη δείχνουν ότι χρηματοδοτούνται από μακροπρόθεσμο εξωτερικό δανεισμό.

Πίνακας 4.11: Αριθμοδείκτες Αυτοχρηματοδότησης Παγίων

<i>Αριθμοδείκτες Αυτοχρηματοδότησης Παγίων</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	25,38%	22,34%	23,23%	24,47%	16,90%
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	29,76%	37,11%	33,76%	32,30%	28,24%
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	90,20%	97,66%	100,67%	101,99%	91,54%

Από τον Πίνακα 4.11 παρατηρούμε, όπως αναμένονταν, πώς η εταιρεία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ συγκριτικά με τις άλλες δύο επιχειρήσεις παρουσιάζει πολύ μεγαλύτερους δείκτες, καθώς όπως προαναφέρθηκε στηρίζεται σε ποσοστό περίπου 80% στα Ίδια Κεφάλαιά της για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της, σε αντίθεση με τις άλλες δύο επιχειρήσεις οι οποίες στηρίζονται περισσότερο στα μακροπρόθεσμα ξένα κεφάλαια. Δεν παρατηρούνται κάποιες ακραίες διακυμάνσεις κατά τη διάρκεια της πενταετίας για τις τρεις εταιρείες, παρά μόνο φυσιολογικές μεταβολές (αυξομειώσεις), με εξαίρεση την εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. για το έτος 2020, όπου παρατηρείται μια αξιοσημείωτη μείωση εξαιτίας της μείωσης των Ιδίων Κεφαλαίων της από περίπου 109 εκ. σε περίπου 77 εκ.



Διάγραμμα 12: Αριθμοδείκτες Αυτοχρηματοδότησης Παγίων (2016-2020)

4.3.4.2 Αριθμοδείκτες Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης (Χρέους)

Οι αριθμοδείκτες χρηματοοικονομικής μόχλευσης (χρέους) βοηθούν τους αναλυτές να εκτιμήσουν την ικανότητα μιας επιχείρησης για μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα. Για το σκοπό αυτό, θα υπολογιστούν και θα παρουσιαστούν δύο αριθμοδείκτες:

1. Αριθμοδείκτες Χρέους
2. Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια

4.3.4.2.1 Αριθμοδείκτες Χρέους

Οι Αριθμοδείκτες Χρέους καταδεικνύουν το ποσοστό του συνολικού ενεργητικού, το οποίο έχει χρηματοδοτηθεί με ξένα κεφάλαια και κατά συνέπεια, δείχνουν το βαθμό μόχλευσης και επικινδυνότητας που αντιμετωπίζει μια επιχείρηση. Υπολογίζονται σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο:

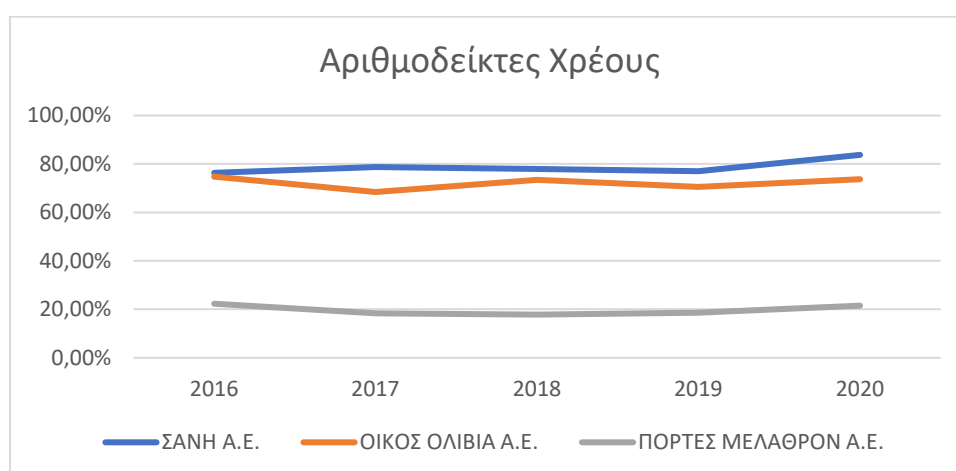
$$\text{Αριθμοδείκτης Χρέους} = \frac{\text{Σύνολο Υποχρεώσεων}}{\text{Ενεργητικό}} \times 100$$

Εξ' ορισμού, ο παραπάνω αριθμοδείκτης θα είναι πάντα μικρότερος της μονάδας (ή του 100% σε ποσοστιαία μεγέθη). Μεγάλες τιμές του δείκτη δείχνουν τη μεγάλη εξάρτηση της επιχείρησης από Ξένα Κεφάλαια, ενώ μικρές τιμές του δείκτη το αντίστροφο.

Πίνακας 4.12: Αριθμοδείκτες Χρέους

<i>Αριθμοδείκτες Χρέους</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	76,36%	78,73%	77,86%	77,03%	83,77%
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	74,78%	68,49%	73,39%	70,46%	73,66%
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	22,39%	18,31%	17,86%	18,59%	21,54%

Από τον Πίνακα 4.12 παρατηρούμε όπως αναμένονταν πώς η εταιρία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ συγκριτικά με τις άλλες δύο επιχειρήσεις παρουσιάζει πολύ χαμηλότερους δείκτες, καθώς στηρίζεται σε συντριπτική πλειοψηφία στα Ίδια Κεφάλαιά της, σε αντίθεση με τις άλλες δύο επιχειρήσεις οι οποίες στηρίζονται περισσότερο στα (μακροπρόθεσμα) ξένα κεφάλαια και για αυτό παρουσιάζουν αρκετά μεγάλους δείκτες χρέους. Δεν παρατηρούνται κάποιες ακραίες διακυμάνσεις κατά τη διάρκεια της πενταετίας για τις τρεις εταιρείες, παρά μόνο φυσιολογικές μεταβολές (αυξομειώσεις).



Διάγραμμα 13: Αριθμοδείκτες Χρέους (2016-2020)

4.3.4.2 Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια

Οι Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια δείχνουν την αναλογία μεταξύ Ξένων και Ιδίων κεφαλαίων σε μια επιχείρηση και υπολογίζονται από τον παρακάτω τύπο:

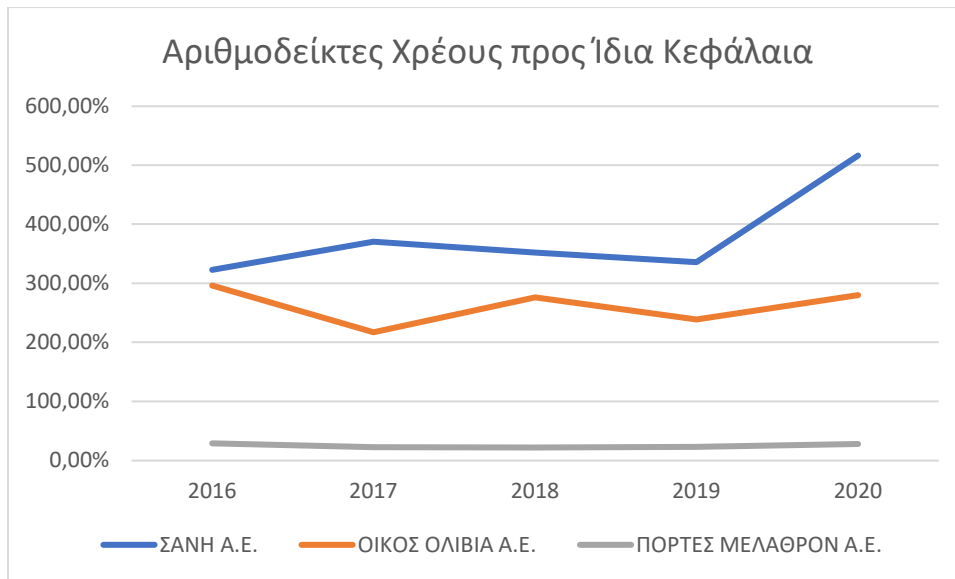
$$\text{Αριθμοδείκτης Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια} = \frac{\text{Σύνολο Υποχρεώσεων}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}} \times 100$$

Ο παραπάνω αριθμοδείκτης μπορεί να πάρει τιμές τόσο μεγαλύτερες, όσο και μικρότερες της μονάδας (ή του 100% σε ποσοστιαία μεγέθη), ανάλογα με το βαθμό έκθεσης της επιχείρησης σε κάθε μία από τις δύο πηγές κεφαλαίου. Τιμές μεγαλύτερες της μονάδας (ή του 100%) δείχνουν μεγαλύτερη εξάρτηση της επιχείρησης από Ξένα Κεφάλαια, ενώ τιμές μικρότερες της μονάδας (ή του 100%) δείχνουν μεγαλύτερη εξάρτηση της επιχείρησης από τα Ίδια Κεφάλαια.

Πίνακας 4.13: Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια

<i>Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια</i>	2016	2017	2018	2019	2020
ΣΑΝΗ Α.Ε.	322,95%	370,13%	351,57%	335,42%	516,06%
ΟΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ Α.Ε.	296,46%	217,36%	275,78%	238,47%	279,69%
ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε.	28,85%	22,41%	21,74%	22,84%	27,45%

Από τον Πίνακα 4.13 παρατηρούμε όπως αναμένονταν πώς η εταιρία ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ παρουσιάζει δείκτες μικρότερους από 100%, καθώς στηρίζεται κατά πλειοψηφία στα Ίδια Κεφάλαια για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της, σε αντίθεση με τις άλλες δύο επιχειρήσεις οι οποίες εμφανίζουν δείκτες από 217,36% έως και 516%, οι οποίοι υποδηλώνουν πώς στηρίζονται από 2 έως και 5 φορές περισσότερο στα Ξένα Κεφάλαια ως πηγή χρηματοδότησης. Αξίζει να σημειωθεί πώς η εταιρεία ΣΑΝΗ Α.Ε. εν μέσω πανδημίας (2020) οδηγήθηκε σε μείωση των Ιδίων Κεφαλαίων της (από 109.424.992€ το 2019 σε 76.943.791€ το 2020) και εκεί οφείλεται η αξιοσημείωτη αύξηση του παραπάνω δείκτη από 335,42% το 2019 σε 516,06% το 2020.



Διάγραμμα 14: Αριθμοδείκτες Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια (2016-2020)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι οικονομικές συνέπειες από την ανάπτυξη του τουριστικού κλάδου έχουν πολλαπλασιαστική επίδραση στην οικονομία της εκάστοτε χώρας γενικά και στην τοπική οικονομία πιο εξειδικευμένα. Αυτή η πολλαπλασιαστική επίδραση αντανακλά και εκφράζει τον άμεσο σύνδεσμο μεταξύ των εισροών (επενδύσεων) στο οικονομικό σύστημα και των εκροών, υπό τη μορφή εισοδημάτων των συμμετεχόντων στις οικονομικές δραστηριότητες. Κατά συνέπεια, η εν λόγω πολλαπλασιαστική επίδραση επιμετρά τις αλλαγές που προκύπτουν στα εισοδηματικά επίπεδα, στην απασχόληση και στην εξισορρόπηση των πληρωμών, εξαιτίας των αλλαγών στις τουριστικές δαπάνες.

Η συνολική οικονομική επίδραση των τουριστικών εσόδων καθορίζεται από τη συνεισφορά τριών στοιχείων. Το πρώτο είναι η άμεση επίδραση, η οποία επιμετρά τις συνέπειες στο νομισματικό κύκλωμα από τον παραγωγό στον καταναλωτή. Για παράδειγμα, από τη δαπάνη για αγορά πρώτων υλών από ένα εστιατόριο ενός ξενοδοχείου, στην πληρωμή του προσωπικού του και τη δημιουργία εσόδων από τους τελικούς καταναλωτές. Το δεύτερο στοιχείο είναι αυτό της έμμεσης επίδρασης, το οποίο επιμετρά τις παράγωγες επιδράσεις από την επανακυκλοφορία των αρχικών ποσών που δαπανήθηκαν από τους τουρίστες. Παραδείγματος χάριν, οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών από τις επιχειρήσεις οι οποίες προμήθευσαν τις απαραίτητες πρώτες ύλες και υπηρεσίες στο εστιατόριο του ξενοδοχείου. Τέλος, το τρίτο στοιχείο είναι η προκληθείσα επίδραση, η οποία επιμετρά τις παράγωγες επιδράσεις από τους υπαλλήλους στον τουριστικό κλάδο, οι οποίοι δαπανούν ένα μέρος του εισοδήματός τους σε άλλους τομείς.

Η πανδημία της νόσου Covid-19 η οποία ξέσπασε τον Μάρτιο του 2020 επηρέασε τους περισσότερους τομείς των οικονομιών παγκοσμίως, με τον τουρισμό να δέχεται ένα ισχυρό πλήγμα. Η θέσπιση των lockdown προκειμένου να αναχαιτισθεί η εξάπλωση του ιού εκμηδένισε τις τουριστικές δραστηριότητες για πολλούς μήνες, με εξαίρεση την περίοδο Ιούνιος – Σεπτέμβριος 2020, με αποτέλεσμα ο κλάδος να έρχεται αντιμέτωπος με λουκέτα και αβεβαιότητα. Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Πανελλαδικού Δικτύου E-Real Estates, Θεμιστοκλή Μπάκα, «Το πλήγμα που δέχθηκε

η τουριστική βιομηχανία από την πανδημία φαίνεται να ενισχύει τάσεις που έως τώρα έλκυαν λίγους. Οι εναλλακτικοί προορισμοί, οι ταξιδιωτικές εμπειρίες μέσα από την κουλτούρα των ντόπιων πολιτών στον εκάστοτε προορισμό, η εξερεύνηση, τα road trips, οι λεγόμενες υπηρεσίες well-being, η απομόνωση και η «αναζήτηση» νέων προορισμών που δεν επισκέπτεται πολύς κόσμος, οι αυτοτελείς ιδιωτικές κατοικίες για διαμονή, κερδίζουν όλο και περισσότερο έδαφος στις επιλογές τόσο των εγχώριων, όσο και των αλλοδαπών τουριστών. Το μοντέλο του τουρισμού αλλάζει και δημιουργεί νέες ευκαιρίες στην εκάστοτε χώρα που θα αντιληφθεί εγκαίρως το νέο μοντέλο, θα κινηθεί γρήγορα και θα ανταποκριθεί άμεσα στις προκλήσεις της νέας «εποχής» που έρχεται και ήδη διανύουμε. Η Ελλάδα, θα πρέπει να εκμεταλλευτεί την γεωγραφική της θέση και ποικιλομορφία, τη φυσική της ομορφιά, την πολιτισμική κουλτούρα καθώς και να αναδείξει νέους εναλλακτικούς προορισμούς».

Σύμφωνα με ψήφισμα των ευρωβουλευτών το οποίο εγκρίθηκε στις 25 Μαρτίου του 2021, η πανδημία ανέδειξε την ανάγκη μετάβασης προς έναν πιο βιώσιμο, ασφαλή και καθαρό τουρισμό. Σύμφωνα με το συγκεκριμένο ψήφισμα «Ο τουρισμός είναι ένας από τους κλάδους που έχουν πληγεί περισσότερο από την πανδημία του κορονοϊού. Απασχολεί περίπου 27 εκατομμύρια άτομα και αντιπροσωπεύει το 10% του ενωσιακού ΑΕΠ. Έξι εκατομμύρια θέσεις εργασίας κινδυνεύουν σήμερα στην ΕΕ. Η Ευρώπη, ο κορυφαίος τουριστικός προορισμός στον κόσμο, δέχτηκε 66 % λιγότερους διεθνείς τουρίστες κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους και 97 % λιγότερους το δεύτερο εξάμηνο». Κάποια από τα μέτρα που έλαβε η Ε.Ε. για τη στήριξη του τουριστικού τομέα είναι η χάραξη μιας νέας ευρωπαϊκής στρατηγικής για έναν πιο βιώσιμο και ασφαλή τουρισμό, η παροχή οικονομικής στήριξης, προτρέποντας παράλληλα τα κράτη – μέλη να ξεκινήσουν τις δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις στη ψηφιοποίηση και τον ολοκληρωμένο εκσυγχρονισμό του τομέα, ενθαρρύνοντάς τα να θεσπίσουν προσωρινά μειωμένους συντελεστές ΦΠΑ για τις ταξιδιωτικές και τουριστικές υπηρεσίες, ενώ για την αποκατάσταση της ελεύθερης κυκλοφορίας στην Ε.Ε. θεσπίστηκε ένα κοινό ευρωπαϊκό πιστοποιητικό εμβολιασμού.

Τα παραπάνω μέτρα συνέδραμαν ώστε η καλοκαιρινή τουριστική περίοδος στην Ευρωπαϊκή επικράτεια αλλά και στην Ελλάδα ειδικότερα το 2021 να είναι πολύ καλύτερη εισπρακτικά και μεγαλύτερης διάρκειας από ότι η αντίστοιχη περίοδος του 2020. Όμως, με πολλούς πολίτες να ανησυχούν ακόμα για την εξάπλωση και τις

επιδράσεις του ιού και τα εισοδήματα να έχουν υποστεί πλήγμα, η τουριστική κίνηση του 2021 βρέθηκε σε αρκετά χαμηλότερα επίπεδα από αυτά του 2019.

Με την αβεβαιότητα που υπάρχει σχετικά με το πότε ο παγκόσμιος πληθυσμός θα απαλλαγεί από αυτή την κατάσταση της πανδημίας, το βραχυπρόθεσμο μέλλον του τουριστικού κλάδου αναμένεται να αντιμετωπίσει ιδιαίτερες προκλήσεις. Όσον αφορά τα κράτη, πρέπει να βελτιώσουν το ανταγωνιστικό τους προφίλ, ενισχύοντας τις τουριστικές υποδομές (δρόμους, λιμάνια, αεροδρόμια κτλ), δίνοντας ορισμένα οικονομικά κίνητρα (πχ μείωση του ΦΠΑ) και προσφέροντας μια ασφαλή διαμονή στους τουρίστες, χωρίς πολύπλοκες διαδικασίες ελέγχων, προκειμένου να προσελκύσουν την περιορισμένη τουριστικά πίτα. Από την άλλη μεριά, οι επιχειρήσεις οφείλουν να περικόψουν περιττές δαπάνες και να βελτιώσουν τα τρωτά σημεία στην εξυπηρέτησή τους, προκειμένου να ξεχωρίσουν από τους ανταγωνιστές τους. Ενδεχόμενες συνεργασίες μέσω συγχωνεύσεων ίσως κριθούν απαραίτητες προς εξέταση, προκειμένου να εξασφαλίσουν περαιτέρω τη βιωσιμότητά τους, ειδικά οι ξενοδοχειακές μονάδες οι οποίες είναι εκτεθειμένες σε υψηλό δανεισμό ή / και αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας και χαμηλής κερδοφορίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ

Βασιλειάδης Χ.Α. (2009), «Η Διοικητική και το Μάρκετινγκ των Τουριστικών Προορισμών»

Γαβαθάς Α. (1962), «Πώς θα αυξηθούν οι πωλήσεις προς τους ξένους τουρίστες», Οικονομικός Ταχυδρόμος

Καραγιάννης Σ. (1997), «Οργάνωση και Λειτουργία του Ξενοδοχείου», Εκδόσεις Έλλην.

Καρδαράκης Κ. (2001), «Ξενοδοχειακή Λογιστική, Δεύτερη έκδοση – Αναθεωρημένη», Εκδόσεις Έλλην.

Λαζαρίδης Ι. , Παπαδόπουλος Δ. (2005), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση»

Λογοθέτης Μ.Ι. (1963), «Προσαρμογή του Ελληνικού Τουρισμού εις τας συνθήκας της Ε.Ο.Κ.», Βιβλιοθήκη της Εμπορικής Τραπέζης της Ελλάδος

Νούλας Α. (2019), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Επενδυτικές και Χρηματοδοτικές Αποφάσεις», Εκδόσεις Τζιόλας

Παρασκευόπουλος Γ.Ν. (1981), «Οικονομετρική Ανάλυση του Διεθνούς Τουρισμού», Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών

Τζελάκη – Παπαδάκη Σ. (1990), «Ενδογενής τουριστική ανάπτυξη», Εκδόσεις Παπαζήση

Gunn C.A. (1988), «Vacationscape – Designing Tourist Regions (Second edition)», VNR Company

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

Ευκαιρίες, κίνδυνοι και προκλήσεις για τον ελληνικό τουρισμό (2016), Link:

<https://www.cnn.gr/oikonomia/insights/story/36685/eykairies-kindynoi-kai-prokliseis-gia-ton-elliniko-toyrismo>

Νέα δεδομένα και τάσεις στον τουρισμό λόγω πανδημίας (2021), Link:

<https://www.ertnews.gr/dimosio-vima/arthrografia/nea-dedomena-kai-taseis-ston-toyrismo-logo-pandimias/>

EK: Προς έναν πιο βιώσιμο και ασφαλή τουρισμό μετά τον COVID-19 (2021), Link:

<https://www.europarl.europa.eu/news/el/headlines/society/20210311STO99736/ek-pros-enan-pio-viosimo-kai-asfali-tourismo-meta-ton-covid-19>

Ο τουρισμός στην Ελλάδα και στους κύριους ανταγωνιστικούς προορισμούς (2014-2018), Link:

<https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/04/Greece-and-Competition-2014-2018.pdf>

Tourism and the economic crisis in Greece: Regional perspectives (2014), Link:

https://www.researchgate.net/publication/272113743_Tourism_and_the_economic_crisis_in_Greece_Regional_perspectives

<http://stavronikitas.gr/>

<https://www.forbes.com/sites/angelinavillaclarke/2017/11/07/how-ikos-resorts-in-greece-continue-to-lead-the-quiet-revolution-for-all-inclusive-hotels/>

<https://sani-resort.com/>

<https://halkidiki-greece.com/>

<https://ikosresorts.com/>

<https://ikosresorts.com/el/%ce%be%ce%b5%ce%bd%ce%bf%ce%b4%ce%bf%cf%87%ce%b5%ce%af%ce%b1/ikos-olivia/>

<https://www.portesmelathron.com/>

<https://www.pomegranatespahotel.com/>

<https://www.potidea-palace.com/>

https://www.halkidikifocus.gr/focus/index.php?option=com_k2&view=item&id=10493:%CF%80%CF%8C%CF%81%CF%84%CE%B5%CF%82-

[%CE%BC%CE%AD%CE%BB%CE%B1%CE%B8%CF%81%CE%BF%CE%BD-%CE%B1-%CE%B5-potidea-palace-%CE%BC%CE%BF%CF%85%CE%B6%CE%B5%CE%BD%CE%AF%CE%B4%CE%B7%CF%82&Itemid=430](#)

<https://sete.gr/>

<https://www.oecd.org/>

<http://www.gnto.gov.gr/>

<https://www.unwto.org/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 1:

ΣΑΝΗ Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως και Τουρισμού Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμός)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	298.239.587	328.238.251	340.425.813	342.736.410	354.580.570
Δικαιώματα χρήσης	-	-	-	3.676.661	3.225.936
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	110.672.833	107.378.566	104.027.502	100.677.556	97.350.716
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	202.946	201.996	1.996	1.996	1.996
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	176.056	116.552	121.056	71.236	65.664
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	409.291.422	435.935.364	444.576.367	447.163.859	455.224.882
Αποθέματα	1.837.376	2.025.069	2.306.175	2.500.308	2.943.856
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	17.985.270	9.427.282	8.688.218	11.499.885	7.953.156
Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.269.201	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	49.939	572	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.203.290	10.505.741	10.727.860	14.023.090	7.895.952
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	30.075.876	21.958.665	21.722.253	29.292.485	18.792.964
Σύνολο ενεργητικού	439.367.297	457.894.029	466.298.621	476.456.343	474.017.845

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμός)

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	41.820.477	41.820.477	41.820.477	41.820.477	41.820.477
Λοιπά αποθεματικά	47.166.044	47.166.044	47.166.045	47.661.045	47.661.045
Αποτελέσματα εις νέο	14.894.159	8.411.619	14.275.173	19.943.469	(12.537.732)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	103.880.681	97.398.142	103.261.695	109.424.992	76.943.791
Δανεισμός	241.321.110	268.283.302	283.406.019	277.038.062	321.902.834
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	2.650.946	2.477.110
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	-	-	1.640.689	2.768.414	2.409.095
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	71.894.504	68.405.189	58.004.567	53.074.468	45.620.391
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	981.409	810.332	871.653	1.112.465	1.163.526
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	82.274	78.427
Κρατικές επιχορηγήσεις	3.431.564	3.254.197	3.076.829	4.301.961	4.177.843
Προβλέψεις	522.800	687.688	1.868.197	787.359	815.500
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	318.151.387	341.440.707	348.867.954	341.815.923	378.644.725
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.220.436	12.538.252	10.701.495	13.315.731	17.296.980
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.749.552	2.457.379	675.149	-	9.711
Δανεισμός	5.108.247	3.882.181	2.614.959	10.975.494	264.671
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	705.586	670.850
Κρατικές επιχορηγήσεις	256.993	177.368	177.368	218.618	187.118
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	17.335.229	19.055.180	14.168.971	25.215.429	18.429.329
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	439.367.296	457.894.029	466.298.621	476.456.343	474.017.845

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 2:

ΣΑΝΗ Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως και Τουρισμού

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Πωλήσεις	65.541.101	81.712.162	97.382.105	104.250.951	19.545.582
Κόστος πωληθέντων	(45.141.441)	(54.436.795)	(60.069.057)	(61.032.304)	(31.423.235)
Μικτό κέρδος	20.399.660	27.275.367	37.313.048	43.218.648	(11.877.653)
Έξοδα διάθεσης	(143.623)	(105.944)	(227.070)	(3.749.391)	(4.231.897)
Έξοδα διοίκησης	(6.574.144)	(8.341.537)	(10.864.752)	(11.455.237)	(8.756.814)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	3.240.536	3.868.151	4.421.420	4.802.925	3.143.324
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	(2.299.009)	(2.663.366)	(2.486.169)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) – καθαρά	(6.913)	2.736.497	(776.987)	(3.999.017)	(52.200)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	16.915.516	25.432.534	27.566.651	26.154.561	(24.261.408)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.383	9.730	6.831	97	251.384
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.898.098)	(21.028.559)	(25.893.523)	(18.841.356)	(15.952.817)
Κέρδη προ φόρων	10.023.801	4.413.705	1.679.959	7.313.302	(39.962.842)
Φόρος εισοδήματος	(3.713.061)	(1.987.526)	4.210.009	(1.142.324)	7.460.693
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	6.310.740	2.426.179	5.889.968	6.170.979	(32.502.149)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 3:

ΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμός)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	54.635.876	53.331.051	52.096.517	51.696.643	50.780.039
Δικαιώματα χρήσης	-	-	-	807.822	430.235
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	380.611	265.156	149.663	78.267	46.292
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.698.632	14.280	18.189.304	38.725.126	38.700.126
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	56.715.119	53.610.488	70.435.484	91.307.958	89.956.691
Αποθέματα	452.571	669.750	546.811	594.620	860.326
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.360.475	1.142.472	1.861.106	3.366.620	4.837.666
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	5.993.693	5.993.693	6.008.915	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.393.944	1.718.491	10.491.350	4.558.462	787.165
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	10.200.683	9.524.406	18.908.181	8.519.702	6.485.157
Σύνολο ενεργητικού	66.915.802	63.134.894	89.343.666	99.827.660	96.441.848

**ΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμός)

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	17.124.000	17.124.000	17.124.000	17.124.000	17.124.000
Λοιπά αποθεματικά		-	136.847	317.955	600.555
Αποτελέσματα εις νέο	(245.822)	2.769.873	6.514.941	12.051.713	7.675.755
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	16.878.178	19.893.873	23.775.788	29.493.668	25.400.309
Δανεισμός	33.028.710	26.427.381	49.423.990	50.435.687	53.633.624
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	419.322	210.870
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	-	-	367.514	478.240	369.427
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	128.422	1.067.558	1.136.953	1.369.979	1.166.444
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	52.318	14.262	22.129	28.005	38.016
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.100.000	3.400.000	-	23.259	8.073
Κρατικές επιχορηγήσεις	5.409.728	5.190.741	10.676.306	10.168.178	9.660.051
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	43.719.178	36.099.943	61.626.893	62.922.851	65.086.504
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.787.832	4.522.678	2.593.958	3.023.322	4.891.166
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	4.964	250.629	838.900	409.913	333.412
Δανεισμός	2.306.663	2.148.784	-	3.113.735	5.480
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	356.043	216.848
Κρατικές επιχορηγήσεις	218.987	218.987	508.128	508.128	508.128
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.318.446	7.141.078	3.940.986	7.411.141	5.955.034
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	66.915.802	63.134.894	89.343.666	99.827.660	96.441.848

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 4:**ΙΚΟΣ ΟΛΙΒΙΑ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ****Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων**

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Πωλήσεις	19.852.125	22.201.363	24.131.394	26.067.672	11.262.340
Κόστος πωληθέντων	(11.577.907)	(12.774.224)	(14.222.449)	(15.326.853)	(10.122.632)
Μικτό κέρδος	8.274.218	9.427.139	9.908.945	10.740.819	1.139.708
Έξοδα διάθεσης	(77.175)	(67.123)	-	-	-
Έξοδα διοίκησης	(3.428.664)	(2.617.508)	(2.801.061)	(3.005.799)	(2.192.910)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	525.680	370.078	418.313	655.381	532.225
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	(100.764)	(59.291)	(3.430)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) – καθαρά	1.077	2.169	17.433	48.509	34.862
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	5.295.136	7.114.756	7.442.865	8.379.619	(489.544)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.021	15.903	341.187	1.541.798	1.847.957
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.731.962)	(2.974.195)	(2.679.661)	(2.477.038)	(2.276.698)
Κέρδη προ φόρων	1.565.195	4.156.464	5.104.391	7.444.379	(918.285)
Φόρος εισοδήματος	(462.393)	(1.172.434)	(1.220.411)	(1.730.970)	(1.290.654)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	1.102.802	2.984.030	3.883.980	5.713.409	(2.208.939)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 5:**ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ / ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ****Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμός)****ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	42.974.978,06	41.762.483,36	42.931.003,67	42.405.302,80	40.618.983,27
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	258.188,45	215.676,73	173.165,01	130.788,59	89.689,27
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	35.472,46	740.826,01	98.985,86	799.002,84	1.450.783
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	8.804,11	19.673,51	9.673,51	9.673,51	9.673,51
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	43.277.443,08	42.738.659,61	43.212.828,05	43.344.767,74	42.169.129,05
Αποθέματα	353.169,40	366.190,50	370.895,33	351.564,57	374.386,44
Εμπορικές απαιτήσεις	4.237.606,23	3.973.395,68	5.700.682,84	7.939.582,22	4.999.644,63
Δουλεωμένα έσοδα περιόδου	-	-	830,00	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	914.911,52	1.042.435,03	954.085,94	1.042.952,69	448.139,64
Προπληρωμένα έξοδα	22.908,47	22.900,13	22.705,03	18.227,42	15.475,40
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.491.175,88	2.950.022,78	2.699.101,81	1.608.247,63	1.188.763,76
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	7.019.771,50	8.354.944,12	9.748.300,95	10.960.574,53	6.652.023,43
Σύνολο ενεργητικού	50.297.214,58	51.093.603,73	52.961.129,00	54.305.342,27	49.195.538,92

**ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ / ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμός)

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	36.099.960	36.099.960	36.099.960	36.099.960	36.099.960
Λοιπά αποθεματικά	536.591,54	1.018.901,30	1.159.169,85	1.196.165,27	1.196.165,27
Αποτελέσματα εις νέο	2.398.893,34	4.621.076,71	6.243.372,42	6.911.485,34	1.304.839,16
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	39.035.444,88	41.739.938,01	43.502.502,27	44.207.610,61	38.600.964,43
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	1.000.000
Κρατικές επιχορηγήσεις	804.000	1.876.000,00	1.876.000,00	1.876.000,00	1.876.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	804.000	1.876.000,00	1.876.000,00	1.876.000,00	2.876.000
Τραπεζικά δάνεια	1.547.084,23	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.518.616,94	553.838,26	331.879,04	1.093.681,45	747.254,41
Φόρος εισοδήματος	367.156,18	443.094,46	678.803,21	268.455,27	-
Λοιποί φόροι και τέλη	222.725,07	33.349,59	44.431,51	98.089,56	181.075,78
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	540.737,51	168.735,07	172.032,19	205.307,88	42.083,89
Λοιπές υποχρεώσεις	6.148.452,54	6.178.707,24	6.253.914,59	6.453.276,80	6.682.820,48
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	112.997,23	99.941,10	101.566,19	102.920,70	65.339,93
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	10.457.769,70	7.477.665,72	7.582.626,73	8.221.731,66	7.718.574,49
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	50.297.214,58	51.093.603,73	52.961.129,00	54.305.342,27	49.195.538,92

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 6:**ΠΟΡΤΕΣ ΜΕΛΛΑΘΡΟΝ Α.Ε. – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ / ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ****Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων**

(Ποσά σε ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020
Πωλήσεις	13.087.000,76	14.232.504,42	13.878.252,11	14.459.472,95	1.186.171,64
Κόστος πωληθέντων	(7.963.253,97)	(8.498.403,78)	(8.775.761,40)	(10.220.047,04)	(4.745.521,97)
Μικτό κέρδος	5.123.746,79	5.734.100,64	5.102.490,71	4.239.425,91	(3.559.350,33)
Λοιπά συνήθη έσοδα	127.931,99	160.233,46	165.016,32	160.011,88	21.162,84
Έξοδα διάθεσης	(950.918,94)	(821.515,05)	(883.471,37)	(1.080.448,58)	(661.158,46)
Έξοδα διοίκησης	(1.901.837,89)	(1.643.030,10)	(1.766.942,74)	(2.160.897,16)	(1.322.316,92)
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	-	-	-	2.130,91	5.422,59
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	(423,55)	(121.086,94)	-	-	-
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά έξοδα και ζημίες	(138.327,56)	(5.678,78)	(51.680,04)	(104.480,53)	(48.171,06)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	5.838,66	13.637,87	3.328,42	43.659,96	31.219,32
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	2.666.009,50	3.316.661,10	2.568.741,30	1.099.402,39	(5.533.192,03)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	-	-	-	-	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(128.380,83)	(164.273,51)	(127.373,83)	(125.838,78)	(73.454,15)
Κέρδη προ φόρων	2.137.628,67	3.152.387,59	2.441.367,47	973.563,61	(5.606.646,18)
Φόρος εισοδήματος	(367.156,18)	(443.094,46)	(678.803,21)	(268.455,27)	0
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	1.770.472,49	2.709.293,13	1.762.564,26	705.108,35	(5.606.646,18)

