

**ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**



**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ 2022
(01 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022)**

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΡ.ΓΕΜΗ : 044788507000

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 66279/02/Β/08/72

Μαρίνα Αθηνών Ν. Φάληρο, Τ.Κ. 18 547, Πειραιάς

Περιεχόμενα

A. ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	4
B. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022	7
Δ. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
1. Γενικές πληροφορίες.....	20
2. Πλαίσιο κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	25
3. Βασικές λογιστικές αρχές.....	25
4. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων	34
5. Διαχείριση κινδύνων.....	36
6. Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου	36
7. Παρουσίαση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ανά κατηγορία 37	
8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	38
9. Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	39
10. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις.....	39
11. Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού	40
12. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	40
13. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις.....	40
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	41
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	41
16. Φόρος εισοδήματος και λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις.....	42
17. Τραπεζικός δανεισμός.....	42
18. Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	44
19. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία	45
20. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	46
21. Μετοχικό κεφάλαιο	46
22. Αποθεματικά εύλογης αξίας	48
23. Αποθεματικά	48
24. Κύκλος εργασιών	48
25. Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία (Κόστος πωλήσεων-Εξοδα διοικητικής λειτουργίας)	49
26. Λοιπά έσοδα-έξοδα (καθαρά).....	50
27. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	51
28. Φόρος εισοδήματος	51
29. Κόστος και αριθμός εργαζομένων.....	51

30.	Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή	51
31.	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	52
32.	Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	52
33.	Εμπράγματα βάρη	52
34.	Δεσμεύσεις	53
35.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	53
36.	Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. & διευθυντικά στελέχη	54
37.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	54

A. ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 1.3 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι: α) τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά κατά ποσό € 11.716.668, β) η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 παρουσίασε καθαρή ζημία ποσού € 645.184, γ) το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 6.414.516. Επίσης, περιγράφεται ότι την 29/03/2021 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (εκμισθώτρια εταιρεία) για την αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών από μισθώματα των ετών 2019 και 2020 καθώς και της τελευταίας τοκοχρεολυτικής δόσης Διακανονισμού 2019, αρχής γενομένης την 30/04/2021 καθώς και ότι την 29/03/2021 υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης με το οποίο τα δύο μέρη συμφώνησαν τον τρόπο της οριστικής επίλυσης της μεταξύ τους διαφοράς με την αναπροσαρμογή (μείωση) του ετήσιου μισθώματος του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου από την 01/01/2021 και εντεύθεν.

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 1.3, οι συνθήκες αυτές, λαμβανομένων υπ’ όψιν των γεγονότων σχετικά με την συμφωνία για τη μείωση του μισθώματος και την ρύθμιση της αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων οφειλών, συνεχίζουν να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στη σημείωση 1.3 επί των χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Η από 30 Ιουνίου 2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, το ακριβές ποσό της οποίας θα καθοριστεί σε προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή

ΑΜ ΣΟΕΛ:173

Αγία Παρασκευή, 30 Οκτωβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτριος Β. Σπυράκης

ΑΜ ΣΟΕΛ: 34191

B. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022

Κύριοι μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ παρουσιάζει με την παρούσα έκθεση στους μετόχους τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την 14^η διαχειριστική χρήση (1/1/2022-31/12/2022). Η παρούσα έκθεση του Δ.Σ. συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 150 του Ν.4548/2018.

Ανασκόπηση σημαντικών γεγονότων

Το πιο σημαντικό κοστολογικό στοιχείο της Εταιρίας αποτελούν τα μισθώματα για την χρήση της Μαρίνας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε.. Η σχετική σύμβαση υπογράφηκε στις 22/10/2008 και τέθηκε σε ισχύ με την παράδοση- παραλαβή προς χρήση της Μαρίνας στις 1/1/2009. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης το ετήσιο μίσθωμα αποτελείται από δύο μέρη: α) ένα εφάπαξ αντάλλαγμα ύψους € 7.000.000 το οποίο θα αποσβένεται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης και απεικονίζεται στο αναπόσβεστο κόστος στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και β) το καταβλητέο μίσθωμα ύψους € 2.330.000,00 για το 2009 αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο σύμφωνα με το δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου έτους συν 1% σύμφωνα με την αρχική σύμβαση.

Την 15/07/2014 υπογράφηκε τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ ΑΕ σύμφωνα με την οποία τροποποιείται το άρθρο 4.1.β της από 22.10.2008 αρχικής σύμβασης μόνο όσον αφορά στο Ετήσιο Μίσθωμα (ΕΤΜ) του έτους 2013 το οποίο μειώνεται κατά ποσοστό 25%, ώστε ανέρχεται πλέον σε 2.023.810,17 € και το οποίο θα παραμείνει σταθερό για τα έτη 2013,2014 και 2015, άνευ αναπροσαρμογής για τα έτη αυτά.

Από το έτος 2016 και εφεξής το ΕΤΜ θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικά σύμφωνα με την αρχική σύμβαση. Για το 2016 ανήλθε σε 2.698.413,56 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2015, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας, και διαμορφώθηκε για το 2016 σε 2.720.000,86 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2017 το ποσό ανήλθε σε 2.720.000,86 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2016, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2017 σε 2.747.200,87 € πλέον χαρτοσήμου.

Το οφειλόμενο υπόλοιπο του διακανονισμού των μισθωμάτων ετών 2011-2012 θα εξοφληθεί σε έντοκες δόσεις από το 2013 έως και το 2030 .

Για το 2018 το ποσό ανήλθε σε 2.747.200,87 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2017, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2018 σε 2.793.903,29 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2019 το ποσό ανήλθε σε 2.793.903,29 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2018, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2019 σε 2.838.605,74 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2020 το συμβατικά καθοριζόμενο ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 2.889.700,65, πλέον χαρτοσήμου 3.6%. Σύμφωνα με τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη της ελληνικής οικονομίας εξαιτίας της πανδημίας το ετήσιο μίσθωμα για το έτος 2020 μειώθηκε κατά ποσό ΕΥΡΩ 770.586,84 και πλέον το μίσθωμα για το έτος 2020 διαμορφώθηκε στο ποσό ΕΥΡΩ 2.119.113,81, πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2021 με το πρακτικό δικαστικής διαμεσολάβησης της 29/03/2021 μεταξύ της Εταιρείας και της Εταιρίας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε συμφωνήθηκε ότι: α) από την 1 Ιανουαρίου 2021 και μέχρι τη λήξη ή λύση της μίσθωσης το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 2.000.000, πλέον χαρτοσήμου 3,6%,

το οποίο β) θα καταβάλλεται σε 12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις και γ) το ετήσιο μίσθωμα προσαυξάνεται κατά το ισόποσο ποσοστού 5% επί του ποσού κατά το οποίο ο κύκλος εργασιών για κάθε ετήσια χρήση τυχόν υπερβαίνει το ποσό ΕΥΡΩ 4.500.000. Όλοι οι υπόλοιποι όροι της Σύμβασης Μακροχρόνιας Μίσθωσης παραμένουν σε πλήρη ισχύ μέχρι την λήξη ή τη λύση αυτής, όπως αυτοί συμφωνήθηκαν. Σύμφωνα με τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη της ελληνικής οικονομίας εξαιτίας της πανδημίας το ετήσιο μίσθωμα για το α' εξάμηνο του 2021 μειώθηκε κατά ποσό ΕΥΡΩ 1.000.000,00 και πλέον το μίσθωμα για το έτος 2021 διαμορφώθηκε στο ποσό ΕΥΡΩ 1.000.000,00 πλέον χαρτοσήμου

Για το 2022 το ποσό ανήλθε σε 2.000.000,00 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2021, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2022 σε 2.122.000,00 € πλέον χαρτοσήμου.

Διακανονισμός αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών

Σε συνέχεια της με αριθμό 622/16.12.2020 απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε (ΕΤΑΔ) και της αποδοχής αυτής από το ΔΣ της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το με ημερομηνία 08.01.2021 πρακτικό του Δ.Σ. της, η ΕΤΑΔ αποδέχεται και ρυθμίζει τις συνολικές οφειλές της Εταιρείας ποσού ΕΥΡΩ 9.017.137,31 εντόκως κατά το διάστημα της εξόφλησης, με ετήσιο επιτόκιο 3.5%, σε 120 μηνιαίες δόσεις, από 30.04.2021 έως 31.03.2031 και με ποσό της 1^{ης} δόσης έως 119^{ης} δόσης ΕΥΡΩ 89.430 και της 120^{ης} δόσης ποσού 89.376,49.

Την 29/03/2021 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (εκμισθώτρια εταιρεία) για την αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών από μισθώματα των ετών 2019 και 2020 καθώς και της τελευταίας τοκοχρεολυτικής δόσης Διακανονισμού 2019, αρχής γενομένης την 30/04/2021.

Την 30/06/2023 με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε ότι εξαιτίας του γεγονότος ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της Εταιρίας είναι αρνητικό και εξαιτίας της διαμορφούμενης σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας θα προβεί, το συντομότερο δυνατό και σε κάθε περίπτωση το αργότερο μέχρι τις 31.12.2023, σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, μέχρι του ποσού των ευρώ έξι εκατομμυρίων (€ 2.000.000), με σκοπό την αποκατάσταση της σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο καθώς και την κεφαλαιακή της ενίσχυση. Το ακριβές ποσό της ως άνω αύξησης θα καθοριστεί σε προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας.

Την 31/12/2022 με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 1.866.671,35, δια συμψηφισμού λογιστικών ζημιών παρελθόντων ετών, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας από το ποσό των € 0,10 στο ποσό των € 0,05, και ταυτόχρονη αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των € 2.085.228,40 (α) με καταβολή μετρητών ποσού € 260.000,00 και (β) με κεφαλαιοποίηση και συμψηφισμό οφειλής της Εταιρίας προς τη μέτοχό της ανώνυμη εταιρία «ΑΒΑΞ Α.Ε.», μέχρι του ποσού των € 1.825.228,40, όπως η οφειλή αυτή θα έχει διαμορφωθεί κατά την 31η.12.2022, και την αντίστοιχη έκδοση 41.704.568 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,05 έκαστη και τιμή διάθεσης στο άρτιο καθώς και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρίας.

Από την 05/08/2014 η Εταιρία έχει στην κατοχή της (700) εταιρικά μερίδια, ολόκληρη την εταιρική μερίδα της εταιρίας με την επωνυμία ΓΚΛΑΒΙΑΜ ΕΛΛΑΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ η οποία εδρεύει στον Πειραιά, εντός των εγκαταστάσεων της Μαρίνας από την Εταιρία «GLAVIAMLIMITED», μοναδικής εταιρίου της μονοπρόσωπης εταιρίας περιορισμένης ευθύνης έναντι του αντιτίμου των € 21.000,00 .

Οικονομικά Αποτελέσματα της 14^{ης} διαχειριστικής χρήσης που έληξε την 31/12/2022

Τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρίας παρατίθενται ως ακολούθως:

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών την 14^η χρήση της Εταιρίας ανήλθε σε € 4.789.930 έναντι € 4.013.952 της προηγούμενης χρήσης.

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωλήσεων διαμορφώθηκε σε € 3.295.677 έναντι € 2.980.126 της προηγούμενης χρήσης.

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας: Για τη χρήση 2022 το εν λόγω κονδύλι ανήλθε στο ποσό των € 398.444 έναντι € 370.798 της προηγούμενης χρήσης.

Λοιπά έσοδα-έξοδα (καθαρά): Ανήλθαν στη χρήση 2022 σε έσοδα € 72.524 έναντι εσόδων € 1.045.450 της προηγούμενης χρήσης.

Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό): Τα χρηματοοικονομικά έξοδα για τη χρήση 2022 ανήλθαν στο ποσό των € 1.813.975 (2021: € 1.872.860) και τα χρηματοοικονομικά έσοδα σε € 458 (2021: € 1.701), ήτοι καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα-έξοδα € 1.813.518 (2021: € 1.871.159).

Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα: Ανέρχεται € 0 (2021: έξοδα € 0).

Το αποτέλεσμα της χρήσης 2022 προσδιορίστηκε σε ζημίες μετά από φόρους ποσό € 645.184(2021:€ 162.682).

Ανάλυση κονδυλίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης 31/12/2022

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία: Ανέρχονται σε ποσό € 1.264.851 (αναπόσβεστη αξία) και αφορούν μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό καθώς και προκαταβολές για αγορά ακινητοποιήσεων και οι προσθήκες της χρήσης ανήλθαν σε € 828.322 (αξία κτήσης) αφορούν έπιπλα, λοιπό εξοπλισμό και ακινητοποιήσεις .

Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού: Ανέρχονται σε ποσό € 6.492 και αφορούν δοσμένες εγγυήσεις.

Κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού: Ανέρχονται σε ποσό € 620.687 εκ των οποίων ποσό € 443.493 αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 177194 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ταμειακά Ισοδύναμα.

Μακροπρόθεσμες ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις: Ανέρχονται σε ποσό € 0.

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις από μισθώσεις : Ανέρχονται σε ποσό € 25.578.220.

Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Το σωρευμένο ποσό πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού ανέρχεται σε € 39.015.

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις: Ανέρχονται σε ποσό € 7.035.203 και αφορά υποχρεώσεις προς προμηθευτές € 1.021.322, προκαταβολές πελατών € 1.009.391, λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις € 2.072.420 και φόρους εισοδήματος και λοιπούς € 70.044, δάνεια € 2.100.800 και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις 761.226.

Ίδια κεφάλαια: Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας στις 31/12/2022 ανέρχεται σε € (11.716.668) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 15.664.934, αποθεματικά σε € (3.628) και το Μετοχικό Κεφάλαιο σε ποσό € 3.951.900.

Το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 6.414.516. Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 παρουσίασε καθαρή ζημία ποσού € 645.184. Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του αρ.119, παρ.4 του ΝΟΜΟΥ 4548/2018 περί της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Τα γεγονότα αυτά δημιουργούν αβεβαιότητα σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Κατόπιν τούτου οι μέτοχοι, ανάλογα με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων, θα προβούν στην υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για την οικονομική υποστήριξη της Εταιρείας, προϋπόθεση η οποία έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι οποίες όπως αναγράφεται παραπάνω έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Με την συνεδρίαση της 30/08/2023 το διοικητικό συμβούλιο ενημερώθηκε ότι το ΔΣ της μητρικής εταιρείας ΑΒΑΞ ΑΕ, η οποία είναι κάτοχος του 99,92% του μετοχικού κεφαλαίου της ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΑΕ, αποφάσισε την τμηματική καταβολή χρηματικού ποσού έως και του ποσού των ευρώ δύο εκατομμυρίων (€2.000.000), προς την Εταιρεία, με σκοπό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, προκειμένου να ανταποκριθεί στις λειτουργικές της ανάγκες. Το ακριβές ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου θα καθοριστεί επακριβώς σε προσεχή Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Μείωση του ετήσιου μισθώματος της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου

Με το πρακτικό δικαστικής διαμεσολάβησης της 29/03/2021 μεταξύ της Εταιρείας και της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε συμφωνήθηκε ότι: α) από την 1 Ιανουαρίου 2021 και μέχρι τη λήξη ή λύση της μίσθωσης το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 2.000.000, πλέον χαρτοσήμου, το οποίο β) θα καταβάλλεται σε 12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις και γ) το ετήσιο μίσθωμα προσαυξάνεται κατά το ισόποσο ποσοστού 5% επί του ποσού κατά το οποίο ο κύκλος εργασιών για κάθε ετήσια χρήση τυχόν υπερβαίνει το ποσό ΕΥΡΩ 4.500.000. Όλοι οι υπόλοιποι όροι της Σύμβασης Μακροχρόνιας Μίσθωσης παραμένουν σε πλήρη ισχύ μέχρι την λήξη ή τη λύση αυτής, όπως αυτοί συμφωνήθηκαν.

Διακανονισμός αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών

Σε συνέχεια της με αριθμό 622/16.12.2020 απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε (ΕΤΑΔ) και της αποδοχής αυτής από το ΔΣ της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το με ημερομηνία 08.01.2021 πρακτικό του Δ.Σ. της, η ΕΤΑΔ αποδέχεται και ρυθμίζει τις συνολικές οφειλές της Εταιρείας ποσού ΕΥΡΩ 9.017.137,31 εντόκως κατά το διάστημα της εξόφλησης, με ετήσιο επιτόκιο 3.5%, σε 120 μηνιαίες δόσεις, από 30.04.2021 έως 31.03.2031 και με ποσό της 1^{ης} δόσης έως 119^{ης} δόσης ΕΥΡΩ 89.430 και της 120^{ης} δόσης ποσού 89.376,49.

Την 29/03/2021 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (εκμισθώτρια εταιρεία) για την αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών από μισθώματα των ετών 2019 και 2020 καθώς και της τελευταίας τοκοχρεολυτικής δόσης Διακανονισμού 2019, αρχής γενομένης την 30/04/2021.

Εκτιμήσεις και Προοπτικές της Εταιρείας

Ο κύκλος εργασιών κατά την τρέχουσα χρήση 2022 αυξήθηκε κατά 19,33% σε σύγκριση με τη χρήση 2021, παρουσιάζοντας σημαντική ανάπτυξη που αντιστοιχεί σε συνολικό ποσό €775.978, έναντι της

προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται στην υψηλή πληρότητα των μόνιμων σκαφών, νέα τιμολογιακή πολιτική, καθώς και στην αύξηση διερχομένων σκαφών.

Οι ζημίες κατά τη τρέχουσα χρήση, αυξήθηκαν (ζημίες χρήσης 2022 € 645.183,99) έναντι της προηγούμενης χρήσης (ζημία χρήσης 2021: € 162.681,76). Η αύξηση των ζημιών που αντιστοιχεί σε ποσό €482.502, παρουσιάστηκε λόγω της άρσης των μέτρων και των σχετικών πράξεων νομοθετικού περιεχομένου (ΠΝΠ) για μείωση επαγγελματικών μισθώσεων κατά COVID-19 και των πολύ υψηλών τιμών στην αγορά ηλεκτρισμού.

Στόχοι της εταιρείας για την επόμενη τριετία είναι: α) η περαιτέρω αύξηση του κύκλου εργασιών, μέσω της υλοποίησης λιμενικού έργου για την επέκταση της δυνατότητας ελλιμενισμού σκαφών τύπου super yacht και την προσέλκυση σκαφών αναψυχής για μακροχρόνιο ελλιμενισμό από τη διεθνή αγορά, β) η ενίσχυση και τεχνολογική αναβάθμιση των συμπληρωματικών υπηρεσιών προς τα ελλιμενιζόμενα σκάφη καθώς και τον ψηφιακό μετασχηματισμό των σχετικών υπηρεσιών ηλεκτροδότησης λιμένα γ) περαιτέρω ενίσχυση της υγείας και ασφάλειας στην εργασία με πιστοποίηση κατά ISO 45001:2018

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρία στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της μπορεί να εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Διοίκηση της Εταιρίας, η οποία προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Προ της διενέργειας σχετικών συναλλαγών λαμβάνεται έγκριση από τα στελέχη που έχουν το δικαίωμα δέσμευσης της Εταιρίας προς τους αντισυμβαλλόμενους της.

- **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρία μέχρι 31/12/2022 δεν έχει πραγματοποιήσει συναλλαγές σε ξένα νομίσματα και συνεπώς δεν εκτίθεται σε αυτόν τον κίνδυνο αγοράς.

- **Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Τα στοιχεία του ενεργητικού που εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού	6.493	5.776
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	443.493	318.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	177.194	253.854
	<u>627.180</u>	<u>578.011</u>

- **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και επαρκή πιστωτικά όρια με τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η εταιρεία, με υπευθυνότητα και ευαισθησία, δίνει υψηλή προτεραιότητα στην διαχείριση των περιβαλλοντικών ζητημάτων. Αποτελεί δέσμευση η συνεχής βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων της έτσι ώστε η εταιρεία να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη λειτουργία σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση αποβλήτων του τουριστικού λιμένα και ειδικότερα συλλογή από τα φιλοξενούμενα σκάφη αναψυχής σύμφωνα με το εκάστοτε σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων πλοίων και ισχύουσα νομοθεσία.
- Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και ειδικότερα σε θέματα αντιμετώπισης ρύπανσης τόσο στο θαλάσσιο όσο και στον χερσαίο χώρο του λιμένα.
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού και των πελατών σε θέματα περιβάλλοντος.

Εργασιακά Ζητήματα

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας των εργαζομένων, αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Εταιρεία εφαρμόζει όλους τους απαραίτητους κανόνες ασφάλειας και υγιεινής στους χώρους εργασίας και δίνει υψηλή προτεραιότητα στην ίση συμμετοχή στην εργασία, στη θέσπιση κριτηρίων αξιολόγησης και αμοιβών/ανέλιξης και στα δυο φύλα, υπό τις ίδιες συνθήκες.

Η πολιτική της Εταιρείας, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Ίσες ευκαιρίες, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας.
- Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/ επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες.
- Η εμπειρία, η προσωπικότητα, η τεχνική κατάρτιση, και οι ικανότητες των εργαζομένων λαμβάνονται υπόψη αποκλειστικά στην πρόσληψη και αξιολόγηση αυτών.
- Η Εταιρεία προωθεί και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα κάθε υπαλλήλου ή συνεργάτη ή πελάτη της Εταιρείας.

Η εταιρεία το 2021 απασχόλησε 15 εργαζομένους διαφορετικών φύλων και ηλικιών. Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία έκανε χρήση παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων όπως συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων για αντιστάθμιση κινδύνων που συνδέονται με διακυμάνσεις επιτοκίου.

Η Εταιρεία ταξινομεί τα παράγωγα ως κατεχόμενα για αντιστάθμιση κινδύνων.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε λογαριασμούς όψεως σε ξένο νόμισμα.

Ακίνητα της εταιρείας

Η εταιρεία δεν διαθέτει ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Την 30/06/2023 με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε ότι εξαιτίας του γεγονότος ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της Εταιρίας είναι αρνητικό και εξαιτίας της διαμορφούμενης σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας θα προβεί, το συντομότερο δυνατό και σε κάθε περίπτωση το αργότερο μέχρι τις 31.12.2023, σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, μέχρι του ποσού των ευρώ έξι εκατομμυρίων (€ 2.000.000), με σκοπό την αποκατάσταση της σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο καθώς και την κεφαλαιακή της ενίσχυση. Το ακριβές ποσό της ως άνω αύξησης θα καθοριστεί σε προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας. Επιπρόσθετα, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας προς τον ίδιο ως άνω σκοπό εξετάζει την περαιτέρω υιοθέτηση της λήψης και οποιουδήποτε άλλου πρόσφορου και κατάλληλου μέτρου (όπως λ.χ. εταιρικός μετασχηματισμός, συγχώνευση, κ.λπ.), η απόδοση των οποίων θα εκτιμηθεί με βάση τα αποτελέσματα των επόμενων εταιρικών χρήσεων.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι συναλλαγές και υπόλοιπα απαιτήσεων-υποχρεώσεων της Εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή επιχειρήσεις κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 πραγματοποιήθηκαν έσοδα με συνδεδεμένα μέρη ποσό € 1.200 και έξοδα ποσό € 1.190.779 και την 31/12/2022 υφίστανται υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη ποσό € 1.401.606 και απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη 5.000.

Βασικοί αριθμοδείκτες

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,09	0,08
Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια	(3,55)	(3,19)
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Παθητικού	(0,39)	(0,46)
Κέρδη/ (Ζημίες) μετά φόρων / Κύκλος Εργασιών	(0,13)	(0,04)

Εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται παραπάνω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές και υπόλοιπα απαιτήσεων-υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των ΔΠΧΑ.

Μαρούσι, 06 Οκτωβρίου 2023

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Ιωάννου
Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γ. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ **στις 06 Οκτωβρίου 2023** και τελούν υπό την έγκριση των Μετόχων στην Τακτική Γενική Συνέλευση και θα δημοσιοποιηθούν με την ανάρτησή τους στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.Μ.Η., καθώς επίσης στην ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρείας www.athens-marina.com

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		31/12/2022	31/12/2021
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	8	1.264.851	450.730
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	8a	28.011.258	27.779.120
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	0	0
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	10	21.000	21.000
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	11	6.493	5.776
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	-	-
		29.303.603	28.256.627
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	443.493	318.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	177.194	253.854
		620.687	572.235
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		29.924.290	28.828.862
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	4.103.133	3.897.444
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	761.226	620.496
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	16	70.044	23.513
Δάνεια	17	2.100.800	2.555.200
		7.035.203	7.096.653
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις	17	-	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	25.578.220	24.799.517
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία	19	39.015	30.172
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	8.988.520	10.057.928
		34.605.755	34.887.617
Σύνολο υποχρεώσεων		41.640.958	41.984.270
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	3.951.900	3.733.343
Αποθεματικά εύλογης αξίας	22	-	-
Αποθεματικά	23	(3.628)	(2.324)
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(15.664.940)	(16.886.427)
		(11.716.668)	(13.155.408)
Μειοψηφίας			
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(11.716.668)	(13.155.408)
Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων		29.924.290	28.828.862

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2022**

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	Σημειώσεις	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Κύκλος εργασιών	24	4.789.930	4.013.952
Κόστος Πωλήσεων	25	(3.295.677)	(2.980.126)
Μικτό κέρδος (ζημιές)		1.494.254	1.033.826
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	26	72.524	1.045.450
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	25	(398.444)	(370.798)
Έξοδα διαθέσεως	25	-	-
Κέρδη / (ζημιές) εκμετάλλευσης		1.168.334	1.708.478
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	27	(1.813.518)	(1.871.159)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(645.184)	(162.682)
Φόρος εισοδήματος	28	-	-
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης μετά από φόρους		(645.184)	(162.682)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή	30	(0,0082)	(0,0044)
- Βασικά (σε Ευρώ)			
<i>Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων</i>		<i>2.543.673</i>	<i>2.988.605</i>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(645.184)	(162.682)
Λοιπά συνολικά έσοδα		
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους		
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<u>(1.304)</u>	<u>(620)</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	<u>(1.304)</u>	<u>(620)</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου	<u>(646.488)</u>	<u>(163.302)</u>
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :		
Μετόχους Εταιρίας	(646.488)	(163.302)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(646.488)</u>	<u>(163.302)</u>

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΜΕΤΟΧΕΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεμα τικά αναπροσ αρμογής αξίας λοιπών περιουσια κών στοιχείων	Αποθεμα τικά Χρηματο οικονομικ ών στοιχείων διαθέσιμω ν προς πώληση	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποθεματικ ά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2021, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ βάσει δημοσίευσης	37.333.427	3.733.343	-	-	0	(1.704)	(16.723.746)	(12.992.107)
Μείωση ΜΚ	-	-	-	-	-	-	-	-
Αύξηση ΜΚ (ΜΤΧ 34.679.200*0,10 ΕΥΡΩ)	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσεως	-	-	-	-	-	(620)	(162.682)	(163.302)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-	(620)	(162.682)	(163.302)
Υπόλοιπο την 31.12.2021	37.333.427	3.733.343	-	-	0	(2.324)	(16.886.427)	(13.155.408)
Υπόλοιπα την 01.01.2022	37.333.427	3.733.343	-	-	0	(2.324)	(16.886.427)	(13.155.408)
Μείωση ΜΚ	-	(1.866.671)	-	-	-	-	1.866.671	-
Αύξηση ΜΚ (ΜΤΧ 41704568*0,05 ΕΥΡΩ)	41.704.568	2.085.228	-	-	-	-	-	2.085.228
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσεως	-	-	-	-	-	(1.304)	(645.184)	(646.488)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	41.704.568	218.557	-	-	-	(1.304)	1.221.487	1.438.740
Υπόλοιπο την 31.12.2022	79.037.995	3.951.900	-	-	0	(3.628)	(15.664.940)	(11.716.668)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων		
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(645.184)	(162.682)
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	1.375.339	1.280.127
Προβλέψεις	8.843	(31.231)
Πιστωτικοί τόκοι	(458)	(1.701)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.813.975	1.872.860
Κέρδη από μισθωτικές παραχωρήσεις (Κέρδη)/Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων	-	(952.209)
	-	-
	2.552.516	2.005.165
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	(125.829)	38.678
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	(818.491)	962.766
Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων	1.608.196	3.006.609
Τόκοι πληρωθέντες	(345.651)	(472.720)
Φόρος εισοδήματος πληρωθείς	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων	1.262.545	2.533.889
Ταμειακές ροές επενδυτικών δραστηριοτήτων		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(828.322)	(175.124)
(Αγορά)/ Πώληση συγγενών, κοινοπραξιών και Τόκοι εισπραχθέντες	458	1.701
Καθαρές ταμειακές ροές επενδυτικών δραστηριοτήτων	(827.864)	(173.423)
Ταμειακές ροές χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		
Εισροές/(Εκροές) από δάνεια	(454.400)	(441.400)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.085.228	-
Πληρωμές για λειτουργικές μισθώσεις	(673.845)	(552.559)
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.468.324)	(1.399.649)
Καθαρές ταμειακές ροές χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων	(511.340)	(2.393.608)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(76.660)	(33.141)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	253.854	286.996
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	177.194	253.854

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δ. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1. Γενικές πληροφορίες

1.1 Επωνυμία, έδρα, διοίκηση και εξέλιξη εταιρίας

Η Εταιρία με την επωνυμία ΜΑΡΙΝΑ ΦΑΛΗΡΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, με διακριτικό τίτλο ΜΑΡΙΝΑ ΦΑΛΗΡΟΥ Α.Ε. ιδρύθηκε το 2008 και η καταστατική της διάρκεια έχει οριστεί σε 42 έτη, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2050.

Κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας με ημερομηνία 21/11/2011, αποφασίσθηκε η αλλαγή της επωνυμίας αυτής από «ΜΑΡΙΝΑ ΦΑΛΗΡΟΥ Α.Ε.» σε «ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.». Η αλλαγή αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 10315ΤΤ/22.12.2011 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, Δ/ση Ανάπτυξης Π.Ε. Πειραιά.

Η έδρα της Εταιρίας βρίσκεται στο δήμο Πειραιά Αττικής επί της Μαρίνας στο Νέο Φάληρο Πειραιά.

Την 14.01.2019 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας έγινε τροποποίηση του άρθρου 15 του καταστατικού σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αποτελείται από τρία (3) έως (11) μέλη .

Με την Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 07.06.2023 εκλέχθηκε νέο ΔΣ με σκοπό να διοικήσει την Εταιρεία μέχρι την 28.06.2023. Η σύνθεση του νέου ΔΣ της Εταιρείας το οποίο εγκρίνει και τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022 έχει ως εξής :

Χρήστος Ιωάννου του Λεωνίδα (Πρόεδρος)
Αντώνιος Μιτζάλης του Κωνσταντίνου (Αντιπρόεδρος)
Ανδρέας Ηλιάδης του Κυριάκου (Διευθύνων Σύμβουλος)
Σταύρος Καρνάκης του Μιχαήλ (Μέλος)

Στις 31/12/2022 η Εταιρία απασχολούσε συνολικά 16 άτομα προσωπικό με σχέση εξαρτημένης εργασίας έναντι 15 ατόμων που απασχολούσε την 31/12/2021 .

Εποπτεύουσα αρχή: Περιφέρεια Αττικής Γενική Δ/ση Ανάπτυξης, Δ/ση Ανάπτυξης Π.Ε. Πειραιά, Τμήμα Εμπορίου & Τουρισμού

Αριθμός φορολογικού μητρώου: 998180802

Αρμόδια Δ.Ο.Υ: ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών: 66279/02/Β/08/72

ΑΡ.ΓΕΜΗ 44788507000

1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

- ο σχεδιασμός, η μελέτη, η κατασκευή, η ανάπτυξη, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η λειτουργία του τουριστικού λιμένα σκαφών αναψυχής και άλλων συναφών εγκαταστάσεων στη λιμενική εγκατάσταση του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας, που είναι γνωστός ως Μαρίνα Φαλήρου και βρίσκεται στο Δήμο Πειραιά Αττικής.

- η παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού πλοίων, υπηρεσιών τουριστικών λιμανιών/μαρίνων και η διενέργεια κάθε πράξης διαχείρισης και εν γένει αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα, ιδίως η αναμόρφωση, ανάπλαση, ανακατασκευή και εν γένει αξιοποίησή του.
- η σύνταξη και η εκπόνηση τεχνικών, οικονομικών και άλλων μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του τουριστικού λιμένα, ιδίως για την κατασκευή των αναγκαίων τεχνικών έργων και ο συντονισμός, παρακολούθηση και εκτέλεση των παραπάνω έργων.
- η ολική ή μερική χρηματοδότηση όλων ή οποιωνδήποτε από τις παραπάνω δραστηριότητες, η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών και η ανάπτυξη δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον παραπάνω τουριστικό λιμένα, την διαχείριση και εν γένει αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του.
- η εκτέλεση τεχνικών έργων κάθε είδους και όλων των κατηγοριών για την ανάπτυξη και εκμετάλλευση του ανωτέρω τουριστικού λιμένα, ιδίως οικοδομικών, λιμενικών, Η/Μ, υδραυλικών κλπ έργων καθώς και η διεύθυνση, ανέγερση, κατασκευή, συντήρηση, εξοπλισμός, εποπτεία, λειτουργία ή κατεδάφιση κτιρίων, οικοδομών και οποιασδήποτε φύσης οικοδομικών και λιμενικών έργων.
- ο εφοδιασμός πλοίων, η επισκευή και συντήρηση πλοίων καθώς και η εν γένει υποστήριξη της μαρίνας.

1.3 Πληροφορίες επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 παρουσίασε καθαρή ζημία ποσού € 645.184, τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά κατά ποσό € 11.716.668, και το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 6.414.516. Κατά την 29/03/2021 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (εκμισθώτρια εταιρεία) για την αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών από μισθώματα των ετών 2019 και 2020 καθώς και της τελευταίας τοκοχρεολυτικής δόσης Διακανονισμού 2019, αρχής γενομένης την 30/04/2021 καθώς και ότι την 29/03/2021 υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης με το οποίο τα δύο μέρη συμφώνησαν τον τρόπο της οριστικής επίλυσης της μεταξύ τους διαφοράς με την αναπροσαρμογή (μείωση) του ετήσιου μισθώματος του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου από την 01/01/2021 και εντεύθεν. Οι συνθήκες αυτές, λαμβανομένων υπ' όψιν των γεγονότων σχετικά με την συμφωνία για τη μείωση του μισθώματος και την ρύθμιση της αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων οφειλών, συνεχίζουν να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Εξαιτίας του γεγονότος ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει καταστεί αρνητικό, συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018.

Ο κύκλος εργασιών κατά την τρέχουσα χρήση 2022 αυξήθηκε κατά 19,33% σε σύγκριση με τη χρήση 2021, παρουσιάζοντας σημαντική ανάπτυξη που αντιστοιχεί σε συνολικό ποσό €775.978, έναντι της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται στην υψηλή πληρότητα των μόνιμων σκαφών, νέα τιμολογιακή πολιτική, καθώς και στην αύξηση διερχομένων σκαφών.

Οι ζημιές κατά τη τρέχουσα χρήση, αυξήθηκαν (ζημιές χρήσης 2022 € 645.183,99) έναντι της προηγούμενης χρήσης (ζημία χρήσης 2021: € 162.681,76). Η αύξηση των ζημιών που αντιστοιχεί σε ποσό €482.502, παρουσιάστηκε λόγω της άρσης των μέτρων και των σχετικών πράξεων νομοθετικού περιεχομένου (ΠΝΠ) για μείωση επαγγελματικών μισθώσεων κατά COVID-19 και των πολύ υψηλών τιμών στην αγορά ηλεκτρισμού.

Την 30/06/2023 με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε ότι εξαιτίας του γεγονότος ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της Εταιρίας είναι αρνητικό και εξαιτίας της διαμορφούμενης σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας θα προβεί, το συντομότερο δυνατό και σε κάθε περίπτωση το αργότερο μέχρι τις 31.12.2023, σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, μέχρι του ποσού των ευρώ έξι εκατομμυρίων (€ 2.000.000), με σκοπό την αποκατάσταση της σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο καθώς και την κεφαλαιακή της ενίσχυση. Το ακριβές ποσό της ως άνω αύξησης θα καθοριστεί σε προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας.

Την 31/12/2022 με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 1.866.671,35, δια συμψηφισμού λογιστικών ζημιών παρελθόντων ετών, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας από το ποσό των € 0,10 στο ποσό των € 0,05, και ταυτόχρονη αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των € 2.085.228,40 (α) με καταβολή μετρητών ποσού € 260.000,00 και (β) με κεφαλαιοποίηση και συμψηφισμό οφειλής της Εταιρίας προς τη μέτοχό της ανώνυμη εταιρία «ΑΒΑΞ Α.Ε.», μέχρι του ποσού των € 1.825.228,40, όπως η οφειλή αυτή θα έχει διαμορφωθεί κατά την 31η.12.2022, και την αντίστοιχη έκδοση 41.704.568 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,05 έκαστη και τιμή διάθεσης στο άρτιο καθώς και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρίας.

Η Εταιρία μετά την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 15/10/2014 για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της με μετρητά κατά ποσό € 2.500.000,00 και την έκδοση 100.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 25,00 η κάθε μία, με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της, προχώρησε στην μερική καταβολή κατά το συνολικό ποσό € 1.000.000,00 την 02/01/2015 .

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 14/12/2015 για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της με μετρητά κατά ποσό € 1.200.000,00 και την έκδοση 48.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 25,00 η κάθε μία, και με τιμή διάθεσης στο άρτιο, με αντίστοιχη τροποποίηση των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 5 του καταστατικού της, προχώρησε στην καταβολή του ποσού την 29/12/2015.

Επίσης μετά και την απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 19/09/2018 για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της με μετρητά κατά ποσό € 518.000,00 και την έκδοση 20.720 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 25,00 η κάθε μία, και με τιμή διάθεσης στο άρτιο, με αντίστοιχη τροποποίηση των παραγράφων του άρθρου 5 του καταστατικού της, προχώρησε στην καταβολή του ποσού την 09/10/2018.

Ακόμη η Εταιρία έχει προχωρήσει σε συμφωνία διακανονισμού με την ΕΤΑΔ ΑΕ για τα ετήσια μισθώματα της Μαρίνας που περιλαμβάνει την κατά 25% μείωση του μισθώματος της χρήσης 2013 ,το οποίο θα παραμείνει σταθερό για τα έτη 2014 και 2015, άνευ αναπροσαρμογής για τα έτη αυτά. Από το έτος 2016 και εφεξής το ετήσιο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικά σύμφωνα με την αρχική σύμβαση. Το οφειλόμενο υπόλοιπο μισθωμάτων ετών 2011-2012 θα εξοφληθεί σε έντοκες δόσεις από το 2016 έως και το 2030. Η Τροποποιητική Σύμβαση Μίσθωσης υπογράφηκε την 15/07/2014 σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Η από 14 Ιουνίου 2019 Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, μεταθέτοντας τον ακριβή προσδιορισμό του ποσού σε προσεχή Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει ήδη αποφασίσει να προτείνει τη συζήτηση του θέματος στην επικείμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η Εταιρία την 19 Ιουλίου 2019 προχώρησε σε συμφωνία διακανονισμού με την ΕΤΑΔ ΑΕ για την ληξιπρόθεσμη οφειλή της μέχρι την 31.12.2018 την οποία συμφώνησαν να εξοφληθεί εντόκως με ετήσιο επιτόκιο 3,5% σε 24 δόσεις έως και την 31.03.2021.

Η Εταιρία την 31 Δεκεμβρίου 2019 με την Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε τα ακόλουθα:

Τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των ευρώ εννέα εκατομμυρίων εννιακοσίων δέκα πέντε χιλιάδων οκτακοσίων σαράντα (€ 9.915.840), δια συμψηφισμού λογιστικών ζημιών παρελθόντων ετών, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας από ευρώ είκοσι πέντε (€ 25,00) σε ευρώ τρία (€ 3,00). Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου τριακοσίων πενήντα δύο χιλιάδων εκατόν εξήντα (€ 1.352.160), διαιρούμενο σε τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες επτακόσιες είκοσι (450.720) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριών (€ 3,00) ευρώ έκαστη και

Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων εξακοσίων δέκα χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ενός ευρώ (€ 6.610.521) (α) με καταβολή μετρητών ποσού ευρώ τριών εκατομμυρίων επτακοσίων σαράντα δύο χιλιάδων πεντακοσίων (€ 3.742.500) και (β) με κεφαλαιοποίηση και συμψηφισμό οφειλών της Εταιρίας προς τη μέτοχο της ανώνυμη εταιρία «ΑΒΑΞ Α.Ε.», ύψους ευρώ δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων εξήντα οκτώ χιλιάδων είκοσι ενός (€ 2.868.021), και την έκδοση δύο εκατομμυρίων διακοσίων τριών χιλιάδων πεντακοσίων επτά (2.203.507) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ τριών (€ 3,00) έκαστη και με τιμή διάθεσης στο άρτιο. Μετά την ως άνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα ενός (€ 7.962.681), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα τέσσερις χιλιάδες διακόσιες είκοσι επτά (2.654.227) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία και με τιμή διάθεσης στο άρτιο.

Μετά τα ανωτέρω προχώρησε στην τροποποίηση των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 5 του καταστατικού της περί του μετοχικού της κεφαλαίου.

Η Εταιρία την 31 Δεκεμβρίου 2020 με την Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε τα ακόλουθα:

Τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των ευρώ επτά εκατομμυρίων εξακοσίων ενενήντα επτά χιλιάδων διακοσίων πενήντα οκτώ και τριάντα λεπτών (€ 7.697.258,30), δια συμψηφισμού λογιστικών ζημιών παρελθόντων ετών, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας από ευρώ τρία (€ 3,00) σε δέκα λεπτά του ευρώ (€ 0,10). Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ διακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων τετρακοσίων είκοσι δύο και εβδομήντα λεπτών (€ 265.422,70), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα τέσσερις χιλιάδες διακόσιες είκοσι επτά (2.654.227) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα λεπτά του ευρώ (€ 0,10) έκαστη.

Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των ευρώ τριών εκατομμυρίων τετρακοσίων εξήντα επτά χιλιάδων εννιακοσίων είκοσι (€ 3.467.920,00) (α) με καταβολή μετρητών ποσού ευρώ εξακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (€ 670.000,00) και (β) με κεφαλαιοποίηση και συμψηφισμό οφειλής της Εταιρίας προς τη μέτοχο της ανώνυμη εταιρία «ΑΒΑΞ Α.Ε.», ύψους ευρώ δύο εκατομμυρίων επτακοσίων ενενήντα επτά χιλιάδων εννιακοσίων είκοσι και δώδεκα λεπτών (€ 2.797.920,12), και την αντίστοιχη έκδοση τριάντα τεσσάρων εκατομμυρίων εξακοσίων εβδομήντα εννέα χιλιάδων διακοσίων (34.679.200) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα λεπτά του ευρώ (€ 0,10) έκαστη και με τιμή διάθεσης στο άρτιο, και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρίας. Μετά

την ως άνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ τριών εκατομμυρίων επτακοσίων τριάντα τριών χιλιάδων τριακοσίων σαράντα δύο και εβδομήντα λεπτών (€ 3.733.342,70), διαιρούμενο σε τριάντα επτά εκατομμύρια τριακόσιες τριάντα τρεις χιλιάδες τετρακόσιες είκοσι επτά (37.333.427) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα λεπτά του ευρώ (€ 0,10) η κάθε μία και με τιμή διάθεσης στο άρτιο.

Επίσης η Εταιρεία προχώρησε σε συμφωνία διακανονισμού με την ΕΤΑΔ ΑΕ για τα ετήσια μισθώματα των ετών 2019 και 2020.

Διακανονισμός αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών

Σε συνέχεια της με αριθμό 622/16.12.2020 απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε (ΕΤΑΔ) και της αποδοχής αυτής από το ΔΣ της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το με ημερομηνία 08.01.2021 πρακτικό του Δ.Σ. της, η ΕΤΑΔ αποδέχεται και ρυθμίζει τις συνολικές οφειλές της Εταιρείας ποσού ΕΥΡΩ 9.017.137,31 εντόκως κατά το διάστημα της εξόφλησης, με ετήσιο επιτόκιο 3.5%, σε 120 μηνιαίες δόσεις, από 30.04.2021 έως 31.03.2031 και με ποσό της 1^{ης} δόσης έως 119^{ης} δόσης ΕΥΡΩ 89.430 και της 120^{ης} δόσης ποσού 89.376,49.

Μείωση του ετήσιου μισθώματος της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου

Με το πρακτικό δικαστικής διαμεσολάβησης της 29/03/2021 μεταξύ της Εταιρείας και της Εταιρίας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε συμφωνήθηκε ότι: α) από την 1 Ιανουαρίου 2021 και μέχρι τη λήξη ή λύση της μίσθωσης το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 2.000.000, πλέον χαρτοσήμου, το οποίο β) θα καταβάλλεται σε 12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις και γ) το ετήσιο μίσθωμα προσαυξάνεται κατά το ισόποσο ποσοστού 5% επί του ποσού κατά το οποίο ο κύκλος εργασιών για κάθε ετήσια χρήση τυχόν υπερβαίνει το ποσό ΕΥΡΩ 4.500.000. Όλοι οι υπόλοιποι όροι της Σύμβασης Μακροχρόνιας Μίσθωσης παραμένουν σε πλήρη ισχύ μέχρι την λήξη ή τη λύση αυτής, όπως αυτοί συμφωνήθηκαν.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στις βασικές λογιστικές αρχές, μεθόδους και εκτιμήσεις σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας, δηλαδή το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία είναι το Ευρώ. Όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε ευρώ εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες που δημοσιεύονται στον τύπο (συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις) είναι σε χιλιάδες ευρώ και λόγω στρογγυλοποιήσεων, τα πραγματικά αθροίσματα των ποσών που παρουσιάζονται στις συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ενδέχεται να μην είναι ακριβώς ίσα με τα αθροίσματα που παρουσιάζονται στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεν έχει επέλθει διακοπή εκμετάλλευσης/δραστηριότητας.

Έχουν εγκριθεί (συμπεριλαμβανομένης και της συγκριτικής χρήσης) ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΑΒΑΞ Α.Ε. (μητρική Εταιρία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2020 ποσοστό 99,84% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (την 31/12/2019 κατείχε ποσοστό 97,69%).

2. Πλαίσιο κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΑΕ της 31ης Δεκεμβρίου 2020 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2020, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31/12/2020.

Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31/12/2019.

Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

2.2. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) απαιτεί από τη Διοίκηση το σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων οι οποίες επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις, τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα κατά της παρουσιαζόμενης περιόδου. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά που έχουν εκτιμηθεί. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων και των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θεωρούνται λογικά στις συγκεκριμένες συνθήκες, ενώ επαναξιολογούνται συνεχώς βάσει όλων των διαθέσιμων πληροφοριών.

Οι βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση της Εταιρίας και που έχουν την σημαντικότερη επίδραση στα ποσά που αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σχετίζονται κυρίως:

- Ανακτησιμότητα των απαιτήσεων
- Αναγνώριση Δικαιωμάτων χρήσης παγίων βάσει του ΔΠΧΑ 16
- Απομείωση Ενσώματων Παγίων
- Ωφέλιμη Ζωή Αποσβέσιμων Στοιχείων
- Προβλέψεις
- Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

3. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρία είναι οι ακόλουθες:

3.1 Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16)

Η διοίκηση επέλεξε για όλες τις κατηγορίες λειτουργικών παγίων στοιχείων (περιλαμβανομένων και των λειτουργικών ακινήτων), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση κατέφαρμογή του Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση Περιουσιακών Στοιχείων (Impairment of Assets)», εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση των στοιχείων του ενεργητικού της, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό για κάθε στοιχείο ξεχωριστά με την λογιστική του αξία.

Μεταγενέστερες δαπάνες σε ήδη καταχωρημένο στοιχείο προστίθενται στη λογιστική αξία του στοιχείου, μόνο αν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου. Κάθε μεταγενέστερη δαπάνη η οποία δεν προσαυξάνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου, βαρύνει τα έξοδα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Κόστη σημαντικής επισκευής ή επιθεώρησης ενός παγίου στοιχείου καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται εκτός και αν αυξάνουν τα οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου οπότε προσαυξάνουν το κόστος του παγίου στοιχείου. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο βάσει της ωφέλιμης ζωής τους. Οι κύριοι συντελεστές απόσβεσης που προκύπτουν έχουν ως εξής:

Μηχανικός εξοπλισμός	5,3%-20%
Μεταφορικά μέσα	7,5%-20%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	15%-20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

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

Οι ιδιοπαραγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσώματων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων εργοδοτικών εισφορών), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά άμεσα κόστη.

3.2 Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)

Στα άυλα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται το εφάπαξ αντάλλαγμα που κατέβαλε η Εταιρία στην ΕΤΑΔ ΑΕ ως δικαιώματα μίσθωσης της Μαρίνας Αθηνών με ωφέλιμη ζωή 35 ετών και το κόστος κτήσης λογισμικών προγραμμάτων.

Σύμφωνα με τις αρχές της Εταιρίας παρακολουθούνται στο κόστος κτήσης μειωμένο κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Ο υπολογισμός των αποσβέσεων γίνεται με τη σταθερή μέθοδο.

Κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ, τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης που δεν ικανοποιούν την παράγραφο 38.18, έχουνε διαγραφεί.

3.3 Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)

Λοιπά στοιχεία Ενεργητικού

Τα άυλα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην

επιχείρηση από την χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την πώλησή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού βάσει του Δ.Λ.Π. 36, σύμφωνα με το οποίο διασφαλίζεται ότι τα στοιχεία του ενεργητικού λογιστικοποιούνται σε αξία που δεν υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό, όπου ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας (μειωμένης κατά τα κόστη πώλησης) και της αξίας χρήσης.

Στην αξιολόγηση αυτή λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες από διάφορες εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Ο έλεγχος περί απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εμπίπτουν στο ΔΠΧΑ 9, στα ακίνητα προς επένδυση και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων του έτους.

3.4 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)

Το Δ.Π.Χ.Α. 7 αναφέρεται σε όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός από εκείνα που αποκλείονται ειδικά (πχ. συμφέροντα σε θυγατρικές, συνδεδεμένα μέρη και κοινοπραξίες, κ.λπ.). Σκοπός των γνωστοποιήσεων είναι η παροχή μίας εικόνας για την χρήση των χρηματοοικονομικών μέσων από τον Όμιλο και την έκθεσή του στους κινδύνους που αυτά προκαλούν. Η έκταση των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται εξαρτάται από την έκταση της χρήσης των χρηματοοικονομικών μέσων από την Εταιρεία και από την έκθεσή της σε κινδύνους.

3.5 Προβλέψεις (Δ.Λ.Π. 37)

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμηριωμένες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών όρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις άλλα γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.6 Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π. 20)

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενα έσοδα (έσοδα επόμενων χρήσεων) και αναγνωρίζονται συστηματικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Η Εταιρία μέχρι την 31/12/2020 δεν έχει αναγνωρίσει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις κρατικές επιχορηγήσεις.

3.7 Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π. 21)

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα») δηλαδή σε Ευρώ.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

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

στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Η εταιρεία δεν διενεργεί συναλλαγές σε ξένο νόμισμα κατά την 31/12/2020.

3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

3.9 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή από τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

3.10 Παροχές σε εργαζόμενους (Δ.Λ.Π. 19)

Βραχυπρόθεσμες παροχές:

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήματα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το

ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές κατά την έξοδο από την υπηρεσία:

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών καθώς και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών: Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κλπ).

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών:

Η υποχρέωση της Εταιρίας (νομική) αφορά τα ωφελήματα τερματισμού υπηρεσιών τα οποία είναι πληρωτέα ως αποτέλεσμα απόφασης της Εταιρίας να τερματίσει τις υπηρεσίες ενός υπαλλήλου πριν την κανονική ημερομηνία αφυπηρέτησης, καθώς επίσης και για ωφελήματα τα οποία είναι πληρωτέα κατά την αφυπηρέτηση ενός υπαλλήλου (ωφελήματα συνταξιοδότησης τα οποία δημιουργούνται βάσει νομοθεσίας).

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένου ωφελήματος, του σχετικού τρέχοντος κόστους υπηρεσιών, του κόστους προηγούμενων υπηρεσιών, χρησιμοποιείται η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας (Projected Unit Credit Method) η οποία είναι η μέθοδος δεδουλευμένης παροχής υπηρεσιών που αναλογεί σε υπηρεσία, σύμφωνα με την οποία αποδίδονται τα οφέλη στις περιόδους κατά τις οποίες δημιουργείται η υποχρέωση για καταβολή ωφελημάτων μετά την αφυπηρέτηση. Η υποχρέωση δημιουργείται καθώς ο υπάλληλος παρέχει τις υπηρεσίες του οι οποίες του δίνουν και το δικαίωμα για ωφελήματα κατά την αφυπηρέτηση.

Άρα η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας απαιτεί όπως αποδοθούν οφέλη, τόσο στην τρέχουσα περίοδο (για να υπολογιστεί το τρέχον κόστος υπηρεσιών) όσο και στην τρέχουσα και στις προγενέστερες περιόδους (για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων ωφελημάτων).

Παρόλο ότι τα ωφελήματα έχουν ως προϋπόθεση μελλοντική εργοδότηση (δηλαδή δεν είναι κατοχυρωμένα), υπολογίζεται η υποχρέωση βάσει αναλογιστικών υποθέσεων ως εξής:

Δημογραφικές Υποθέσεις: «Κίνηση Προσωπικού» (Αποχώρηση Προσωπικού / Απόλυση προσωπικού) και

Χρηματοοικονομικές Υποθέσεις: προεξοφλητικός συντελεστής, μελλοντικά επίπεδα μισθού (συντελεστές απόδοσης κυβερνητικών χρεογράφων με παρόμοια διάρκεια) και εκτιμώμενες μελλοντικές μεταβολές, στο επίπεδο οποιωνδήποτε κρατικών παροχών που επηρεάζουν τα καταβλητέα οφέλη.

Η εταιρεία δεν έχει επίσημα ή ανεπίσημα ενεργοποιήσει κανένα ειδικό πρόγραμμα παροχών προς τους εργαζομένους της, το οποίο πρόγραμμα να δεσμεύεται για παροχές σε περιπτώσεις αποχωρήσεων εργαζομένων. Το μόνο πρόγραμμα που ισχύει και έχει ενεργοποιηθεί στο παρελθόν είναι η συμβατική υποχρέωση για παροχή ενός εφάπαξ ποσού σύμφωνα με το 40% της κλίμακας (με βάση την ισχύουσα νομοθεσία ν.2112/20, ν.3198/55 και ν.4093/12).

Επίσης η Εταιρία δεν δεσμεύεται, ούτε νομικά ούτε κατά τεκμήριο, από την πρόνοια του εργατικού δικαίου (εδάφιο (α) του άρθρου 8 του ν.3198/55), περί αποζημίωσης των εργαζόμενων που αποχωρούν οικειοθελώς αφού έχουν συμπληρώσει 15-ετή προϋπηρεσία. Επίσης, η Εταιρία προτίθεται να διατηρήσει το προαναφερθέν καθεστώς «μη δέσμευσης» έναντι των εργαζομένων και στο μέλλον.

3.11 Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)

Οι μισθώσεις (λειτουργικές και χρηματοδοτικές) αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται ανάμεσα στην υποχρέωση μίσθωσης και τον τόκο, ο οποίος χρεώνεται στα αποτελέσματα σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο για το υπόλοιπο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε κάθε περίοδο.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους: (α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και (β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, Ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως: (α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και (γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης. Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία: (α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και (β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

Πώληση και επαναμίσθωση

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, η μεταχείριση μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το εάν η συναλλαγή συνιστά πώληση του περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες».

Αν η συναλλαγή συνιστά πώληση του περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15, τότε:

- Η εταιρεία ως μισθωτής αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία από τη συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή,
- Η εταιρεία ως εκμισθωτής εφαρμόζει τη λογιστική του εκμισθωτή με βάση τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Αν η εύλογη αξία του τιμήματος για τη πώληση του περιουσιακού στοιχείου δεν είναι ίση με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, τότε η εταιρεία πρέπει να προβεί στις παρακάτω προσαρμογές:

- Οποιοδήποτε τίμημα χαμηλότερο της αγοράς λογίζεται ως προκαταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθώσεων
Οποιοδήποτε τίμημα υψηλότερο της αγοράς λογίζεται ως επιπλέον χρηματοδότηση από τον αγοραστή – μισθωτή προς τον πωλητή – εκμισθωτή.

3.12 Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23)

Το κόστος δανεισμού είναι οι τόκοι που απορρέουν από τον δανεισμό, καθώς και τα λοιπά έξοδα που πραγματοποιούνται από μία επιχείρηση για τη λήψη των δανείων.

Στην έννοια του κόστους δανεισμού περιλαμβάνονται:

- Τόκοι βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, καθώς και τόκοι υπεραναλήψεων.
- Απόσβεση της διαφοράς υπό το άρτιο ομολογιακών δανείων,
- Απόσβεση συμπληρωματικών εξόδων που πραγματοποιήθηκαν για την λήψη των δανείων,
- Χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις από μισθώσεις, οι οποίες παρακολουθούνται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16
- Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ξένο νόμισμα, κατά την έκταση που αυτές θεωρούνται χρηματοοικονομικό έξοδο.

Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις πρέπει να κεφαλαιοποιούνται.

Η Εταιρία την 31/12/2020 και 31/12/2019 έχει ομολογιακό δάνειο και απεικονίζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.13 Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24)

Οι γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών καλύπτονται από το Δ.Λ.Π. 24 το οποίο αναφέρεται στις συναλλαγές μεταξύ μιας επιχείρησης που καταρτίζει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των συνδεδεμένων με αυτή μερών. Το πρωτεύον στοιχείο του είναι η οικονομική ουσία και όχι ο νομικός τύπος των συναλλαγών.

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

1. Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
2. Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
3. Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το Δ.Λ.Π. 28.
4. Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το Δ.Π.Χ.Α. 11.
5. Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.
6. Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.
7. Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται (είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή) από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.
8. Είναι ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζομένους της επιχείρησης με σκοπό το οικονομικό όφελός του ή όφελος των εργαζομένων της επιχείρησης που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της επιχείρησης.

Συναλλαγή συνδεδεμένων μερών είναι μια μεταφορά πόρων, υπηρεσιών ή υποχρεώσεων μεταξύ των συνδεδεμένων μερών, ανεξάρτητα από το εάν επιβάλλεται ένα τίμημα ή όχι.

3.14 Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία γίνει συμβαλλόμενο μέρος των συμβατικών όρων των χρηματοοικονομικών μέσων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν λήγουν τα συμβατικά δικαιώματα στις ταμειακές ροές από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή όταν μεταβιβάζεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ανταμοιβές. Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται όταν αποσβένεται, εκκαθαριστεί, ακυρωθεί ή λήξει.

Ταξινόμηση και αρχική αποτίμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Εκτός από τις εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιέχουν σημαντική χρηματοοικονομική συνιστώσα και αποτιμώνται στην τιμή συναλλαγής σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, προσαρμοσμένη για το κόστος συναλλαγής (κατά περίπτωση).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός εκείνων που ορίζονται και λειτουργούν ως μέσα αντιστάθμισης, ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Αποσβεσμένο κόστος
- Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

Στις παρουσιαζόμενες περιόδους, ο Όμιλος και η Εταιρία δεν διέθετε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω των αποτελεσμάτων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων.

Η ταξινόμηση καθορίζεται και από τα δύο:

- το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου
- τα συμβατικά χαρακτηριστικά ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Όλα τα έσοδα και έξοδα που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα παρουσιάζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα, στα χρηματοοικονομικά έσοδα ή σε άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από την απομείωση των εμπορικών απαιτήσεων που εμφανίζεται σε κονδύλια λειτουργικής δραστηριότητας.

Μεταγενέστερη αποτίμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος εάν τα περιουσιακά στοιχεία πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις (και δεν προσδιορίζονται ως χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία μέσω αποτελεσμάτων):

- βρίσκονται σε επιχειρηματικό μοντέλο που έχει ως στόχο την κατοχή των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τη συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων δημιουργούν ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου

Μετά την αρχική αναγνώριση, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η προεξόφληση παραλείπεται όταν η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη ουσιώδης. Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ισοδύναμα, οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις εμπίπτουν σε αυτήν την κατηγορία χρηματοοικονομικών μέσων όπως επίσης και τα ομόλογα που διαπραγματεύονται σε οργανωμένες αγορές και προηγουμένως είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα έως τη λήξη σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (χρηματοοικονομικά μέσα που δεν διέθετε η εταιρία κατά τις παρουσιαζόμενες περιόδους).

Απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η βάση υπολογισμού απαιτήσεων απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 λαμβάνει υπόψη πιο ενημερωμένες πληροφορίες για την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών - το μοντέλο «αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών». Αυτό αντικαθιστά το «μοντέλο ζημιών που έχουν προκύψει» του ΔΛΠ 39.

Τα μέσα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των νέων απαιτήσεων περιλαμβάνονται τα δάνεια και άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία χρεωστικού τύπου που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μέσω κατάστασης λοιπών συνολικών εσόδων, εμπορικές απαιτήσεις, περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται και αποτιμώνται βάσει του ΔΠΧΑ 15 και δανειακές υποχρεώσεις και εγγυοδοσίες που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η αναγνώριση των πιστωτικών ζημιών δεν εξαρτάται πλέον από την αρχική αναγνώριση. Αντίθετα, ο Όμιλος και η Εταιρία εξετάζει ένα ευρύτερο φάσμα πληροφοριών κατά την εκτίμηση του πιστωτικού κινδύνου και τη μέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, συμπεριλαμβανομένων των παρελθόντων

γεγονότων, των τρεχουσών συνθηκών, εύλογων και υποστηρικτικών προβλέψεων που επηρεάζουν την αναμενόμενη είσπραξη των μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου.

Οι προβλέψεις απομείωσης αναγνωρίζονται ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, εκτός αυτών που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων χρήσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και όλων των ταμειακών ροών που αναμένεται να ληφθούν. Η διαφορά προεξοφλείται χρησιμοποιώντας μια εκτίμηση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Για τα συμβατικά στοιχεία ενεργητικού, τις εμπορικές απαιτήσεις και τις απαιτήσεις από μισθώσεις, ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου.

Η μέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών προσδιορίζεται από μια στάθμιση πιθανοτήτων για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε σχέση με την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοπιστωτικού μέσου.

Ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τα δάνεια καθώς και τις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

3.15 Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης.

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται στο ποσό, το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Επίσης, το πρότυπο ορίζει τη λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων για την ανάληψη μιας σύμβασης και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής.

Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων). Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας», είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί

ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (outputmethods), είτε μεθόδους εισροών (inputmethods).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

4. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας στην σημείωση 3. Οι πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια για όλες τις χρήσεις, εκτός από τις περιπτώσεις που γίνεται σχετική αναφορά.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται σε € το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) /Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Οι περιοχές στις οποίες χρησιμοποιήθηκαν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις αναφέρονται στη σημείωση 3.

4.1 Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ: Κύκλος 2018-2020	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16: Έσοδα πριν την έναρξη της προοριζόμενης χρήσης παγίου	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37: Επαχθείς συμβάσεις / Κόστος εκπλήρωσης συμβάσεων	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: Αναφορές στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	1 Ιανουαρίου 2022

Οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

4.2 Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες υποχρεωτικά εφαρμόσιμα σε μεταγενέστερες περιόδους

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις»	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17: Αρχική Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 - Συγκριτικές Πληροφορίες	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και τη 2 ^η Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως Μακροπρόθεσμες ή Βραχυπρόθεσμες	1 Ιανουαρίου 2024
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16: Υποχρέωση από μισθώσεις σε συμφωνίες πώλησης και επαναμίσθωσης	1 Ιανουαρίου 2024

Η Εταιρία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Δεν αναμένεται, οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

5. Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρία στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της μπορεί να εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Διοίκηση της Εταιρίας, η οποία προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Προ της διενέργειας σχετικών συναλλαγών λαμβάνεται έγκριση από τα στελέχη που έχουν το δικαίωμα δέσμευσης της Εταιρίας προς τους αντισυμβαλλόμενους της.

5.1 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία μέχρι 31/12/2022 δεν έχει πραγματοποιήσει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και συνεπώς δεν εκτίθεται σε αυτόν τον κίνδυνο αγοράς.

5.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Τα στοιχεία του ενεργητικού που εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού	6.493	5.776
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	443.493	318.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	177.194	253.854
	<u>627.180</u>	<u>578.011</u>

5.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και επαρκή πιστωτικά όρια με τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

6. Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας όσον αφορά στη διαχείριση του κεφαλαίου είναι οι εξής:

- να εξασφαλίσει τη διατήρηση της υψηλής πιστοληπτικής της διαβάθμισης και των υγειών δεικτών κεφαλαίου,
- να εξασφαλίσει την ικανότητα να συνεχίσει τη δραστηριότητα της (goingconcern) και
- να μεγιστοποιήσει την αξία των μετοχών της Εταιρίας.

Η Εταιρία παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση του ποσού των ιδίων κεφαλαίων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Το κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(11.716.668)	(13.155.408)
Πλέον: Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	28.440.246	27.975.214
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(177.194)	(253.854)
Κεφάλαιο	16.546.384	14.565.951
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(11.716.668)	(13.155.408)
Πλέον: Δάνεια	28.440.246	27.975.214
Σύνολο κεφαλαίων	16.723.578	14.819.805
Σύνολο Κεφαλαίων προς Κεφάλαιο	1,010708914	1,017427924

Η Εταιρία ορίζει το ποσό του κεφαλαίου σε σχέση με την συνολική κεφαλαιακή διάρθρωση, π.χ. ίδια κεφάλαια και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν δάνεια μειωμένης εξασφάλισης.

Η Εταιρία διαχειρίζεται την κεφαλαιακή διάρθρωση και κάνει τις προσαρμογές κατά το χρόνο που η οικονομική κατάσταση και τα χαρακτηριστικά των κινδύνων των υπαρχόντων περιουσιακών στοιχείων μεταβάλλονται.

7. Παρουσίαση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ανά κατηγορία

Τα ποσά που αφορούν την Εταιρία αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης στις περιόδους που αναφέρονται μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως ακολούθως:

	Σημειώσεις	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις			
Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού	11	6.493	5.776
		6.493	5.776
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	443.493	318.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	177.194	253.854
		620.687	572.235
Σύνολο χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικο		627.180	578.011
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμημένες στο αποσβεσμένο κόστος	17-18	25.578.220	24.799.517
		25.578.220	24.799.517
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	4.103.133	3.897.444
		4.103.133	3.897.444
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων		29.681.353	28.696.961

8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

Οι μεταβολές του λογαριασμού των ενσώματων παγίων της Εταιρίας για τη χρήση 2021 αναλύονται ως ακολούθως:

8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό Εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 01.01.2022	-		34.594	24.416	63.875	432.574	555.459
Προσθήκες περιόδου	-				13.382	814.940	828.322
Μειώσεις περιόδου	-		-		-		-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	34.594	24.416	77.257	1.247.514	1.383.781
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>							
Υπόλοιπο 01.01.2022	-		29.844	14.660	60.224	-	104.728
Αποσβέσεις περιόδου			959	1.997	11.244	-	14.201
Μειώσεις περιόδου			-	-	-		-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	30.804	16.658	71.468	-	118.929
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	-	3.790	7.758	5.789	1.247.514	1.264.851
Υπόλοιπο 01.01.2022	-	-	4.750	9.756	3.651	432.574	450.730

8α. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό Εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 01.01.2022	34.696.241		-	14.973	-		34.711.214
Προσθήκες περιόδου	1.548.281			44.996	-		1.593.277
Μειώσεις περιόδου	-		-	-	-		-
Υπόλοιπο 31.12.2022	36.244.522	-	-	59.969	-		36.304.491
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>							
Υπόλοιπο 01.01.2022	6.919.877			12.217	-		6.932.094
Αποσβέσεις περιόδου	1.342.193			18.946	-		1.361.139
Μειώσεις περιόδου			-	-	-		-
Υπόλοιπο 31.12.2022	8.262.070	-	-	31.163	-		8.293.233
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2022	27.982.452	-	-	28.807	-	-	28.011.259
Υπόλοιπο 01.01.2022	27.776.364	-	-	2.756	-	-	27.779.120
Υπόλοιπο 31.12.2022	27.982.452	-	3.790	36.565	5.789	1.247.514	29.276.110
Υπόλοιπο 01.01.2022	27.776.364	-	4.750	12.512	3.651	432.574	28.229.850

Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις, ή οποιαδήποτε άλλα βάρη, επί των παγίων στοιχείων του ενεργητικού.

Η λογιστική αξία δεν υπολείπεται της εύλογης αξίας 31/12/2022 και δεν απαιτείται διενέργεια απομείωσης των περιουσιακών της στοιχείων.

9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η κίνηση του λογαριασμού για τη χρήση 2022 έχει ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης ΜΑΡΙΝΑΣ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.01.2022	-	52.692	52.692
Προσθήκες χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	52.692	52.692
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1.01.2022	-	52.692	52.692
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	52.692	52.692
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2022	-	0	0

Η κίνηση του λογαριασμού της κατάστασης οικονομικής θέσης, Άυλα περιουσιακά στοιχεία, για τη προηγούμενη χρήση διαμορφώνεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης ΜΑΡΙΝΑΣ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.01.2021	-	52.692	52.692
Προσθήκες χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	52.692	52.692
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1.01.2021	-	52.692	52.692
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	52.692	52.692
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2021	-	0	0

Η σύμβαση μίσθωσης δικαιωμάτων χρήσης δεν προβλέπει μεταβίβαση κυριότητας της Μαρίνας ούτε δίνει το δικαίωμα στον μισθωτή να αγοράσει το αντικείμενο της μίσθωσης σε ένα χαμηλό αντίτιμο κατά την λήξη της.

Το αρχικό αντάλλαγμα καταβλήθηκε τον Οκτώβριο του 2008 και ανερχόταν σε € 7.000.000 και η διάρκεια μίσθωσης είναι 35ετής.

10. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

Την 05/08/2014 η Εταιρία προχώρησε στην εξαγορά (700) εταιρικών μεριδίων, ολόκληρης της εταιρικής μερίδας της εταιρίας με την επωνυμία ΓΚΛΑΒΙΑΜ ΕΛΛΑΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ η οποία εδρεύει στον Πειραιά, εντός των εγκαταστάσεων της Μαρίνας από την Εταιρία «GLAVIAMLIMITED», μοναδικής εταιρού της μονοπρόσωπης εταιρίας περιορισμένης ευθύνης έναντι του αντιτίμου των € 21.000,00.

Οι συμμετοχές της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Συμμετοχές στην αρχή της χρήσης	21.000	21.000
Προσθήκες χρήσης	-	-
Συμμετοχές στο τέλος της χρήσης	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>

11. Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Δοσμένες εγγυήσεις	6.493	5.776
	<u>6.493</u>	<u>5.776</u>

Αφορούν στο σύνολό τους δοσμένες εγγυήσεις οι οποίες θα εισπραχθούν μετά το τέλος της επόμενης χρήσης.

12. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και των φορολογικών βάσεων των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων και υπολογίζονται βάσει του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος που αναμένεται να ισχύει στις χρήσεις κατά τις οποίες αναμένεται να αναστραφούν οι προσωρινές φορολογητέες και εκπεστές διαφορές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στον βαθμό που είναι πιθανή η πραγματοποίηση του σχετικού φορολογικού οφέλους μέσω μελλοντικών φορολογικών κερδών.

13. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Στο κονδύλι Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνονται:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Πελάτες	417.295	277.618
Λοιπές απαιτήσεις	26.198	40.762
	<u>443.493</u>	<u>318.380</u>

Οι Λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Προκ/λές αγοράς αποθεμάτων	-	1.051
Χρεώστες διάφοροι	-	1.700
Προκαταβολές σε τρίτους	1.578	849
Έξοδα επόμενων χρήσεων	24.621	36.824
Λοποί μεταβατικοί λογαριασμοί	-	338
	26.198	40.762

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας, αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ταμείο	1.327	978
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	175.867	252.876
	177.194	253.854

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά καθώς και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση. Κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες δεν υπήρχαν υπεραναλήψεις από τραπεζικούς λογαριασμούς.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι της κατάστασης Οικονομικής Θέσης Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αποτελείται από:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Προμηθευτές	1.021.322	552.722
Προκαταβολές Πελατών	1.009.391	865.785
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.072.420	2.478.937
	4.103.133	3.897.444

Ειδικότερα, ο λογαριασμός Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνει:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	23.094	19.940
Πιστωτές διάφοροι	1.505.399	2.387.387
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	543.926	71.610
	2.072.420	2.478.937

Στο λογαριασμό Πιστωτές διάφοροι περιλαμβάνεται ποσό € 2.122.000,00 που αφορά το μίσθωμα πλέον χαρτοσήμου της χρήσης 2022.

Για την χρήση 2021 στο λογαριασμός Πιστωτές διάφοροι περιλαμβάνεται ποσό € 2.000.000,00 που αφορά το μίσθωμα πλέον χαρτοσήμου μειωμένο κατά 100% για τους μήνες Ιανουάριο έως Ιούνιο 2021 λόγω covid-19 (ποσό μείωσης € 1.000.000,00). Καθαρό ποσό μισθώματος € 1.000.000,00 πλέον χαρτοσήμου.

Καθώς και τον διακανονισμό αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών με την εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε (ΕΤΑΔ). Σε συνέχεια της με αριθμό 622/16.12.2020 απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε (ΕΤΑΔ) και της αποδοχής αυτής από το ΔΣ της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το με ημερομηνία 08.01.2021 πρακτικό του Δ.Σ. της, η ΕΤΑΔ αποδέχεται και ρυθμίζει τις συνολικές οφειλές της Εταιρείας ποσού ΕΥΡΩ 9.017.137,31 εντόκως κατά το διάστημα της εξόφλησης, με ετήσιο επιτόκιο 3.5%, σε 120 μηνιαίες δόσεις, από 30.04.2021 έως 31.03.2031 και με ποσό της 1^{ης} δόσης έως 119^{ης} δόσης ΕΥΡΩ 89.430 και της 120^{ης} δόσης ποσού 89.376,49.

Την 29/03/2021 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (εκμισθώτρια εταιρεία) για την αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών από μισθώματα των ετών 2019 και 2020 καθώς και της τελευταίας τοκοχρεολυτικής δόσης Διακανονισμού 2019, αρχής γενομένης την 30/04/2021.

16. Φόρος εισοδήματος και λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού στις 31/12/2022 έχει ως εξής: Οι λοιποί φόροι τέλη αφορούν κυρίως φόρο μισθωτών υπηρεσιών και αμοιβών τρίτων που αποδόθηκαν εμπρόθεσμα στην αρχή της επόμενης χρήσης.

	<u>ποσά σε ευρώ</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	70.044	23.513
	70.044	23.513

17. Τραπεζικός δανεισμός

Ο λογαριασμός αυτός αναλύεται ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2022	31.12.2021		
Ομολογιακές δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	2.100.800	2.555.200		
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	-	-		
	2.100.800	2.555.200		
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις				
ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2022	31.12.2021		
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	-	-		
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	-	-		
	-	-		
Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού				
31.12.2022	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Εταιρία	-	-	-	-
31.12.2021	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Εταιρία	-	-	-	-

Ποσό Δανείου € 2.100.800 έχει μεταφερθεί και απεικονίζεται στις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις και αφορά Ομολογίες Πληρωτέες στην χρήση του 2023.

Συγκεκριμένα η Εταιρεία, με την από 16.10.2008 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων προχώρησε στην από 20.10.2008 υπογραφή σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους 15.000.000 ευρώ, η οποία με την από 29.1.2009 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας τροποποιήθηκε και το μέγιστο ποσό ομολογιακού δανείου προσδιορίστηκε σε ποσό 12.600.000 ευρώ. Μέχρι σήμερα η Εταιρία έχει προχωρήσει στην έκδοση ομολογιών συνολικής αξίας 7.500.000 ευρώ, τα οποία είναι και το οριστικό ποσό δανείου που έχει κάνει χρήση η Εταιρία. Το ομολογιακό αυτό δάνειο έχει εξασφαλιστεί με εγγυήσεις των μετόχων.

Το Δάνειο αυτό έκλεισε και εξοφλήθηκε ολοσχερώς την 04.10.2019. Η Εταιρεία την 04.10.2019 προχώρησε σε υπογραφή νέας σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους 3.950.000 ευρώ με ημερομηνία αποπληρωμής έως το 2022. Μέχρι σήμερα η Εταιρία έχει προχωρήσει στην έκδοση ομολογιών συνολικής αξίας 3.889.600 ευρώ, τα οποία είναι και το οριστικό ποσό δανείου που έχει κάνει χρήση η Εταιρία. Το ομολογιακό αυτό δάνειο έχει εξασφαλιστεί με εγγυήσεις των μετόχων.

18. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	ετη	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Βραχυχρόνια υποχρέωση	2023	761.226	620.496
Μακροχρόνια υποχρέωση	2024-2043	<u>25.578.220</u>	<u>24.799.518</u>
Συνολική υποχρέωση μίσθωσης		<u>26.339.446</u>	<u>25.420.014</u>

Σύνολο ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	ετη	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Όχι πέρα του 1 έτους	2023	2.309.320	2.003.023
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	2024-2027	9.202.103	10.000.000
Πέρα των 5 ετών	2028-2043	<u>34.283.878</u>	<u>31.755.689</u>
		<u>45.795.301</u>	<u>43.758.712</u>
Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοδότησης		(19.455.855)	(18.338.699)
Παρούσα αξία		<u>26.339.446</u>	<u>25.420.014</u>

Παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Όχι πέρα του 1 έτους	761.226	620.496
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	3.461.122	3.650.820
Πέρα των 5 ετών	<u>22.117.098</u>	<u>21.148.698</u>
Παρούσα αξία	<u>26.339.446</u>	<u>25.420.014</u>

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις για την 31/12/2022 και την 31/12/2021 έχει ως

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Εναρξη	<u>25.420.014</u>	0,00
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 16 την 1.1.2019	-	-
Προσθήκες/μειώσεις περιόδου	1.593.277	-
Τόκοι περιόδου	1.468.324	1.399.912
Πληρωμή μισθώσεων	(2.142.169)	(1.004.467)
Τροποποίηση όρων σύμβασης	-	-
Επίδραση της εφαρμογής πρακτικής διευκόλυνσης ΔΠΧΑ 16	-	(952.209)
Υπόλοιπο	<u>26.339.446</u>	<u>(556.763)</u>

19. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραιτούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Στην Ελλάδα, υπάλληλοι που συνταξιοδοτούνται δικαιούνται το 40% της αποζημίωσης σύμφωνα με το Ν.2112/1920. Τα συγκεκριμένα προγράμματα αποτελούν προγράμματα καθορισμένων παροχών σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19.

Οι εκτιμήσεις για τις υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών της Εταιρίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 υπολογίστηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναλογιστών.

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της Εταιρίας μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19, έχει ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2022	31/12/2021
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	7.237	6.537
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	302	228
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	7.539	6.765
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	30.172	22.787
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	7.539	6.765
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	1.304	620
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	39.015	30.172
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	30.172	22.787
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	7.237	6.537
Κόστος Τόκων	302	228
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	1.304	620
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	39.015	30.172
Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:		
	31/12/2022	31/12/2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,50%	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,50%	0,50%
Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης		

Σύμφωνα με τις καταστατικές διατάξεις του ταμείου κύριας ασφάλισης κάθε εργαζομένου και λαμβάνοντας υπόψη τους νόμους 3863/2010 & 4093/2012

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού κατά την 31.12.2022 είναι 16 άτομα, και κατά την 31/12/2021 ήταν 15 άτομα.

20. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στο λογαριασμό αυτό απεικονίζονται και οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μέχρι και την 31.12.2022 προς την Εταιρία ΕΤΑΔ ΑΕ με την οποία η Εταιρία προχώρησε αρχικά σε διακανονισμό του υπολοίπου μισθωμάτων των ετών 2011-2012 και κατά την χρήση του 2020 πραγματοποιήθηκε και νέος διακανονισμός για την ληξιπρόθεσμη οφειλή για μισθώματα έως και την 31.12.2018 ο οποίος έκλεισε εντός της χρήσης του 2021 και πραγματοποιήθηκε νέος διακανονισμός αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών των ετών 2019 και 2020.

Σύμφωνα με την από 15/07/2014 τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ ΑΕ, το οφειλόμενο υπόλοιπο μισθωμάτων του αρχικού ποσού των € 2.904.545 υπόλοιπο των ετών 2011-2012 το οποίο απεικονίζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, σήμερα ανέρχεται σε ποσό € 2.156.229 και θα εξοφληθεί σε έντοκες δόσεις από το 2024 έως και το 2030 και

Με το από 19/07/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών με την ΕΤΑΔ ΑΕ, το ληξιπρόθεσμο οφειλών έως την 31.12.2018 το οποίο ανερχόταν σε ποσό € 4.541.553 έκλεισε το 2021 .

Σύμφωνα με το ιδιωτικό συμφωνητικό της 29/03/2021 μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (εκμισθώτρια εταιρεία) για την αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών από μισθώματα των ετών 2019 και 2020 καθώς και της τελευταίας τοκοχρεολυτικής δόσης Διακανονισμού 2019, συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 9.017.137,31 συμπεριλαμβανομένων τόκων και το οποίο θα εξοφληθεί σε 120 μηνιαίες δόσεις, από 30.04.2021 έως 31.03.2031, στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις απεικονίζεται ποσό € 6.832.291 το οποίο θα εξοφληθεί σε έντοκες δόσεις από το 2024 έως το 2031.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	<u>ποσά σε ευρώ</u>	<u>31/12/2021</u>
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.988.520	10.057.928
	<u>8.988.520</u>	<u>10.057.928</u>

21. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31/12/2022 ανέρχεται σε ποσό € 3.951.899,75 και είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	Αριθμός μετοχών	Αξία ανά μετοχή	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 20.6.2008	-	-	-
Εκδοση νέων κοινών μετοχών-σύστασης	142.000	25,00	3.550.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2009	142.000		3.550.000,00
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	56.127	25,00	1.403.175,00
Υπόλοιπο 31.12.2010	198.127		4.953.175,00
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	83.873	25,00	2.096.825,00
Υπόλοιπο 31.12.2011	282.000		7.050.000,00
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	60.000	25,00	1.500.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2014	342.000		8.550.000,00
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	88.000	25,00	2.200.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	430.000		10.750.000,00
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	20.720	25,00	518.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2018	450.720		11.268.000,00
Μείωση ΜΚ με αντίστοιχη μείωση ζημιών προηγούμενων χρήσεων	0	3,00	-9.915.840,00
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	2.203.507	3,00	6.610.521,00
Υπόλοιπο 31.12.2019	2.654.227		7.962.681,00
Μείωση ΜΚ με αντίστοιχη μείωση ζημιών προηγούμενων χρήσεων	0	0,10	-7.697.258,30
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	34.679.200	0,10	3.467.920,00
Υπόλοιπο 31.12.2020	37.333.427		3.733.342,70
Μείωση ΜΚ με αντίστοιχη μείωση ζημιών προηγούμενων χρήσεων	0	0,05	-1.866.671,35
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	41.704.568	0,05	2.085.228,40
Υπόλοιπο 31.12.2022	79.037.995		3.951.899,75

Οι καταβολές του μετοχικού κεφαλαίου από τη σύσταση της Εταιρίας μέχρι σήμερα έλαβαν χώρα ως εξής:

Απόφαση	Ημερομηνία	Ποσό σε ευρώ	Μήνας καταβολής ΜΚ
Καταστατικό κεφάλαιο		1.000.000,00	Αύγουστος 2008
Έκτακτη ΓΣ	11/10/2008	1.050.000,00	Οκτώβριος 2008
Έκτακτη ΓΣ	22/12/2008	692.500,00	Δεκέμβριος 2008
Έκτακτη ΓΣ	05/03/2009	507.500,00	Μαίος 2009
Έκτακτη ΓΣ	23/11/2009	400.000,00	Δεκέμβριος 2009 & Απρίλιος 2010
Έκτακτη ΓΣ	03/06/2010	1.100.000,00	Ιούλιος 2010
Έκτακτη ΓΣ	10/12/2010	203.190,00	Δεκέμβριος 2010
Έκτακτη ΓΣ		96.810,00	Φεβρουάριος 2011
Έκτακτη ΓΣ	20/05/2011	1.392.800,00	Ιούνιος 2011
		607.200,00	Ιούλιος 2011
Έκτακτη ΓΣ	10/1/2014	1.500.000,00	Ιούνιος 2014
Έκτακτη ΓΣ	15/10/2014	1.000.000,00	Φεβρουάριος 2015
Έκτακτη ΓΣ	14/12/2015	1.200.000,00	Δεκέμβριος 2015
Έκτακτη ΓΣ	19/9/2018	518.000,00	Σεπτέμβριος 2018
Έκτακτη ΓΣ	31/12/2019	-9.915.840,00	Δεκέμβριος 2019
		6.610.521,00	
Έκτακτη ΓΣ	31/12/2020	-7.697.258,30	Δεκέμβριος 2020
		3.467.920,00	
Έκτακτη ΓΣ	31/12/2022	-1.866.671,35	Δεκέμβριος 2022
		2.085.228,40	
		3.951.899,75	

22. Αποθεματικά εύλογης αξίας

Το κονδύλι αυτό απεικόνιζε τα αποθεματικά που δημιουργήθηκαν από την αντιστάθμιση των ταμειακών ροών μέσω παραγώνων χρηματοοικονομικών εργαλείων. Για την χρήση του 2022 το ποσό ευρώ είναι μηδέν, όπως και την χρήση του 2021.

23. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών έχει ως εξής:

	Ποσά σε Ευρώ	
	Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1/1/2013	12.446	12.446
Προσαρμογή σύμφωνα με ΔΛΠ 19	12.446	12.446
Υπόλοιπο την 1/1/2013 αναθεωρημένο	12.446	12.446
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(585)	(585)
Υπόλοιπο την 31/12/2013	11.861	11.861
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(5.578)	(5.578)
Υπόλοιπο την 31/12/2014	6.283	6.283
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(589)	(589)
Υπόλοιπο την 31/12/2015	5.694	5.694
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	2.746	2.746
Υπόλοιπο την 31/12/2016	8.440	8.440
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	1.876	1.876
Υπόλοιπο την 31/12/2017	10.316	10.316
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	46	46
Υπόλοιπο την 31/12/2018	10.362	10.362
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	3.228	3.228
Υπόλοιπο την 31/12/2019	13.590	13.590
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(15.294)	(15.294)
Υπόλοιπο την 31/12/2020	(1.704)	(1.704)
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(620)	(620)
Υπόλοιπο την 31/12/2021	(2.324)	(2.324)
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(1.304)	(1.304)
Υπόλοιπο την 31/12/2022	(3.628)	(3.628)

Με την αναθεώρηση του ΔΛΠ 19 τα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

24. Κύκλος εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών έχει ως εξής:

	ποσά σε ευρώ	
	31/12/2022	31/12/2021
Πωλήσεις υπηρεσιών	4.789.725	4.013.952
Πωλήσεις άχρηστου υλικού	205	-
	4.789.930	4.013.952

Η έναρξη της κύριας δραστηριότητας της Εταιρίας ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2009.

25. Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία (Κόστος πωλήσεων-Έξοδα διοικητικής λειτουργίας)

Η ανάλυση των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας και η απεικόνισή τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχει ως εξής:

	31/12/2022		ποσά σε ευρώ	
	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	313.391	246.455	-	559.847
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	43.076	48.768	-	91.844
Παροχές Τρίτων	1.080.427	43.310	-	1.123.737
Φόροι - Τέλη	91.468	17.566	-	109.034
Διάφορα Έξοδα	22.849	15.927	-	38.775
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	395.545	-	-	395.545
Αποσβ. Παγίων Στοιχ Ενσωμ Λειπ	1.348.921	26.419	-	1.375.339
	3.295.677	398.444	-	3.694.121
	31/12/2021		ποσά σε ευρώ	
	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Έξοδα διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	251.641	200.961	-	452.602
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	63.752	50.557	-	114.309
Παροχές Τρίτων	872.060	99.046	-	971.106
Φόροι - Τέλη	52.497	4.009	-	56.506
Διάφορα Έξοδα	37.043	10.064	-	47.107
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	429.167	-	-	429.167
Αποσβ. Παγίων Στοιχ Ενσωμ Λειπ	1.273.965	6.162	-	1.280.127
	2.980.126	370.798	-	3.350.924

Το πιο σημαντικό κοστολογικό στοιχεία της Εταιρίας αποτελούν τα μισθώματα για την χρήση της Μαρίνας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. Η σχετική σύμβαση υπογράφηκε στις 22/10/2008 και τέθηκε σε ισχύ με την παράδοση- παραλαβή προς χρήση της Μαρίνας στις 1/1/2009. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης το ετήσιο μίσθωμα αποτελείται από δύο μέρη: α) ένα εφάπαξ αντάλλαγμα ύψους € 7.000.000 το οποίο θα αποσβένεται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης και απεικονίζεται στο αναπόσβεστο κόστος στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και β) το καταβλητέο μίσθωμα ύψους € 2.330.000,00 για το 2009 αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο σύμφωνα με το δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου έτους συν 1% σύμφωνα με την αρχική σύμβαση. Μετά τις ως άνω αναπροσαρμογές το ετήσιο μίσθωμα θα ανερχόταν κατά το έτος 2013 σε 2.698.413,56 €

Την 15/07/2014 υπογράφηκε τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ ΑΕ σύμφωνα με την οποία τροποποιείται το άρθρο 4.1.β της από 22.10.2008 αρχικής σύμβασης μόνο όσον αφορά στο Ετήσιο

Μίσθωμα (ETM) του έτους 2013 το οποίο μειώνεται κατά ποσοστό 25%, ώστε ανέρχεται πλέον σε 2.023.810,17 € και το οποίο θα παραμείνει σταθερό για τα έτη 2013,2014 και 2015, άνευ αναπροσαρμογής για τα έτη αυτά.

Από το έτος 2016 και εφεξής το ETM θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με την αρχική σύμβαση.

Για το 2016 ανήλθε σε 2.698.413,56 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2015, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας, και διαμορφώθηκε για το 2016 σε 2.720.000,86 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2017 το ποσό ανήλθε σε 2.720.000,86 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2016, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2017 σε 2.747.200,87 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2018 το ποσό ανήλθε σε 2.747.200,87 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2017, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2018 σε 2.793.903,29 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το **2019** το ποσό ανήλθε σε 2.793.903,29 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2018, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2019 σε 2.838.605,74 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το **2020** το ποσό ανήλθε σε 2.838.605,74 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2019, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2020 σε 2.889.700,64 € πλέον χαρτοσήμου και μειώθηκε λόγω covid-19 κατά 40% για τους μήνες Απρίλιο έως Σεπτέμβριο και Νοέμβριο έως Δεκέμβριο ποσό € 770.586,84 και διαμορφώθηκε στο τελικό ποσό 2.119.113,76 πλέον χαρτοσήμου.

Για το **2021** με το πρακτικό δικαστικής διαμεσολάβησης της 29/03/2021 μεταξύ της Εταιρείας και της Εταιρίας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε συμφωνήθηκε ότι: α) από την 1 Ιανουαρίου 2021 και μέχρι τη λήξη ή λύση της μίσθωσης το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 2.000.000, πλέον χαρτοσήμου 3,6%, το οποίο β) θα καταβάλλεται σε 12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις και γ) το ετήσιο μίσθωμα προσαυξάνεται κατά το ισόποσο ποσοστού 5% επί του ποσού κατά το οποίο ο κύκλος εργασιών για κάθε ετήσια χρήση τυχόν υπερβαίνει το ποσό ΕΥΡΩ 4.500.000. Όλοι οι υπόλοιποι όροι της Σύμβασης Μακροχρόνιας Μίσθωσης παραμένουν σε πλήρη ισχύ μέχρι την λήξη ή τη λύση αυτής, όπως αυτοί συμφωνήθηκαν. Σύμφωνα με τα μέτρα που ελήφθησαν για τη στήριξη της ελληνικής οικονομίας εξαιτίας της πανδημίας το ετήσιο μίσθωμα για το α' εξάμηνο του 2021 μειώθηκε κατά ποσό ΕΥΡΩ 1.000.000,00 και πλέον το μίσθωμα για το έτος 2021 διαμορφώθηκε στο ποσό ΕΥΡΩ 1.000.000,00 πλέον χαρτοσήμου

Για το **2022** το ποσό ανήλθε σε 2.000.000,00 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2021, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2022 σε 2.122.000,00 € πλέον χαρτοσήμου

26. Λοιπά έσοδα-έξοδα (καθαρά)

Τα λοιπά έσοδα- έξοδα αναλύονται ως εξής:

	ποσά σε ευρώ	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Λοιπά έσοδα	73.145	1.046.316
Λοιπά έξοδα	(621)	(866)
	<u>72.524</u>	<u>1.045.450</u>

27. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) για την Εταιρία αναλύεται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Πιστωτικοί τόκοι	458	1.701
Χρεωστικοί τόκοι	(1.813.975)	(1.872.860)
	<u>(1.813.518)</u>	<u>(1.871.159)</u>

28. Φόρος εισοδήματος

Από τα φορολογικά βιβλία της Εταιρίας και αφού γίνουν οι απαραίτητες αναμορφώσεις που αναφέρονται στο κώδικα φορολογίας εισοδήματος, δεν προκύπτει φόρος εισοδήματος .

29. Κόστος και αριθμός εργαζομένων

Η Εταιρία, κατά την 31/12/2022 απασχολεί 16 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου (31/12/2021: 15 άτομα).

Οι παροχές στο προσωπικό ανήλθαν σε ποσό € 552.610 και οι προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού σε ποσό € 7.237 και αναλύεται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	433.489	359.780
Εργοδοτικές εισφορές έμμισθου προσωπικού	97.679	84.072
Παροχές στο προσωπικό	3.501	2.214
Αποζημιώσεις απολύσεως	17.941	-
Προβλέψεις αποζημίωσης	7.237	6.537
	<u>559.847</u>	<u>452.602</u>

30. Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή

Τα κέρδη /(ζημιές) ανά μετοχή υπολογίστηκαν με βάση το μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και έχουν ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους	(645.184)	(162.682)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	79.037.995	37.333.427
Κέρδη ή (ζημιές) ανά μετοχή-βασικά (σε €)	(0,0082)	(0,0044)

31. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρία είχε υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, όπως προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ.5 του Ν.2238/1994 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 και 2021 της Εταιρίας, επίσης διενεργήθηκε από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με "Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη". Να σημειωθεί επίσης ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους Νόμιμους Ελεγκτές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Για τη χρήση 2022 η Εταιρία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2022 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ.1 του άρθρου 84 του Ν.2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος) σε συνδυασμό με τα άρθρα 36 παρ.1 και 72 παρ.11, του Ν.4174/2013, β) της παρ.1 του άρθρου 57 του Ν.2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α) και γ) της παρ.5 του άρθρου 9 του Ν.2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

32. Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας.

Δεν υπάρχουν λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή απαιτήσεις της Εταιρίας.

33. Εμπράγματα βάρη

Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις ή οποιαδήποτε άλλα βάρη, επί των παγίων στοιχείων του ενεργητικού.

34. Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις της Εταιρίας την 31/12/2022 και 31/12/2021 έχουν ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις		
Εντός 1 έτους	3.731.739	3.557.735
Μεταξύ 1 έτους και 5 ετών	14.927.206	14.230.939
Άνω των 5 ετών	41.311.675	44.207.229
	<u>59.970.619</u>	<u>61.995.902</u>
Λοιπές Δεσμεύσεις (υπογεγραμμένες συμβάσεις)		
Εντός 1 έτους	15.180	69.092
Μεταξύ 1 έτους και 5 ετών	13.617	16.789
Άνω των 5 ετών	-	-
	<u>28.797</u>	<u>85.880</u>
Γενικό σύνολο	<u>59.999.416</u>	<u>62.081.782</u>

Ειδικότερα: Οι Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις αφορούν τα ελάχιστα καταβλητέα ετήσια μισθώματα της Μαρίνας Αθηνών ΑΕ προς την ΕΤΑΔ Α.Ε.

35. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη για τη χρήση 2022 έχουν ως εξής:

Έσοδα	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μητρική	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.200	1.200
	<u>1.200</u>	<u>1.200</u>
Έξοδα		
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μητρική	277.827	451.981
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	912.952	790.715
	<u>1.190.779</u>	<u>1.242.696</u>

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη την 31/12/2022 έχουν ως εξής:

Απαιτήσεις	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μητρική	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.000	5.160
	<u>5.000</u>	<u>5.160</u>
Υποχρεώσεις		
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μητρική	1.124.577	1.314.181
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	277.029	477.938
	<u>1.401.606</u>	<u>1.792.119</u>

36. Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. & διευθυντικά στελέχη

Δεν υπάρχουν παροχές προς τα μέλη Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη και υπόλοιπα απαιτήσεων-υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

37. Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Την **30/06/2023** με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε ότι εξαιτίας του γεγονότος ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της Εταιρίας είναι αρνητικό και εξαιτίας της διαμορφούμενης σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας θα προβεί, το συντομότερο δυνατό και σε κάθε περίπτωση το αργότερο μέχρι τις 31.12.2023, σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, μέχρι του ποσού των ευρώ έξι εκατομμυρίων (€ 2.000.000), με σκοπό την αποκατάσταση της σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο καθώς και την κεφαλαιακή της ενίσχυση. Το ακριβές ποσό της ως άνω αύξησης θα καθοριστεί σε προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας. Επιπρόσθετα, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας προς τον ίδιο ως άνω σκοπό εξετάζει την περαιτέρω υιοθέτηση της λήψης και οποιουδήποτε άλλου πρόσφορου και κατάλληλου μέτρου (όπως λ.χ. εταιρικός μετασχηματισμός, συγχώνευση, κ.λπ.), η απόδοση των οποίων θα εκτιμηθεί με βάση τα αποτελέσματα των επόμενων εταιρικών χρήσεων.

Πειραιάς, 06 Οκτωβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Χρήστος Ιωάννου
ΑΔΤ 889746

Ηλιάδης Ανδρέας
ΑΔΤ ΚΥΠΡ 00231774

Λαμπρινή Χριστοφιλοπούλου
ΑΔΤ ΑΒ001446