

LAMDA Flisvos Marina A.E.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

LAMDA Flisvos Marina A.E.

ΑΡ.ΓΕΜΗ 124517601000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε.53258/01/ΝΤ/Β/02/107 (03))

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

με την επωνυμία «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Μαρίνας Φλοίσβου»

ΑΡ.ΓΕΜΗ 124517601000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε.53258/01/ΝΤ/Β/02/107 (03))

Π. Φάληρο 31/07/17

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2016.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρεία τη χρήση του 2016 έχουν ως ακολούθως:

Μικρή αύξηση σε ποσοστό 4,67% σημείωσε ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας, ο οποίος ανήλθε σε € 11.803.579 έναντι € 11.277.284 την αντίστοιχη περίοδο του 2015, λόγω αύξησης των καταναλώσεων των σκαφών με μακροχρόνια συμφωνία ελλειμνισμού στη μαρίνα.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 2.031.265 έναντι κερδών € 316.900 την αντίστοιχη περσινή περίοδο, κυρίως λόγω της μείωσης του ενοικίου της μαρίνας κατά 21,67% σε σύγκριση με το 2015, σύμφωνα με τη Διαιτητική απόφαση του Ιουνίου 2017, ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 998.175 έναντι ζημιών € 965.540 το 2015.

Οι στόχοι της Διαχείρισης για το 2017 είναι η βελτίωση της ρευστότητας της εταιρείας με την τροποποίηση των όρων της δανειακής σύμβασης και η αύξηση των εσόδων με προσέλκυση νέων πελατών εφαρμόζοντας ανταγωνιστική τιμολογιακή πολιτική, διατηρώντας την ποιότητα των υπηρεσιών σε υψηλό επίπεδο και προβάλλοντας συστηματικά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της Μαρίνας Φλοίσβου στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2016 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 23^η Ιουνίου του 2017 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθώματων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη 2016 έως και 2020. Η απόφαση αυτή προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ.(πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.

Επιπρόσθετα η εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο των διαπραγματεύσεων με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού με σκοπό την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Πολιτική της Εταιρείας είναι η διαχείριση των περιβαλλοντικών θεμάτων να αποτελεί άρρηκτο μέρος του συνόλου των λειτουργιών της, δίνοντας προτεραιότητα στην διαχείριση των περιβαλλοντικών θεμάτων με υπευθυνότητα και ευαισθησία. Αντιλαμβανόμεστε τη δέσμευσή μας αυτή ως κοινωνική ευθύνη, ενώ ταυτόχρονα πιστεύουμε ότι συμβάλλει στη μεγιστοποίηση της ωφέλειας από τη λειτουργία της επιχείρησης για την τοπική κοινωνία, τους πελάτες, τους εργαζομένους, τους μετόχους μας, τους επισκέπτες της μαρίνας και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη. Σκοπεύουμε να υλοποιήσουμε τη δέσμευσή μας με την εφαρμογή των αρχών της πρόληψης και της προστασίας, τη δημοσιοποίηση των ενεργειών μας και τη διαρκή βελτίωση της επίδοσής μας στην προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, δεσμευόμαστε να προστατεύσουμε το περιβάλλον, να εφαρμόσουμε όλες τις απαιτήσεις συμμόρφωσης οι οποίες μας αφορούν και να βελτιώνουμε συνεχώς το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης καθώς και την Περιβαλλοντική μας επίδοση. Αυτά θα υλοποιηθούν με την εφαρμογή μεθόδων διαχείρισης Περιβάλλοντος, οι οποίες δίνουν προτεραιότητα στην πρόληψη και στην αντιμετώπιση της ρύπανσης και ταυτόχρονα εξασφαλίζουν την ικανοποίηση των σχετικών απαιτήσεων που προκύπτουν τόσο από το νόμο, όσο και από περιβαλλοντικές συμφωνίες της επιχείρησης με τρίτους Φορείς. Εστιάζουμε τη συνεχή μας προσπάθεια για βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης θεσπίζοντας αντικειμενικούς σκοπούς και στόχους τους οποίους θα ανασκοπούμε σε τακτά χρονικά διαστήματα. Αναμένουμε την επίτευξη αυτών μέσω της εφαρμογής περιβαλλοντικών προγραμμάτων για τη διαχείριση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που η LAMDA

Flisvos Marina A.E. ελέγχει άμεσα ή έμμεσα. Παράλληλα, δίνουμε ιδιαίτερη σημασία στην παρακολούθηση και εφαρμογή των σύγχρονων τεχνολογιών και πρακτικών, αλλά και στην ενημέρωση, την εκπαίδευση και τη συμμετοχή των εργαζομένων στη διαχείριση περιβάλλοντος. Η διαρκής αναζήτηση μεθόδων βελτίωσης του εφαρμοζόμενου συστήματος διαχείρισης θα βοηθήσει την Εταιρεία να συνεχίσει να λειτουργεί σε ένα υγιές περιβάλλον. Για την εξέλιξη των ενεργειών μας αυτών, θα ενημερώνουμε τους πελάτες, τους εργαζομένους, τους μετόχους της Εταιρείας και τα άλλα ενδιαφερόμενα μέρη. Η Διοίκηση της Εταιρείας δίνει την πλήρη υποστήριξη της και τη μέγιστη προτεραιότητα στο Σύστημα Διαχείρισης Περιβάλλοντος και σε συνεννόηση με το προσωπικό δεσμεύεται να εφαρμόζει τα όσα αυτό προβλέπει για την επίτευξη των παραπάνω στόχων.

ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και εφαρμόζει όλους τους απαραίτητους κανόνες ασφάλειας και υγιεινής στους χώρους εργασίας. Η ενθάρρυνση της ισόρροπης συμμετοχής των δύο φύλων στους επιχειρηματικούς μας τομείς, η θέσπιση κριτηρίων αξιολόγησης και αμοιβών, η δυνατότητα ανέλιξης σε άντρες και γυναίκες υπό τις ίδιες συνθήκες καθώς και η διασφάλιση δικαιωμάτων στην επαγγελματική εκπαίδευση και στη δια βίου επιμόρφωση είναι πρωταρχικής σημασίας για την Εταιρεία.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2016

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική χρηματοοικονομική υπηρεσία της Εταιρείας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρηματοοικονομική υπηρεσία προσδιορίζει, αξιολογεί και περιορίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις υπόλοιπες λειτουργικές υπηρεσίες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη χρηματοοικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει τη δραστηριότητα, την χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας είναι σημαντικές και οι τρέχουσες μακροχρηματοοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρεία ως ακολούθως:

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων εντός του εμπορικού κέντρου.

- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών/σκαφών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις είτε λόγω του περιορισμού της χρηματοοικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος είτε λόγω των φόρων και επιβαρύνσεων που ήδη επιβλήθηκαν και νέων που ενδέχεται να επιβληθούν σύντομα στα σκάφη αναψυχής.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρείας συνεχίζονται κανονικά.

Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς το σύνολο των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από διακύμανση τιμών.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία, συνεπώς τα έσοδα και οι ταμειακές εισροές της Εταιρείας δεν επηρεάζονται σημαντικά από τις μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε επιτοκιακό κίνδυνο λόγω του δανεισμού της. Δεδομένου ότι ο δανεισμός της Εταιρείας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας, όμως εκτίθεται σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καθώς επίσης και από πιστωτική έκθεση σε πελάτες.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Για την ταξινόμηση του πιστωτικού κινδύνου των ταμειακών διαθέσιμων ανατρέξτε στην σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2016 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της εταιρείας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρεία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας. Για την ανάλυση ωρίμανσης των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες. Για την ανάλυση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία, με εξαίρεση των εγκαταστάσεων που θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο στη λήξη της παραχώρησης, για να μειώσει το χρέος της.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση τη συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Σύνολο Δανείων (Σημείωση 12 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων)	13.562.580	15.944.224
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	<u>-1.644.867</u>	<u>-4.221.126</u>
Καθαρός Δανεισμός	<u>11.917.713</u>	<u>11.723.098</u>
Ίδια κεφάλαια	<u>5.024.795</u>	<u>4.028.677</u>
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	<u>16.942.506</u>	<u>15.751.775</u>
Συντελεστής Μόχλευσης	70,34%	74,42%

Κατά την 31/12/2016, η εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού € 1.046,3χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 99,48% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά το ποσό € 12,63 εκ περίπου, λόγω της αναγνώρισης του τραπεζικού δανεισμού ποσού € 13,6 εκ ως βραχυπρόθεσμου που προήλθε από το γεγονός τη μη τήρησης δύο χρηματοοικονομικών όρων του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2016 (βλέπε σημείωση 12 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να καταρτιστούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, διότι: α) δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη 2016 έως και 2020. Η απόφαση αυτή προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ.(πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσωλημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος και επιπλέον β) βρίσκεται στο τελικό στάδιο των διαπραγματεύσεων με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού με σκοπό την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του γεγονός που θα

της επιτρέπει να ικανοποιεί τις ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης και να καλύπτει τις ταμειακές ροές κατά την συνήθη πορεία των εργασιών όπως αυτές προκύπτουν.

Συνοπτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία:

(ποσά σε € '000)	Χρήση 2016	Χρήση 2015	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	11.804	11.277	+ 4,67%
Αποτελέσματα προ φόρων	1.046	-1.028	+ 201,73%
Αποτελέσματα μετά φόρους	998	-966	+ 203,38%

Η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα λόγω των συσσωρευμένων ζημιών .

Για τα γεγονότα που προέκυψαν μετά την ημερομηνία ισολογισμού και τα οποία έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ανατρέξτε στη σημείωση 27 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Π. Φάληρο 31/07/2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

Έκθεση Αναξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της “LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου”

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου” (η “Εταιρεία”), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, 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.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β'/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της “LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου” κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, 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.

Έμφαση Θέματος

Στην σημείωση 4.1, στην παράγραφο με τίτλο «Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας» γνωστοποιείται ότι κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της κατά το ποσό των Ευρώ 12,63 εκ. περίπου, λόγω της μη τήρησης των χρηματοοικονομικών όρων του ομολογιακού δανείου, γεγονός που οδήγησε στην αναξινόμηση του στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στην σημείωση επιπλέον γνωστοποιείται ότι η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται στο τελικό στάδιο των διαπραγματεύσεων με την Τράπεζα Πειραιώς για την αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού, με σκοπό την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του, γεγονός που θα της επιτρέψει να ικανοποιεί τις ανάγκες της για κεφάλαιο κίνησης καθώς επίσης και να καλύψει τις ταμειακές ροές της κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της. Η μη επίτευξη της τελικής συμφωνίας αναδιάρθρωσης των όρων του ομολογιακού δανείου ενδέχεται να δημιουργήσει σημαντική αβεβαιότητα αναφορικά με την δυνατότητα συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την “ LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου ” και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



Αθήνα, 7 Αυγούστου 2017

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Γεώργιος Καραχάλιος

ΑΜ ΣΟΕΛ 21481

<u>Περιεχόμενα</u>	Σελίδα
Ισολογισμός	8
Κατάσταση αποτελεσμάτων	9
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	10
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	11
Κατάσταση ταμειακών ροών	12
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
1. Γενικές πληροφορίες	13
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	13
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	24
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	25
6. Αναβαλλόμενη φορολογία	25
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	26
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	27
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	27
10. Μετοχικό κεφάλαιο	28
11. Λοιπά αποθεματικά	28
12. Δανεισμός	28
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	29
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	31
16. Έξοδα ανά κατηγορία	31
17. Παροχές σε εργαζομένους	32
18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	32
19. Φόρος εισοδήματος	32
20. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	33
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	33
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	34
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	34
24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	34
25. Αναταξινομήσεις Κονδυλίων	35
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	35
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	36

Ισολογισμός

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	5	27.783.913	28.458.103
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	6	488.922	531.555
Λοιπές απαιτήσεις	7	39.737	143.083
		<u>28.312.573</u>	<u>29.132.741</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	3.700.828	1.684.605
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.644.867	4.221.126
		<u>5.345.695</u>	<u>5.905.731</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>33.658.268</u>	<u>35.038.472</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	11	-6.559	-1.189
Ζημιές εις νέον		-19.606	-1.021.094
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>5.024.795</u>	<u>4.028.676</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	91.178	73.412
Λοιπές Υποχρεώσεις	14	10.569.144	10.533.880
		<u>10.660.322</u>	<u>10.607.292</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	4.410.572	4.458.280
Δάνεια	12	13.562.580	15.944.224
		<u>17.973.152</u>	<u>20.402.504</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>28.633.474</u>	<u>31.009.796</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>33.658.268</u>	<u>35.038.472</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Πωλήσεις		11.803.579	11.277.284
Κόστος Υπηρεσιών	16	-8.879.986	-10.109.795
Μικτά Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		2.923.593	1.167.489
Έξοδα διοίκησης	16	-1.748.013	-1.520.923
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	855.684	670.335
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		2.013.265	316.900
Χρηματοοικονομικό έσοδο	18	24.707	1.069
Χρηματοοικονομικό έξοδο	18	-1.009.657	-1.346.467
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		1.046.314	-1.028.498
Φόρος εισοδήματος	19	-48.140	62.957
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης		998.175	-965.540

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης	998.175	-965.540
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης	-2.058	-971
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης	996.117	-966.511

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Ζημίες εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2015		21.754.700	-6.272	-21.203.740	544.686
Συνολικά Εισοδήματα:					
Ζημίες χρήσης		-	-	-965.540	-965.540
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου προς συμφηφισμό Ζημιών		-21.203.740	-	21.203.740	-
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		-	-	-49.500	-49.500
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης		-	-	-6.054	-6.054
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης		-21.203.740	-	20.182.645	-1.021.094
Σχηματισμός αποθεματικών	11	-	5.083	-	5.083
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10	4.500.000	-	-	4.500.000
31 Δεκεμβρίου 2015		5.050.960	-1.189	-1.021.094	4.028.676
1 Ιανουαρίου 2016		5.050.960	-1.189	-1.021.094	4.028.676
Συνολικά Εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης		-	-	998.175	998.175
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης		-	-	3.312	3.312
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης		-	-	1.001.487	1.001.487
Σχηματισμός αποθεματικών	11	-	-5.370	-	-5.370
31 Δεκεμβρίου 2016		5.050.960	-6.559	-19.606	5.024.795

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	1.240.446	2.698.961
Καταβληθέντες τόκοι		-1.004.025	-1.332.158
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		236.421	1.366.802
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	-437.387	-2.568.798
Τόκοι που εισπράχθηκαν	18	24.707	1.069
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-412.680	-2.567.729
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από την έκδοση κοινών μετοχών		-	4.450.500
Αποπληρωμή δανεισμού	12	-2.400.000	-2.400.000
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-2.400.000	2.050.500
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		-2.576.259	849.573
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		4.221.126	3.371.553
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	1.644.867	4.221.126

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Flisvos Marina A.E. (η «Εταιρεία») με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2016, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης και η εκμετάλλευση του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου. Σε αντάλλαγμα για την χρηματοδότηση, κατασκευή, λειτουργία και ανάπτυξη των σχετικών εγκαταστάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο παραχώρησε στη LAMDA Flisvos Marina A.E., την εμπορική εκμετάλλευσή του για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι το 2047) όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο και θα απολαμβάνει όλων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επ' αυτών, χωρίς καμία πληρωμή και χωρίς την ύπαρξη οιασδήποτε βάρους, εκτός εάν η συμφωνία παραχώρησης ανανεωθεί.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Η Εταιρεία LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. κατέχει το 77,23% των μετοχών της Εταιρείας και η ΕΤΑΔ Α.Ε. το 22,77%. Οι χρηματοοικονομικές της καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται με την μέθοδο της καθαρής θέσης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT A.E., της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, καθώς και στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της DOGUS HOLDING LTD. Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, Μαρίνα Φλοίσβου Παλ. Φάληρο με Αρ. ΓΕΜΗ 124517601000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε.53258/01/ΝΤ/Β/02/107(03)) και η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.flisvosmarina.com.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31/07/2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η οποία θεωρεί ότι η Εταιρεία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι: α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλος και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

▪ Μακροχρηματοοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη χρηματοοικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει τη δραστηριότητα, την χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της εταιρείας. Οι δραστηριότητες της εταιρείας στην Ελλάδα συνθήκες ενδέχεται να επηρεαστούν κυρίως λόγω της ενδεχόμενης αδυναμίας των πελατών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της χρηματοοικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της εταιρείας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες του εταιρείας.

Κατά την 31/12/2016, η εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού € 1.046,3χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 98,82% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά το ποσό € 12,63 εκ περίπου, λόγω της αναγνώρισης του τραπεζικού δανεισμού ποσού € 13,6 εκ ως βραχυπρόθεσμου που προήλθε από το γεγονός τη μη τήρησης δύο χρηματοοικονομικών όρων του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2016 (βλέπε σημείωση 12).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτείται η κρίση της Διοίκησης κατά την διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται στην σημ. 4.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να καταρτιστούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, διότι: α) δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον

Νοέμβριο του 2015 από την εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη 2016 έως και 2020. Η απόφαση αυτή προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ.(πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος και επιπλέον β) βρίσκεται στο τελικό στάδιο των διαπραγματεύσεων με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού με σκοπό την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του γεγονός που θα της επιτρέψει να ικανοποιεί τις ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης και να καλύπτει τις ταμειακές ροές κατά την συνήθη πορεία των εργασιών όπως αυτές προκύπτουν.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις γενικές αποδεκτές λογιστικές αρχές απαιτεί τη χρησιμοποίηση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης υπό αναφορά. Οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διεύθυνσης της εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Αποσβέσης»

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της απόσβεσης των χρηματοοικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις»

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις χρηματοοικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους χρηματοοικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών θροισμάτων, την δομή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια χρηματοοικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην χρηματοοικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της χρηματοοικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία χρηματοοικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία χρηματοοικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίας

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: κτίρια και τεχνικά έργα, κτίρια εμπορικού κέντρου, τεχνικές εγκαταστάσεις, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόσθη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο συντομότερο διάστημα μεταξύ της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας της συμφωνίας παραχώρησης, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Κτίρια και Τεχνικά έργα	40	Έτη
- Κτίρια Εμπορικού Κέντρου	40	Έτη
- Τεχνικές Εγκαταστάσεις-Μηχ/κος Εξοπλισμός & Μεταφορικά Μέσα	6 - 40	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10	έτη

Πάγια στοιχεία με χαμηλή αξία, μικρότερη των € 1.500 ανά πάγιο, αποσβένονται πλήρως κατά το έτος κτήσης τους.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.5 Αύλα περιουσιακά στοιχεία

Παραχωρήσεις και δικαιώματα

Οι παραχωρήσεις και τα δικαιώματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας αφορούν στο δικαίωμα εκμετάλλευσης του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου και αποτιμάται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της συμφωνίας παραχώρησης, η οποία είναι 40 χρόνια. Παραχωρήσεις και δικαιώματα εκμετάλλευσης του Τουριστικού Λιμένα κόστους Έβεκ. απομειώθηκαν πλήρως στις 31.12.2012.

2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στις παρακάτω κατηγορίες με βάση το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά το χρόνο απόκτησης της επένδυσης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (δάνεια και απαιτήσεις).

Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία ως αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι τα εξής:

- Σημαντική χρηματοοικονομική δυσκολία ενός εκδότη ή υπόχρεου
 - Αθέτηση ενός συμβολαίου, όπως ανεξόφλητα υπόλοιπα ή υπερημερία τόκων ή αρχικών πληρωμών
 - Η Εταιρεία, για οικονομικούς ή νομικούς λόγους που σχετίζονται με την χρηματοοικονομική δυσκολία του δανειολήπτη, χορηγεί στον δανειολήπτη μία παραχώρηση την οποία ο δανειστής δεν θα πραγματοποιούσε υπό άλλες συνθήκες
 - Ο δανειολήπτης δύναται να προχωρήσει σε πτώχευση ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση
 - Η εξαφάνιση της ενεργής αγοράς για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο εξαιτίας χρηματοοικονομικών δυσκολιών
 - Εμφανή στοιχεία που υποδεικνύουν ότι υπάρχει μία αξιολογική μείωση στις υπολογισμένες ταμειακές ροές από ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθώς η αρχική αναγνώριση αυτών των στοιχείων, παρά το γεγονός ότι η μείωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ξεχωριστά οικονομικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνει:
- (α) αρνητικές αλλαγές στην κατάσταση εξόφλησης των δανειοληπτών σε ένα χαρτοφυλάκιο, και
- (β) εθνικές ή τοπικές χρηματοοικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με αδυναμία εξόφλησης των στοιχείων ενός χαρτοφυλακίου.

Η Εταιρεία πριν προχωρήσει σε οποιαδήποτε απομείωση κρίνει αρχικά αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης.

Για τα δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της τρέχουσας αξίας και της παρούσας αξίας των υπολογισμένων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων μελλοντικών πιστωτικών ζημιών που δεν υφίσταται) προεξοφλημένα με το πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η τρέχουσα αξία του στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την επιμέτρηση τυχόν ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται βάσει του συμβολαίου.

2.9 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.10 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.14 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.15 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχον και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην χώρα λειτουργίας της εταιρείας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.16 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει η Εταιρεία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ. Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανεπιλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται ως η υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση που προκύπτουν.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.17 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παρόμοιων δεσμεύσεων. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημ. 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.18 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως την εύλογη αξία των εσόδων από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού, έσοδα από τόκους και έσοδα από ενοικιάσεις εμπορικών χώρων. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη χρήση που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν, ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

(γ) Έσοδα από Ενοικιάσεις εμπορικών χώρων

Τα έσοδα από ενοικιάσεις εμπορικών χώρων συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και κοινοχρήστων δαπανών.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

2.19 Μισθώσεις

Εταιρεία ως Μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη χρήση μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία ενώ αν αφορούν σε επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογή τους αξία.

Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις στις 31.12.2016

Εταιρεία ως Εκμισθωτής

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.18 (γ) παραπάνω.

2.20 Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το πρώτο μέρος αναγνωρίζεται με την πληρωμή του.

2.21 Αναταξινομήσεις Κονδυλίων

Λόγω του γεγονότος ότι η Εταιρεία προέβη στην τρέχουσα χρήση σε συμφητισμό του εσόδου ("Πωλήσεις") που προέρχεται από επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών που αφορούν το εμπορικό κέντρο με τα αντίστοιχα έξοδα ("Κόστος Υπηρεσιών") ποσού € 328χιλ. σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 1, αναπροσάρμοσε και αντίστοιχα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης (ποσό € 380 χιλ), προκειμένου να είναι συγκρίσιμα.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική χρηματοοικονομική υπηρεσία της Εταιρείας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρηματοοικονομική υπηρεσία προσδιορίζει, αξιολογεί και περιορίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις υπόλοιπες λειτουργικές υπηρεσίες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση 2.1 αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με το πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας, συνεχίζουν να καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς το σύνολο των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από διακύμανση τιμών.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία, συνεπώς τα έσοδα και οι ταμειακές εισροές της Εταιρείας δεν επηρεάζονται σημαντικά από τις μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε επιτοκιακό κίνδυνο λόγω του δανεισμού της. Δεδομένου ότι ο δανεισμός της Εταιρείας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας, όμως εκτίθεται σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγής μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, μια αύξηση / μείωση κατά 0,5% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα οδηγούσε σε μια αύξηση / μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά €78χιλ. ενώ αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καθώς επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Ανάλυση τραπεζικών καταθέσεων

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
EFG Eurobank Ergasias	Caa3 (Moody's)	Caa3 (Moody's)	219.295	1.150.872
Τράπεζα Πειραιώς	Caa3 (Moody's)	Caa3 (Moody's)	1.304.307	3.056.910

Ανάλυση τραπεζικού δανεισμού

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Τράπεζα Πειραιώς	Caa3 (Moody's)	Caa3 (Moody's)	13.562.580	15.944.224

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει πιστωτική πολιτική και εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση του κινδύνου απωλειών από απαιτήσεις, λαμβάνοντας όπου κρίνεται αναγκαίο, εξασφαλίσεις από τους πελάτες της. Το τμήμα πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας αξιολογεί την πιστωτική ποιότητα των πελατών λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική και πιστοληπτική τους θέση, το ιστορικό των πληρωμών τους και άλλους παράγοντες. Όπου είναι αναγκαίο ζητούνται επιπρόσθετες εμπράγματα ή άλλες εξασφαλίσεις.

Η πιστοληπτική ικανότητα των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που δεν έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί μπορούν να επιμετρηθούν χρησιμοποιώντας εξωτερικούς δείκτες πιστοληπτικής ικανότητας (S&P rating, εφόσον είναι διαθέσιμοι) ή με βάση ιστορικές πληροφορίες των συναλλασσόμενων.

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2016 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της Εταιρείας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρεία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται από πλευράς πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

<u>Ανάλυση απαιτήσεων από πελάτες</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Μη ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις	1.159.204	1.158.547
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις μη απομειωμένες	199.537	153.597
Απομειωμένες απαιτήσεις από πελάτες	<u>1.228.767</u>	<u>1.511.282</u>
<u>Σύνολο απαιτήσεων από πελάτες</u>	<u>2.587.508</u>	<u>2.823.426</u>

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επίσης, δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρεία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

Η ανάλυση ωρίμανσης των μη απομειωμένων ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

<u>Ανάλυση ωρίμανσης μη απομειωμένων απαιτήσεων</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1-3 μήνες	109.234	59.600
3-6 μήνες	15.227	7.651
Πλέον των 6 μηνών	<u>75.076</u>	<u>86.346</u>
Σύνολο μη απομειωμένων ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων	<u>199.537</u>	<u>153.597</u>

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Επίσης, την 23^η Ιουνίου του 2017 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη 2016 έως και 2020. Η απόφαση αυτή προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.

Επιπρόσθετα η εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο των διαπραγματεύσεων με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού με σκοπό την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>< 1 έτος</u>	<u>1-2 έτη</u>	<u>2-5 έτη</u>	<u>> 5 έτη</u>
31 Δεκεμβρίου 2016				
Σύνολο δανείων	14.892.106	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	<u>2.401.593</u>	-	-	-
	<u>17.293.699</u>	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2015				
Σύνολο δανείων	18.342.390	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	<u>2.710.513</u>	-	-	-
	<u>21.052.903</u>	-	-	-

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το μείρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία, με εξαίρεση των εγκαταστάσεων που θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο στη λήξη της παραχώρησης, για να μειώσει το χρέος της.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση τη συντελεστή μόγλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Σύνολο Δανείων (Σημείωση 12)	13.562.580	15.944.224
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	-1.644.867	-4.221.126
Καθαρός Δανεισμός	<u>11.917.713</u>	<u>11.723.098</u>
Ίδια κεφάλαια	5.024.795	4.028.677
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	<u>16.942.506</u>	<u>15.751.775</u>
Συντελεστής Μόχλευσης	70,34%	74,42%

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Κατά την 31/12/2016, η εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού € 1.046,3χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 99,48% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά το ποσό € 12,63 εκ περίπου, λόγω της αναγνώρισης του τραπεζικού δανεισμού ποσού € 13,6 εκ ως βραχυπρόθεσμου που προήλθε από το γεγονός τη μη τήρησης δύο χρηματοοικονομικών όρων του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2016 (βλέπε σημείωση 12).

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να καταρτιστούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, διότι: α) δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη 2016 έως και 2020. Η απόφαση αυτή προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ.(πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος και επιπλέον β) βρίσκεται στο τελικό στάδιο των διαπραγματεύσεων με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού με σκοπό την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του γεγονός που θα της επιτρέψει να ικανοποιεί τις ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης και να καλύπτει τις ταμειακές ροές κατά την συνήθη πορεία των εργασιών όπως αυτές προκύπτουν.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν έχει αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης για τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας, καθώς η εταιρεία βασίστηκε σε έλεγχο απομείωσης στηριζόμενο σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2047.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 3% ετησίως.
- Αύξηση λειτουργικών εξόδων ανάλογη με την κατά το ήμισυ ποσοστιαία αύξηση των εσόδων.
- Έξοδο δικαιώματος χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου όπως υπολογίζεται σύμφωνα με την από 23/06/17 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου.
- Φορολογικός συντελεστής ίσος με 29%, με υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2022 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 6,4% .

Κατόπιν ολοκλήρωσης του ελέγχου απομείωσης, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρείας ύψους €5,03εκ. είναι πλήρως ανακτήσιμη και ως εκ τούτου δεν χρειάστηκε κατά την τρέχουσα χρήση να αναγνωριστούν ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων της.

Δεν υπάρχουν άλλες περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου	Τεχνικές εγκαταστ.-Μηχ/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοπο υήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2015	22.486.394	7.093.309	8.848.731	301.941	1.312.464	40.042.838
Προσθήκες	2.713.165	-	1.142.492	25.606	1.312.464	3.881.262
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-8.585	-	-8.585
Ανακατανομές	-	-	-	-	-1.312.464	-1.312.464
31 Δεκεμβρίου 2015	25.199.558	7.093.309	9.991.223	318.962	-	42.603.051
1 Ιανουαρίου 2016	25.199.558	7.093.309	9.991.223	318.962	-	42.603.051
Προσθήκες	275.317	-	131.022	31.048	-	437.387
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-2.199	-	-2.199
31 Δεκεμβρίου 2016	25.474.876	7.093.309	10.122.244	347.811	-	43.038.239
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2015	-9.098.937	-1.515.076	-2.223.996	-261.143	-	-13.099.155
Αποσβέσεις χρήσης	-547.505	-204.290	-281.514	-21.068	-	-1.054.377
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	8.584	-	8.584
31 Δεκεμβρίου 2015	-9.646.442	-1.719.365	-2.505.511	-273.627	-	-14.144.949
1 Ιανουαρίου 2016	-9.646.442	-1.719.365	-2.505.511	-273.627	-	-14.144.949
Αποσβέσεις χρήσης	-587.007	-204.290	-303.251	-17.029	-	-1.111.577
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	2.199	-	2.199
31 Δεκεμβρίου 2016	-10.233.449	-1.923.655	-2.808.762	-288.457	-	-15.254.327
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015	15.553.116	5.373.944	7.485.712	45.335	-	28.458.103
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016	15.241.427	5.169.654	7.313.482	59.354	-	27.783.913

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/16 και προβλέπονται από την σύμβαση παραχώρησης δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης με την ΕΤΑΔ. Α.Ε. δεν δύνανται να μεταβιβαστούν σε τρίτους και θα αποδοθούν στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με την λήξη της σύμβασης το 2042.

6. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	-	(33.600)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	488.922	565.155
	488.922	531.555

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	531.555	470.254
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-48.140	4.820
(Χρέωση) /Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	5.506	-1.656
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-	58.137
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	488.922	531.555

Για το σύνολο των φορολογικών ζημιών ποσού € 9,5 εκ περίπου, δεν έχει λογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Διαφορά Αποσβέσεων</u>	<u>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</u>	<u>Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού</u>	<u>Πρόβλεψη ανέλεγκτων χρήσεων</u>	<u>Σύνολο</u>
1η Ιανουαρίου 2015	91.263	392.933	19.658	-33.600	470.254
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.801	-	1.020	-	4.820
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	-1.656	-	-1.656
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	10.530	45.338	2.268	-	58.137
31 Δεκεμβρίου 2015	105.594	438.272	21.289	-33.600	531.555
1η Ιανουαρίου 2016	105.594	438.272	21.289	-33.600	531.555
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-2.769	-81.929	2.959	33.600	-48.140
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	5.506	-	5.506
31 Δεκεμβρίου 2016	102.826	356.343	29.754	-	488.922

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Πελάτες	2.587.508	2.823.426
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-1.228.767	-1.511.282
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.358.741	1.312.144
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	206.884	513.415
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	2.174.939	2.129
Σύνολο	3.740.565	1.827.688
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	39.737	143.083
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.700.828	1.684.605
	3.740.565	1.827.688

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου από πελάτες, καθώς η Εταιρεία έχει μεγάλο αριθμό πελατών. Οι εύλογες αξίες των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες .

Για τις απομειωμένες απαιτήσεις έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης. Για την κίνηση της σχετικής πρόβλεψης απομείωσης βλέπε στον παρακάτω πίνακα:

<u>Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.511.282	1.511.282
Διαγραφές χρήσης	-282.515	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.228.767	1.511.282

Για την εκχώρηση των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 12.

8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31.12.2016

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Δάνεια και απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
Πελάτες	1.358.741	Ομολογιακός δανεισμός	13.562.580
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	2.174.939	Προμηθευτές	618.952
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.644.867	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	6.328
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	163.893	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.493.502
Σύνολο	5.342.441	Σύνολο	15.681.362

31.12.2015

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Δάνεια και απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
Πελάτες	1.312.144	Ομολογιακός δανεισμός	15.944.224
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	2.129	Προμηθευτές	806.725
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.221.126	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.727
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	417.832	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.492.759
Σύνολο	5.953.230	Σύνολο	18.245.434

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	12.265	13.344
Διαθέσιμα σε τράπεζες	1.632.602	4.207.782
Σύνολο	1.644.867	4.221.126

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρεία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης στην σημείωση 3.1.β

10. Μετοχικό κεφάλαιο

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Κοινές μετοχές</u>	<u>Σύνολο</u>
1η Ιανουαρίου 2015	21.754.700	21.754.700	21.754.700
Έκδοση μετοχών σε τρίτους	4.500.000	4.500.000	4.500.000
Μετοχικό κεφάλαιο που συμψηφίστηκε με ζημιές	-21.203.740	-21.203.740	-21.203.740
31 Δεκεμβρίου 2015	5.050.960	5.050.960	5.050.960
1η Ιανουαρίου 2016	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2016	5.050.960	5.050.960	5.050.960

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31/12/2016 αποτελείται από 5.050.960 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1 ολοσχερώς καταβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Από τις ανωτέρω μετοχές έχουν δεσμευθεί 3.901.000 μετοχές ιδιοκτησίας της LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. για το ληφθέν ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους 30εκ. από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Τράπεζα ΚΥΠΡΟΥ).

11. Λοιπά αποθεματικά

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη ⁽¹⁾</u>	<u>Σύνολο</u>
1 Ιανουαρίου 2015	2.866	-9.138	-6.272
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	5.083	5.083
31 Δεκεμβρίου 2015	2.866	-4.055	-1.189
1 Ιανουαρίου 2016	2.866	-4.055	-1.189
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-5.370	-5.370
31 Δεκεμβρίου 2016	2.866	-9.425	-6.559

⁽¹⁾ Το αποθεματικών των συσσωρευμένων αναλογιστικών κερδών εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία.

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20, άρθρα 44 και 45) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρους) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

12. Δανεισμός

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	13.562.580	15.944.224
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων δανείων	13.562.580	15.944.224
Συνολικός δανεισμός	13.562.580	15.944.224

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Μέχρι 1 έτος	13.562.580	15.944.224
Σύνολο	13.562.580	15.944.224

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου <i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	15.944.224	18.324.099
Αποπληρωμή δανεισμού	(2.400.000)	(2.400.000)
Εξόδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	18.356	20.125
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	<u>13.562.580</u>	<u>15.944.224</u>

Οι όροι του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου είναι οι ακόλουθοι: Κεφάλαιο € 30εκ., διάρκεια 12 έτη, περίοδος χάριτος 2 έτη (μόνο καταβολή τόκων), αποπληρωμή κεφαλαίου ύψους € 10,8εκ. στη λήξη. Σημειώνεται ότι η εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο των συζητήσεων με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού με σκοπό την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του.

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία έχει εκχωρήσει στη Δανείστρια τράπεζα το σύνολο των απαιτήσεων και των εσόδων της Εταιρείας που απορρέουν από συμβάσεις θαλάσσιας και χερσαίας μίσθωσης κατά τη διάρκεια του δανείου. Παράλληλα, η Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί σε ικανοποιητικά επίπεδα συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες (χρηματοοικονομικής κάλυψης, δανειακής κάλυψης, μόχλευσης και κεφαλαιακής δομής) όπως έχουν οριστεί από τη δανείστρια τράπεζα.

Πρέπει να σημειωθεί ότι εξαιτίας των λειτουργικών ζημιών των τελευταίων χρήσεων που οφείλονται κυρίως στην μείωση των εσόδων από τον ελλειμενισμό καθώς και στην πρόβλεψη απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας το 2012, δύο χρηματοοικονομικούς όρους (covenants) του δανείου ποσού € 13,6εκ. από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Τράπεζα ΚΥΠΡΟΥ), δεν ικανοποιούνταν κατά την 31/12/16, κατά συνέπεια το σύνολο του δανείου να απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Επιπλέον, βάσει της από 05/04/2013 πρόσθετης πράξης σχετικά με την μετατροπή του Συμβατικού επιτοκίου, αυτό έχει οριστεί σε επιτόκιο Euribor τριμήνου ή εξαμήνου πλέον Περιθωρίου 1,20% και ειδικά για την περίοδο από 01/01/13 ως την 31/12/13 αύξηση του Περιθωρίου σε 3,50%, για την περίοδο από 01/01/14 ως την 31/12/14 αύξηση του Περιθωρίου σε 4,50%, για την περίοδο από 01/01/15 και έως λήξη του Δανείου αύξηση του Περιθωρίου σε 5,00%.

13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στον ισολογισμό είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ποσά αναγνωριζόμενα στον ισολογισμό		
Παρούσα αξία Υποχρεώσεων	91.178	73.412
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό	<u>91.178</u>	<u>73.412</u>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.762	8.773
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.799	1.744
Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	<u>10.561</u>	<u>10.517</u>
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	3.819	-
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	<u>14.380</u>	<u>10.517</u>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα παρακάτω :

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	-7.976	284
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	412	404
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	<u>-7.564</u>	<u>688</u>

Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	73.412	69.208
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.762	8.773
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.799	1.744
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-4.178	-5.625
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	3.819	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημίες	7.564	-688
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος περιόδου	<u>91.178</u>	<u>73.412</u>

*Ποσά σε Ευρώ***Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	73.412	69.208
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-4.178	-5.625
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	14.380	10.517
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	7.564	-688
Καθαρή υποχρέωση αναγνωριζόμενη στον ισολογισμό	<u>91.178</u>	<u>73.412</u>
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	<u>-13.275</u>	<u>-5.711</u>

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,87%	2,45%
Πληθωρισμός	1,50%	1,50%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +€7,4χιλ. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά -0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρείας θα μεταβάλλονταν κατά -€6,7χιλ.

Οι αναμενόμενες μελλοντικές εισφορές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών μέχρι την αποχώρηση και του τελευταίου εργαζόμενου της Εταιρείας έχουν ως εξής:

<i>Ποσά σε Ευρώ χιλ.</i>	<u>31.12.2016</u>
Έως 1 έτος	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	5.918
Πάνω από 5 έτη	115.708
Σύνολο	<u>121.626</u>

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Προμηθευτές	618.952	806.726
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	6.328	1.727
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	215.705	287.951
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα(α)	67.106	71.352
Μακροπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	10.569.144	10.533.880
Βραχυπρόθεσμα Έσοδα επόμενων χρήσεων(β)	1.848.952	1.622.640
Προκαταβολές Πελατών	160.027	125.126
Λοιπές υποχρεώσεις(γ)	1.379.502	1.428.759
Σύνολο	14.979.716	14.992.160

Ανάλυση υποχρεώσεων:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Μακροπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	10.569.144	10.533.880
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (β)	4.410.5720	4.458.280
Σύνολο	14.979.716	14.992.160

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού € 67.106 αφορούν τόκους δανείων € 55.628 που αφορούν την τρέχουσα περίοδο μέχρι την 31/12/2016 τα οποία και δεν έχουν καταβληθεί καθώς και έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ΕΥΔΑΠ € 11.479.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων € 9.032.759 (από τα οποία € 7.459.742 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 1.573.017 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) καθώς και έσοδα από την κατασκευή του έργου της προβλήτας 8 σύμφωνα με την παρ.4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού € 3.385.337 (από τα οποία € 3.109.403 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 275.934 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) .

γ) Το ποσό αυτό αφορά κυρίως τις εγγυήσεις που λαμβάνει η εταιρεία από την σύναψη συμβάσεων μακροχρόνιου ελλειμνισμού καθώς και από την μίσθωση κτιρίων.

Οι εύλογες αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

Οι συμβάσεις των εμπορικών χώρων είναι λειτουργικές μισθώσεις διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2% .

Τα μελλοντικά εισπρακτέα συνολικά μισθώματα βάσει των συμβάσεων από τις λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Έως 1 έτος	1.899.872	1.860.018
Από 1-5 έτη	5.877.496	6.103.944
Περισσότερα από 5 έτη	3.458.451	3.418.426
	11.235.819	11.382.388

16. Έξοδα ανά κατηγορία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Παροχές σε εργαζομένους(σημ.17)	992.792	959.591
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	1.111.577	1.054.377
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσωμάτων παγίων	296.631	309.257
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	4.880.009	6.226.819
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ	1.367.076	1.336.226
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	191.503	190.285
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	1.044.013	932.098
Λοιπά	744.398	622.065
Σύνολο	10.627.999	11.630.719

Καταναμημένα σε:

Κόστος Υπηρεσιών	8.879.986	10.109.795
Έξοδα διοίκησης	1.748.013	1.520.923
Σύνολο	10.627.999	11.630.719

Για τα μελλοντικά πληρωτέα λειτουργικά μισθώματα ανατρέξτε στη σημείωση 22.

17. Παροχές σε εργαζομένους

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Μισθοί και ημερομίσθια	679.932	670.509
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	176.776	171.816
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	14.380	10.517
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	121.705	106.749
Σύνολο	992.792	959.591

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 29 κατά την 31.12.2016 και σε 28 κατά την 31.12.2015

18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	-769.657	-934.025
-Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	-	-172.442
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	-240.000	-240.000
	-1.009.657	-1.346.467
Εσοδα τόκων	24.707	1.069
Σύνολο	-984.950	-1.345.398

19. Φόρος εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	-48.140	4.820
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 6)	-	58.137
Σύνολο	-48.140	62.957

Ο φόρος επί των ζημιών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της χώρας προέλευσης της Εταιρείας, ως εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	1.046.314	-1.028.498
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τις ζημιές	-303.431	298.264
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-14.067	-50.080
Φορολογική επίδραση από διαφορά λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	58.137
Μη αναγνωριζόμενη φορολογική απαίτηση για φορολογική ζημιά χρήσης	-	-243.364
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	269.358	-
Φόροι	-48.140	62.957

20. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλειμνισμού	581.587	453.613
Λοιπά έσοδα	274.096	216.722
Σύνολο	855.684	670.335

Τα παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλειμνισμού αφορούν σε υπηρεσίες μορφοποίησης μισθωμένων μαρινών προς την εταιρεία Paragon International Ltd, σύμφωνα με την σχετική σύμβαση.

21. Λειτουργικές ταμειακές ροές

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης		998.175	-965.540
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	19	48.140	-62.957
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	1.111.577	1.054.377
Άλλα μη ταμειακά έξοδα		-	-
Έξοδο υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης		10.202	4.892
Έσοδα τόκων	18	-24.707	-1.069
Έξοδα τόκων	18	1.009.657	1.346.467
		3.153.044	1.376.169
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-1.912.877	-578.306
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		280	1.901.097
		-1.912.597	1.322.791
Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		1.240.446	2.698.961

22. Ανελημμένες υποχρεώσεις

Λειτουργικές υποχρεώσεις

Έχουν συναφθεί ετήσιες συμβάσεις με τρίτους για την εύρυθμη λειτουργία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας τόσο στον χερσαίο χώρο όσο και του λιμένα.

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η εταιρεία με βάση την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης θέσεων ελλιμενισμού σκαφών διάρκειας 15 ετών, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και συνολικό τίμημα ποσού € 10 εκ.(συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2016 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 0,23 εκ. ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε € 3,99 εκ.. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Έως 1 έτος	5.400.854	6.837.600
Από 1-5 έτη	23.040.161	28.138.092
Περισσότερα από 5 έτη	147.724.983	154.759.506
	176.165.998	189.735.198

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	6.000.000	6.000.000
	6.000.000	6.000.000

Δικαστικές Υποθέσεις

Σχετικά με τα νομικά θέματα που αφορούν την εταιρεία θα πρέπει να ληφθούν τα εξής:

Την 23η Ιουνίου του 2017 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη 2016 έως και 2020. Η απόφαση αυτή προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.

24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρεία «Πράιςγουοτερχαους Κούπερς Α.Ε.». Κατά την ολοκλήρωση των αντίστοιχων φορολογικών ελέγχων, οι «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» έχουν εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου. Για τη χρήση 2016, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2016.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Μέχρι την 31/12/2016 δεν μας έχει κοινοποιηθεί οποιαδήποτε εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη χρήση του 2010. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τη χρήση του 2010 κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), 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).

25. Αναταξινομήσεις Κονδυλίων

Λόγω του γεγονότος ότι η Εταιρεία προέβη στην τρέχουσα χρήση σε συμψηφισμό του εσόδου ("Πωλήσεις") που προέρχεται από επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών που αφορούν το εμπορικό κέντρο με τα αντίστοιχα έξοδα ("Κόστος Υπηρεσιών") ποσού € 328χιλ. σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 1, αναπροσάρμοσε και αντίστοιχα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης (ποσό € 380 χιλ), προκειμένου να είναι συγκρίσιμα.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
i) Πωλήσεις υπηρεσιών	-	1.306
ii) Λοιπά έσοδα	-	-
iii) Αγορές υπηρεσιών	4.926.832	6.424.802
iv) Αγορές παγίων	-	-
v) Λοιπές χρεώσεις	-	-
vi) Έσοδα από τόκους	-	-
vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών	-	-
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 7):		
-Συνδεδεμένων	2.174.939	2.129
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
-Συνδεδεμένων	6.328	1.727

Οι απαιτήσεις προς συνδεδεμένα μέρη στη χρήση του 2016 € 2.174.939 αφορούν κυρίως εξόφληση του συμβατικού ενοικίου € 6.837.600 (συμπ. χαρτοσήμου 3,6%) προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. εν αναμονή της Διαιτητικής απόφασης όπου τελικά καθορίστηκε σε € 4.869.200 (συμπ. χαρτοσήμου 3,6%)

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και αγορές παγίων γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2016 έως 31.12.2016</u>	<u>1.1.2015 έως 31.12.2015</u>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	200.614	166.601

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει εκδοθεί μία εγγυητική επιστολή συνολικού ποσού € 6.000.000 για την καλή εκπλήρωση των όρων και καλής εκτέλεσης των έργων, της υπογραφείσας από 23/12/2002 σύμβασης μίσθωσης και παραχώρησης δικαιώματος εκμετάλλευσης της Μαρίνας.

Για την λήψη ομολογιακού δανείου ποσού € 30 εκ. υπάρχουν δεσμεύσεις και εξασφαλίσεις (βλέπε σημ. 10 & 12).

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Τα γεγονότα που προέκυψαν μετά την ημερομηνία ισολογισμού είναι τα ακόλουθα :

Την 23^η Ιουνίου του 2017 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη 2016 έως και 2020 . Η απόφαση αυτή προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ.(πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Lamda Flisvos Marina Α.Ε. για τη χρήση του 2016 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31/07/2017.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

ΣΤΑΥΡΟΣ Π. ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

ΠΑΝΤΑΖΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ 00860079