



*LAMDA Flisvos Marina A.E.*

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου  
2021 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
(«ΔΠΧΑ»)**

**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ: 124517601000**

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

## Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρίας

### ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ με την επωνυμία «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Μαρίνας Φλοίσβου»

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

Π. Φάληρο 01/11/2022

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρίας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2021.

#### ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρία τη χρήση του 2021 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 16% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρίας, οι οποίες ανήλθαν σε 15.744.944 € έναντι 13.600.741 € την αντίστοιχη περίοδο του 2020.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη 8.340.296 € έναντι κερδών 5.696.204 € την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη 1.886.820 € έναντι κερδών 1.039.450 € το 2020.

#### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι πρωταρχικοί στόχοι της Εταιρίας για το 2022 παραμένουν η αύξηση της ανταγωνιστικότητας με συνεχή αναβάθμιση των υποδομών, η χρήση νέων τεχνολογιών και η προσήλωση στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και η διαρκής βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών.

Προστίθεται στα προαναφερθέντα η συνεχής εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού, ο ψηφιακός μετασχηματισμός και η χρήση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας και προβολής των ενεργειών της Εταιρίας.

Η Μαρίνα Φλοίσβου συνεχίζει να διατηρεί όλες τις πιστοποιήσεις της. Έχει ανανεώσει το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme με την οποία ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου. Στο τέλος του 2021 εξασφάλισε το Recognized by EFQM – 5 star από το European Foundation of Quality Management (EFQM), διάκριση που συμβάλλει κι αυτή στην συστηματική προβολή των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Εταιρίας στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Επιπλέον, κατέκτησε την πρώτη θέση στο διεθνή διαγωνισμό Smart & Sustainable Marina που διενεργήθηκε το Σεπτέμβριο του 2022 στο Μονακό.

Τέλος, το 2021 η Εταιρία εξέδωσε τον τρίτο ετήσιο Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό με στόχο να παρουσιάσει στο σύνολο των ενδιαφερομένων μερών τις επιδόσεις της σε βασικούς άξονες της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι η οικονομία, το ανθρώπινο δυναμικό, το περιβάλλον και η κοινωνία, ενώ στο τελευταίο τρίμηνο του 2022, αναμένεται η έκδοση του τέταρτου.

#### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Τον Φεβρουάριο του 2022 η Εταιρία προχώρησε σε πρόωρη ολική αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του ομολογιακού δανείου που της είχε χορηγηθεί από 19/06/2007 ύψους 4,67 εκ. €. Το αρχικό ύψος του ληφθέντος δανείου ανερχόταν σε 30 εκ. €.

Το δικαίωμα μίσθωσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Φλοίσβου είχε αρχικά διάρκεια 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια για επιπλέον 2 έτη ήτοι έως τις 31/12/2044. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Η Lamda Development A.E. εντός του α' τριμήνου 2020 απέκτησε από την εταιρία D-Marinas B.V. του Ομίλου DOGUS, το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρίας LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία κατείχε ποσοστό 83,39% των μετοχών της LAMDA Flisvos Holding A.E., μετόχου κατά 77,23% της Εταιρίας. Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είναι πλέον ο μοναδικός μέτοχος της LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., και αποκτά τον έλεγχο στην Εταιρία.

#### Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνέχισαν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας για το έτος 2021. Ειδικότερα, όσον αφορά τις πωλήσεις υπήρξε σημαντική επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία έως τις 15/05/2021 με απώλειες εσόδων από διερχόμενα σκάφη 168 χιλ. €. Αρνητική επίδραση υπήρξε και στο έσοδο από το χώρο στάθμευσης οχημάτων με απώλεια της τάξεως των 74 χιλ. € ενώ ταυτόχρονα επεκτάθηκε και το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 100%

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως τον Ιούνιο σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών, κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού που για τους μισθωτές της Εταιρίας ανήλθε σε ποσό 666 χιλ.€. Παρά τις αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας, η Εταιρία αύξησε το έσοδο της κατά 16% κυρίως λόγω της αύξηση της μέσης πληρότητας του λιμένα σε σχέση με το 2020 κατά 5% οφειλόμενη στην μετακίνηση σκαφών από την Μαρίνα Βουλιαγμένης που έκλεισε και της αλλαγής της τιμολογιακής της πολιτικής. Σύμφωνα με τις εκδοθείσες Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου η Εταιρία έλαβε έκπτωση 100% στο ετήσιο μίσθωμα της για το α' εξάμηνο του 2021 που αντιστοιχεί σε ποσό 3.419 χιλ. € .

### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η Εταιρία είναι πιστοποιημένη με το Διεθνές Πρότυπο ISO14001:2015 για την Περιβαλλοντική Διαχείριση. Πολιτική της Εταιρίας είναι η διαχείριση των περιβαλλοντικών θεμάτων να αποτελεί άρρηκτο μέρος του συνόλου των λειτουργιών της, δίνοντας προτεραιότητα στην διαχείριση τους με υπευθυνότητα και ευαισθησία. Η Εταιρία αντιλαμβάνεται τη δέσμευσή της αυτή ως κοινωνική ευθύνη, ενώ ταυτόχρονα πιστεύει ότι συμβάλλει στη μεγιστοποίηση της ωφέλειας από τη λειτουργία της για την τοπική κοινωνία, τους πελάτες, τους εργαζομένους, τους μετόχους, τους επισκέπτες της μαρίνας και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη.

Η Εταιρία σκοπεύει να υλοποιήσει τη δέσμευσή της με την εφαρμογή των αρχών της πρόληψης και της προστασίας, τη δημοσιοποίηση των ενεργειών της και τη διαρκή βελτίωση της επίδοσής της στην προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, η Εταιρία δεσμεύεται να προστατεύσει το περιβάλλον, να εφαρμόσει όλες τις απαιτήσεις συμμόρφωσης οι οποίες την αφορούν και να βελτιώνει συνεχώς το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης καθώς και την Περιβαλλοντική της 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 Εταιρίας με τρίτους Φορείς.

Η Εταιρία εστιάζει στη συνεχή προσπάθεια για βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης θεσπίζοντας αντικειμενικούς σκοπούς και στόχους τους οποίους ανασκοπεί σε τακτά χρονικά διαστήματα. Αναμένει την επίτευξη αυτών μέσω της εφαρμογής περιβαλλοντικών προγραμμάτων για τη διαχείριση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που η Εταιρία ελέγχει άμεσα ή έμμεσα. Παράλληλα, δίνει ιδιαίτερη σημασία στην παρακολούθηση και εφαρμογή των σύγχρονων τεχνολογιών και πρακτικών, αλλά και στην ενημέρωση, την εκπαίδευση, την ευαισθητοποίηση και τη συμμετοχή των εργαζομένων της στη διαχείριση περιβάλλοντος.

Η διαρκής αναζήτηση μεθόδων βελτίωσης του εφαρμοζόμενου συστήματος διαχείρισης θα βοηθήσει την Εταιρία να συνεχίσει να λειτουργεί σε ένα υγιές περιβάλλον. Για την εξέλιξη των ενεργειών αυτών, η Εταιρία θα ενημερώνει τους πελάτες, τους εργαζομένους, τους μετόχους και τα άλλα ενδιαφερόμενα μέρη.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δίνει την πλήρη υποστήριξή της και τη μέγιστη προτεραιότητα στο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης.

### ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

#### α) Ίσες Ευκαιρίες

Η Εταιρία δεσμεύεται στα διεθνή πρότυπα για την πολυμορφία και την ισότητα των ευκαιριών. Παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζομένους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο και απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, την αξιολόγηση της απόδοσης, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση. Χαρακτηριστικό είναι ότι δεν έχουν παρουσιαστεί περιστατικά διάκρισης στο χώρο εργασίας της Εταιρίας.

Η εποικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκαιου και αξιοκρατικού περιβάλλοντος εργασίας για όλους ανεξαιρέτως τους εργαζομένους αποτελεί για την εταιρία βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξής της.

#### β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης

Η Εταιρία έχει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη των ανθρώπων της και την εξέλιξή τους. Μέσα από θεσμοθετημένες διαδικασίες αναδεικνύονται οι καλύτεροι εργαζόμενοι που αναλαμβάνουν διευρυμένα καθήκοντα ή υψηλότερες θέσεις, διασφαλίζοντας έτσι την ανάπτυξη των εργαζομένων, την αξιοκρατία και την επιτυχία της εταιρίας.

Υποστηρίζει τους ανθρώπους της ώστε να εκπαιδούνται, να αναπτύσσονται και να επιτυγχάνουν τους στόχους τους. Υλοποιεί αναπτυξιακά εκπαιδευτικά προγράμματα, στα οποία μπορούν να συμμετέχουν όλοι οι εργαζόμενοι με σκοπό τη βελτίωση των δεξιοτήτων τους, τη συνεχή επαγγελματική τους ανάπτυξη και την καλύτερη ανταπόκρισή τους στην εκπλήρωση των στόχων της εταιρίας.

Η αξιολόγηση της απόδοσης αποτελεί βασικό εργαλείο για την περαιτέρω ανάπτυξη των δεξιοτήτων του εργαζόμενου, τη διαχείριση της καριέρας του, καθώς και την αναγνώριση του έργου και της συνεισφοράς του, σε περιπτώσεις επίτευξης ικανοποιητικών επιχειρησιακών αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο δίκαιότερος και καλύτερος τρόπος για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που εξασφαλίζει το βέλτιστο επίπεδο απόδοσης. Η πολιτική της ίσης μεταχείρισης χωρίς διάκριση φύλου, ηλικίας, θρησκευματος ή εθνικότητας, ισχύει - χωρίς ωστόσο να εξαντλείται - στους τομείς των προσλήψεων, της εκπαίδευσης, των αμοιβών και της καταγγελίας των συμβάσεων εργασίας.

### γ) Υγεία και Ασφάλεια

Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρίας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

Τα κύρια μέτρα που λαμβάνει η εταιρία στον τομέα αυτό είναι:

- Διεξάγει αξιολόγηση επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα που προκύπτουν από αυτή.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στο επίπεδο θορύβου και στην ποιότητα του θαλασσινού και πόσιμου νερού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες εργαζομένων που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου. Επίσης, διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης μια φορά τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία σε συνεργασία με τον Τεχνικό Ασφαλείας της εταιρίας.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη στην ΚΑΡΡΙΑ και στη χρήση του αυτόματου απινιδωτή που διαθέτει η εγκατάσταση).
- Παρέχει στους εργαζόμενους της τα κατάλληλα ΜΑΠ και τους εκπαιδεύει στη σωστή χρήση τους.
- Παρακολουθεί τη νομοθεσία και εφαρμόζει τις διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια και υγεία εργασία.
- Έχει πιστοποιηθεί με το πρότυπο ISO45001:2018 για την Ασφάλεια και Υγεία στην Εργασία.

Η Εταιρία κατά την 31/12/2021 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2022

### Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2022

Η εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19) είχε και συνεχίζει να έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αλλά με επιβραδυνόμενους ρυθμούς. Οι κυβερνήσεις προχώρησαν σε προγράμματα εμβολιασμού, επιβάλλονται μέτρα περιορισμού όταν είναι απαραίτητο, ενώ δημοσιονομικές δράσεις αναπτύχθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα, έχοντας ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Εντός του 2021 έχει πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας. Ωστόσο σε παγκόσμιο αλλά και εγχώριο επίπεδο υπάρχει σταδιακή χαλάρωση στους περιορισμούς που είχαν επιβληθεί για τον περιορισμό της πανδημίας καθώς επιτυγχάνεται το κρίσιμο επίπεδο ανοσίας. Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Ο βαθμός στον οποίο θα επηρεαστεί από τον COVID-19 θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις πιθανές μελλοντικές εξελίξεις της πανδημίας. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές για την διασφάλιση της αποφυγής δυσάρεστων συνεπειών από την πανδημία COVID-19.

### Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης (πόλεμος στην Ουκρανία)

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από ελλειμνισμούς και μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με αναπροσαρμογή σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω αναπροσαρμογή μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, δεν επηρέασε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2021 λόγω των «κλειδωμένων» τιμών ενέργειας βάσει συμφωνιών

με τους αντίστοιχους παρόχους για όλο το 2021 και μέχρι τη λήξη των υφιστάμενων συμβολαίων στα τέλη Οκτωβρίου 2022. Η Εταιρία θα προχωρήσει το αμέσως επόμενο διάστημα σε ανοιχτό μειοδοτικό διαγωνισμό προς κάλυψη των αναγκών της σε ηλεκτρική ενέργεια. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, η Εταιρία εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για την ίδια αλλά και για τους πελάτες της.

Αναφορικά με τον πόλεμο Ουκρανίας-Ρωσίας και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στην Μαρίνα Φλοίσβου δεν υφίστανται σκάφη και μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

### **Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρία 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 Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική χρηματοοικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, 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 Εταιρίας. 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 των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται 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 Εταιρίας.

#### **(α) Κίνδυνος αγοράς**

##### **i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

##### **ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών**

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά θέσεων ελλιμενισμού μαρινών και εκμίσθωσης εμπορικών χώρων που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην αγορά των μαρινών. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην ανακτήσιμη αξία της Επένδυσης, καθώς και στη καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς μαρινών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την κερδοφορία αυτών των μαρινών. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων ελλιμενισμού και εκμίσθωσης ακινήτων. Η Εταιρία έχει σημαντικό αριθμό μόνιμων θέσεων ελλιμενισμού και συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις εμπορικών χώρων διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2%.

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

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

Η Εταιρία εκτίθεται σε επιτοκιακό κίνδυνο λόγω του δανεισμού της. Δεδομένου ότι ο δανεισμός της Εταιρίας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, η Εταιρία 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.

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, 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 στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2021 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπόγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας. Για την ανάλυση ωρίμανσης των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### (γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας 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 Εταιρίας ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας 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 Εταιρία 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 Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση το 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 2021 και 2020 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Σύνολο Δανείων	4.625.804	5.469.915
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(11.532.239)	(5.487.354)
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>(6.906.435)</b>	<b>(17.439)</b>
Ίδια κεφάλαια	10.870.362	8.988.718
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>10.870.362</b>	<b>8.988.718</b>
Συντελεστής Μόχλευσης	0,00%	0,00%

Στο σύνολο των δανείων δεν περιλαμβάνονται υποχρεώσεις μισθώσεων βάσει του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

### Συνοπτική οικονομική απεικόνιση:

Συνοπτικά Οικονομικά Αποτελέσματα 2020-2021			
(ποσά σε € '000)	2021	2020	Μεταβολή
Πωλήσεις	15.745	13.601	15,76%
Αποτελέσματα προ φόρων	2.603	(248)	1.148,59%
Αποτελέσματα μετά φόρους	1.887	1.039	81,52%

Δείκτες Απόδοσης 2020-2021		
%	2021	2020
Δείκτης Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων	23,94%	-2,76%
Δείκτης Κερδών προ φόρων/Εσοδα	16,53%	-1,82%
Δείκτης Γενικής Ταμειακής Ρευστότητας	78,15%	63,25%

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε συνεδρίασή του την 01/11/2022 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος, του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, ποσού τριάντα λεπτών (Ευρώ 0,30) ανά μετοχή (συνολικό μκτό ποσό Ευρώ 1.500.000,00 ) για τη χρήση 2021.

Το μέρισμα αποτελεί αντικείμενο έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων και περιλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέον».

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

Τον Φεβρουάριο του 2022 η Εταιρία προχώρησε σε πρόωρη ολική αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του ομολογιακού δανείου που της είχε χορηγηθεί από 19/06/2007 ύψους 4,67 εκ. Το αρχικό ύψος του ληφθέντος δανείου ανερχόταν σε 30 εκ. € .

Το δικαίωμα μίσθωσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Φλοίσβου είχε αρχικά διάρκεια 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια για επιπλέον 2 έτη ήτοι έως τις 31/12/2044, ενώ από τη Σύμβαση Παραχώρησης προβλέπεται περαιτέρω παράταση για 5 έτη (έως 31/12/2049). Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο.

## Π. Φάληρο 01/11/2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

**Περιεχόμενα**

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	24
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	27
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	28
6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	29
7. Αναβαλλόμενη φορολογία	29
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	30
9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	31
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	31
11. Μετοχικό κεφάλαιο	31
12. Λοιπά αποθεματικά	32
13. Δανεισμός	32
14. Μισθώσεις	33
15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	34
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
17. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	36
18. Έξοδα ανά κατηγορία	37
19. Παροχές σε εργαζομένους	37
20. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	38
21. Φόρος εισοδήματος	38
22. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	38
23. Λειτουργικές ταμειακές ροές	39
24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	39
25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	40
26. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	40
27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	41
28. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	42
29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	42
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	43



## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	31.12.2021	31.12.2020 <sup>1</sup>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5	30.033.836	30.970.736
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	2.742.712	2.873.317
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	14	85.682.850	90.620.021
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	7	3.439.855	3.301.252
Λοιπές απαιτήσεις	8	4.193	4.189
		<b>121.903.446</b>	<b>127.769.514</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	2.061.777	1.845.635
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	11.532.239	5.487.354
		<b>13.594.016</b>	<b>7.332.989</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>135.497.462</b>	<b>135.102.503</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	12	295.510	206.345
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον		5.523.892	3.731.413
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>10.870.362</b>	<b>8.988.718</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	96.652.321	99.927.220
Δάνεια	13	-	4.625.804
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	67.472	82.449
Έσοδα επομένων χρήσεων	16	13.150.588	12.803.165
		<b>109.870.381</b>	<b>117.438.638</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	1.830.671	1.402.002
Δάνεια	13	4.625.804	844.111
Έσοδα επομένων χρήσεων	16	3.399.318	2.730.089
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	4.127.997	3.295.628
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	21	772.929	403.317
		<b>14.756.719</b>	<b>8.675.147</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>124.627.100</b>	<b>126.113.785</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>135.497.462</b>	<b>135.102.503</b>

<sup>1</sup> Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 31.12.2020 της Εταιρίας έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (σημείωση 2.2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01.01.2021 έως 31.12.2021	01.01.2020 έως 31.12.2020 <sup>1</sup>
Έσοδα	17	15.744.944	13.600.741
Κόστος Υπηρεσιών	18	(9.824.887)	(11.048.826)
<b>Μικτά Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>5.920.057</b>	<b>2.551.915</b>
Έξοδα διοίκησης	18	(2.041.462)	(1.731.038)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	22	4.461.702	2.002.010
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης Περιουσιακών Στοιχείων	5,6	-	2.873.317
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>8.340.296</b>	<b>5.696.204</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	-	3.861
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(5.737.773)	(5.948.258)
<b>Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>2.602.523</b>	<b>(248.193)</b>
Φόρος εισοδήματος	21	(715.703)	1.287.643
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>1.886.820</b>	<b>1.039.450</b>

<sup>1</sup> Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Αποτελεσμάτων 01.01.-31.12.2020 της Εταιρίας έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (σημείωση 2.2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<i>Σημείωση</i>	<b>01.01.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020 έως 31.12.2020 <sup>1</sup></b>
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>1.886.820</b>	<b>1.039.450</b>
Αναλογιστικές (ζημιές), μετά από φόρους		(37)	(833)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή		(5.139)	-
<b>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>1.881.644</b>	<b>1.038.617</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>1.881.644</b>	<b>1.038.617</b>

<sup>1</sup> Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης συνολικού εισοδήματος 01.01.-31.12.2020 της Εταιρίας έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (σημείωση 2.2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>5.050.960</b>	<b>109.617</b>	<b>2.701.515</b>	<b>7.862.092</b>
Προσαρμογή λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής ΔΛΠ 19	-	45.534	42.475	88.009
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>5.050.960</b>	<b>155.151</b>	<b>2.743.990</b>	<b>7.950.101</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>				
Καθαρό Κέρδος χρήσης	-	-	1.039.450	1.039.450
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:</u>				
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	(833)	-	(833)
<b>Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>(833)</b>	<b>-</b>	<b>(833)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	<b>5.050.960</b>	<b>154.318</b>	<b>3.783.440</b>	<b>8.988.718</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>				
Σχηματισμός αποθεματικών	-	52.027	(52.027)	-
<b>Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>52.027</b>	<b>(52.027)</b>	<b>-</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>5.050.960</b>	<b>206.345</b>	<b>3.731.413</b>	<b>8.988.718</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021 <sup>1</sup></b>	<b>5.050.960</b>	<b>206.345</b>	<b>3.731.413</b>	<b>8.988.718</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>				
Καθαρό Κέρδος χρήσης	-	-	1.886.820	1.886.820
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης:</u>				
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	-	(37)	-	(37)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	(5.139)	-	(5.139)
<b>Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>(5.176)</b>	<b>-</b>	<b>(5.176)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	<b>5.050.960</b>	<b>201.169</b>	<b>5.618.233</b>	<b>10.870.362</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>				
Σχηματισμός αποθεματικών	-	94.341	(94.341)	-
<b>Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>94.341</b>	<b>(94.341)</b>	<b>-</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>5.050.960</b>	<b>295.510</b>	<b>5.523.892</b>	<b>10.870.362</b>

<sup>1</sup> Τα ποσά 1.1.2021 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (σημείωση 2.2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>1.1.2021 έως 31.12.2021</u>	<u>1.1.2020 έως 31.12.2020</u>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23	11.699.530	7.543.017
Καταβλητής φόρος εισοδήματος		(541.285)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>11.158.245</b>	<b>7.543.017</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	(554.509)	(822.273)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	20	0	3.861
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(554.509)</b>	<b>(818.412)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή δανεισμού	13	(903.504)	(903.504)
Αποπληρωμή μισθωμάτων		(691.501)	(1.169.774)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(513.417)	(576.771)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(2.450.428)	(2.145.356)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(4.558.850)</b>	<b>(4.795.405)</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>6.044.885</b>	<b>1.929.200</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		5.487.354	3.558.154
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	10	<b>11.532.239</b>	<b>5.487.354</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 42 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 «Εταιρία») με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας 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 αρχικά για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 31/12/2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2047) 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 οιοδήποτε βάρους, εκτός εάν η συμφωνία παραχώρησης ανανεωθεί. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι μέχρι την 31/12/2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2049).

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Η Εταιρία LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. κατέχει το 77,23% των μετοχών της Εταιρίας και η ΕΤΑΔ Α.Ε. το 22,77%.

Η Lamda Development A.E. εντός του α' τριμήνου 2020 απέκτησε από την εταιρία D-Marinas B.V. του Ομίλου DOGUS, το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρίας LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία κατείχε ποσοστό 83,39% των μετοχών της LAMDA Flisvos Holding A.E., μετόχου κατά 77,23% της Εταιρίας. Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είναι πλέον ο μοναδικός μέτοχος της LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., και αποκτά τον έλεγχο στην Εταιρία. Ως εκ τούτου, από το α' τρίμηνο του 2020 οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται, με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT A.E., της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

Η Εταιρία 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 Εταιρίας είναι [www.flisvosmarina.com](http://www.flisvosmarina.com).

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 01/11/2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας.

### 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 Εταιρία 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 κατάλληλες και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19. Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας για το έτος 2021. Ειδικότερα, όσον αφορά τις πωλήσεις υπήρξε αρνητική επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία έως τις 15/05/2021 με απώλειες εσόδων από διερχόμενα σκάφη 168 χιλ. €. Αρνητική επίδραση επίσης υπήρξε και στο έσοδο από το χώρο στάθμευσης οχημάτων με απώλεια της τάξεως των 74 χιλ.€ ενώ ταυτόχρονα επεκτάθηκε και το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 100% για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως τον Ιούνιο σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών, κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού που για τους μισθωτές της Εταιρίας ανήλθε σε ποσό 666 χιλ.€. Παρά τις αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας, η Εταιρία αύξησε το έσοδο της κατά 16% κυρίως λόγω της αύξησης της μέσης πληρότητας του λιμένα σε σχέση με το 2020 κατά 5% καθώς και σε αλλαγή της τιμολογιακής της πολιτικής. Σύμφωνα με τις εκδοθείσες Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου η Εταιρία έλαβε έκπτωση 100% στο ετήσιο μίσθωμα της για το α' εξάμηνο του 2021 που αντιστοιχεί σε ποσό 3.419 χιλ.€.

Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID19 και προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων της ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές. 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 31/12/2021, η Εταιρία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού 2.603 χιλ.€, ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας ανέρχονται σε ποσοστό 215,21% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεπισπραχθέντων εσόδων, υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων κατά το ποσό 2.237 χιλ. €.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να καταρτιστούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, διότι:

### Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2022

Η εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19) είχε και συνεχίζει να έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αλλά με επιβραδυνόμενους ρυθμούς. Οι κυβερνήσεις προχώρησαν σε προγράμματα εμβολιασμού, επιβάλλοντας μέτρα περιορισμού όταν είναι απαραίτητο, ενώ δημοσιονομικές δράσεις αναπτύχθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα, έχοντας ως στόχο τον περιορισμό των πιθανών αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων. Εντός του 2021 έχει πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας. Ωστόσο σε παγκόσμιο αλλά και εγχώριο επίπεδο υπάρχει σταδιακή χαλάρωση στους περιορισμούς που είχαν επιβληθεί για τον περιορισμό της πανδημίας καθώς επιτυγχάνεται το κρίσιμο επίπεδο ανοσίας. Η Εταιρία συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Ο βαθμός στον οποίο θα επηρεαστεί από τον COVID-19 θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις πιθανές μελλοντικές εξελίξεις της πανδημίας. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές για την διασφάλιση της αποφυγής δυσάρεστων συνεπειών από την πανδημία COVID-19.

### Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης (πόλεμος στην Ουκρανία)

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από ελλειμνισμούς και μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με αναπροσαρμογή σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω αναπροσαρμογή μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, δεν επηρέασε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2021 λόγω των «κλειδωμένων» τιμών ενέργειας βάσει συμφωνιών με τους αντίστοιχους παρόχους για όλο το 2021 και μέχρι τη λήξη των υφιστάμενων συμβολαίων στα τέλη Οκτωβρίου 2022. Η Εταιρία θα προχωρήσει το αμέσως επόμενο διάστημα σε ανοιχτό μειοδοτικό διαγωνισμό προς κάλυψη των αναγκών της σε ηλεκτρική ενέργεια. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, η Εταιρία εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για την ίδια αλλά και για τους πελάτες της.

Αναφορικά με τον πόλεμο Ουκρανίας-Ρωσίας και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στην Μαρίνα Φλοίσβου δεν υφίστανται σκάφη και μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Με βάση τα παραπάνω, η συνολική επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρίας δεν υπήρξε σημαντική και η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι η Εταιρία θα έχει επαρκή ρευστότητα να καλύψει τις υποχρεώσεις της για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν ορθώς συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Στη σημείωση 3 αναφορικά με τη «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

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 Εταιρίας. 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.

### 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 την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

#### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

##### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»**

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

##### **ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»**

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

##### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»**

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

#### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

##### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)**

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

##### **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.



**ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

**ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

**ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)**

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

**Αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την κατανομή των καθορισμένων παροχών προσωπικού σε περιόδους υπηρεσίας, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζόμενους»**

Η Επιτροπή Διεργειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («η Επιτροπή») εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης (agenda decision) υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» (“Attributing Benefits to Periods of Service (IAS 19)”) επί στους οποίες περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως στους την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»). Συγκεκριμένα, η ως άνω οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης στους Επιτροπής παρέχει επεξηγηματικές πληροφορίες σχετικά με την εφαρμογή των βασικών αρχών και κανόνων του ΔΛΠ 19 ως στους τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας ανάλογου προγράμματος καθορισμένων παροχών με αυτό που ορίζεται στο Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου. Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και κανόνες του ΔΛΠ 19 ως στους το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο “IASB Due Process Handbook (par. 8.6)”, οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν στους οικονομικές στους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική στους πολιτική ως στους το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η ως άνω οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης στους Επιτροπής αντιμετωπίζεται ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής, σύμφωνα με τους παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8. Η αλλαγή λογιστικής πολιτικής εφαρμόζεται αναδρομικά με ανάλογη προσαρμογή του υπόλοιπου έναρξης κάθε επηρεαζόμενου στοιχείου των ιδίων κεφαλαίων για την παλαιότερη από τις παρουσιαζόμενες περιόδους και των άλλων συγκριτικών ποσών για κάθε προγενέστερη περίοδο που παρουσιάζεται ως αν η νέα λογιστική πολιτική να ήταν ανέκαθεν σε χρήση. Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής απόφασης στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζόμενων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012. Η Εταιρία πριν την εφαρμογή στους ανωτέρω οριστικής απόφασης κατένειμε την υποχρέωση με τη γραμμική μέθοδο στα πρώτα 16 έτη υπηρεσίας του εργαζόμενου στην εταιρία. Η Εταιρία εφάρμοσε την παραπάνω αλλαγή λογιστικής πολιτικής στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου του 2021. Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν την επίδραση από την εφαρμογή της οριστικής απόφασης για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων που επηρεάζεται.

Τυχόν γραμμές οι οποίες δεν επηρεάστηκαν από τις αλλαγές που επέφερε η μεταβολή στους λογιστικής πολιτικής δεν περιλαμβάνονται στους πίνακες:

Ποσά σε Ευρώ

Απόσπασμα Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	31.12.2019	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	01.01.2020 Αναθεωρημένο
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.637.820	(27.792)	1.610.027
Λοιπά αποθεματικά	(45.534)	45.534	-
Κέρδη / (ζημιές) εις νέον	2.701.515	42.475	2.743.990
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	193.358	(115.801)	77.557

Ποσά σε Ευρώ

Απόσπασμα Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος	01.01.2020 έως 31.12.2020	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	Αναθεωρημένο 01.01.2020 έως 31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.576.980)	(1.415)	(1.578.395)
Φόρος εισοδήματος	1.287.304	340	1.287.644
Αναλογιστικές (ζημιές) μετά από φόρους	(16.031)	15.198	(833)

## 2.3 Μετατροπή ξένου νομίσματος

### (α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

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

### (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 κόστη 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 εισπρεύσουν στην Εταιρία 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 ζημίες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

### 2.5 Άυλα 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 ζημιά απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της συμφωνίας παραχώρησης, η οποία είναι 40 χρόνια. Η Εταιρία προχώρησε σε αντιλογισμό της πρόβλεψης απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων, που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις για ποσό Ευρώ 2.873 χιλ. το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2020.

### 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. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

### 2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

#### (α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα (σημ. 2.10)
- Απαιτήσεις από πελάτες (σημ. 2.9)
- Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή 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 τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμές στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στην οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

### **Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές**

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η πιθανή ζημιά απομείωσης είναι επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

### **Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιών επιμετρώνται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιών με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

### **Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιών περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

## **2.8 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 εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

## **2.9 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.

## **2.10 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.

## **2.11 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της εταιρίας 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.

## **2.12 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.

## **2.13 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 Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

## **2.14 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία**

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων 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 εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην χώρα λειτουργίας της εταιρίας. 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 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.

## 2.15 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 Εταιρία 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 Εταιρίας 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 Εταιρία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις

παροχές και β) όταν η Εταιρία 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.

### 2.16 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία 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.

### 2.17 Αναγνώριση εσόδων

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

#### (α) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες» 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 προεξοφλούμενων 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 Εταιρία 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 κοινοχρήστων δαπανών αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

#### (δ) Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

Τα έσοδα προέρχονται από την εκμετάλλευση των χώρων στάθμευσης των εγκαταστάσεων.

Τα έσοδα αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

### 2.18 Μισθώσεις

#### (α) Εταιρία ως μισθωτής

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:



## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή

Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης. Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτόκιου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μίσθιου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου.

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς 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 επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου.

Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό αντικείμενο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

### β) Εταιρία ως Εκμισθωτής

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.17 (γ) παραπάνω.

### 2.19 Διανομή Μερισμάτων

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε συνεδρίασή του την 01/11/2022 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος, του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, ποσού τριάντα λεπτών (Ευρώ 0,30) ανά μετοχή (συνολικό μικό ποσό Ευρώ 1.500.000,00) για τη χρήση 2021.

Το μέρισμα αποτελεί αντικείμενο έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων και περιλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέον».

### 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία 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 Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική χρηματοοικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, 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 Εταιρίας. 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 των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται 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 Εταιρίας.

**(α) Κίνδυνος αγοράς**

**i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

**ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών**

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά θέσεων ελλιμενισμού μαρινών και εκμίσθωσης εμπορικών χώρων που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην αγορά των μαρινών. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην ανακτήσιμη αξία της Επένδυσης, καθώς και στη καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς μαρινών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την κερδοφορία αυτών των μαρινών. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων ελλιμενισμού και εκμίσθωσης ακινήτων. Η Εταιρία έχει σημαντικό αριθμό μόνιμων θέσεων ελλιμενισμού και συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις εμπορικών χώρων διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2%.

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

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

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

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή 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 2021, δεν προκύπτει επίδραση από μια αύξηση / μείωση κατά 0,5% των επιτοκίων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, λόγω αρνητικών επιτοκίων και δεδομένων της σύμβασης.

**(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 Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

**Ανάλυση τραπεζικών καταθέσεων**

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Eurobank Ergasias	B2 (Moody's)	Caa1 (Moody's)	464.278	73.636
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	10.853.870	5.324.997
Alpha Bank	Caa1 (Moody's)	-	190.213	62.463

Η Εταιρία 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

Εταιρίας 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 ή με βάση ιστορικές πληροφορίες των συναλλασσόμενων.

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2021 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποιο κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της Εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας, 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>	<b>&lt; 1 έτος</b>	<b>1-2 έτη</b>	<b>2-5 έτη</b>	<b>&gt; 5 έτη</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>				
Σύνολο δανείων	4.837.741	-	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.900.782	6.900.782	20.639.462	143.589.600
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	3.999.999	-	-	-
	<b>15.738.522</b>	<b>6.900.782</b>	<b>20.639.462</b>	<b>143.589.600</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>				
Σύνολο δανείων	1.117.384	4.837.741	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.982.833	7.065.869	21.706.144	137.600.840
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	3.120.513	-	-	-
	<b>11.220.730</b>	<b>11.903.610</b>	<b>21.706.114</b>	<b>137.600.840</b>

**3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου**

Οι στόχοι της Εταιρίας 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 Εταιρία 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 Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση το 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 2021 και 2020 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Σύνολο Δανείων	4.625.804	5.469.915
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(11.532.239)	(5.487.354)
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>(6.906.435)</b>	<b>(17.439)</b>
Ίδια κεφάλαια	10.870.362	8.988.718
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>10.870.362</b>	<b>8.988.718</b>
Συντελεστής Μόχλευσης	0,00%	0,00%

Στο σύνολο των δανείων δεν περιλαμβάνονται υποχρεώσεις μισθώσεων βάσει του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

#### 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 Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την 31.12.2021.

##### 4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

###### Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρία προέβη σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Η διενεργηθείσα εργασία βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2047.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου 4,3% μέχρι το 2025 και 1,8% στη συνέχεια.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,7% ετησίως.
- Έξοδο δικαιώματος χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου όπως υπολογίζεται σύμφωνα με την από 31/12/02 Σύμβαση μίσθωσης και παραχώρησης δικαιωμάτων εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα Φλοίσβου και την από 23/06/17 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου που προβλέπει καταβολή μισθώματος 6,6 εκ. € (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2021 και για τα επόμενα έτη 2022-2042 το καταβλητέο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται βάσει του αντίστοιχου μισθώματος του εκάστοτε προηγούμενου έτους και του ετήσιου πληθωρισμού, ο οποίος θα πολλαπλασιάζεται με συντελεστή 1,2.
- Φορολογικός συντελεστής ίσος με 24%, με υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2021 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρων ίσο με 8%.

Από την διενεργηθείσα εργασία το 2020 προέκυψε αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού 2.873 χιλ.€, ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2020 (αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις).

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρίας ύψους 10,87εκ. € είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

###### Αβέβαιη Φορολογική Θέση

Την 12/03/21 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015, 2016, 2017 και 2018. Κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η Εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015. Η διοίκηση της Εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η προσφυγή θα γίνει δεκτή. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει αναδρομικά ανέρχεται σε 433 χιλ. € πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων για το οποίο η Εταιρεία δεν έχει

καταχωρήσει πρόβλεψη. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τα έτη 2016, 2017 και 2018 βρίσκεται σε εξέλιξη.

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

## 5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ

	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου	Τεχνικές εγκαταστ.- Μηχ/κός εξοπλισμός &Μεταφ. Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>					
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>32.054.775</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.735.023</b>	<b>441.695</b>	<b>50.345.983</b>
Προσθήκες	334.249	337.280	29.956	120.789	822.273
Πωλήσεις / διαγραφές			(10)	(195)	(205)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>32.389.023</b>	<b>7.451.771</b>	<b>10.764.969</b>	<b>562.289</b>	<b>51.168.051</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>32.389.023</b>	<b>7.451.771</b>	<b>10.764.969</b>	<b>562.289</b>	<b>51.168.051</b>
Προσθήκες	364.398	108.856	18.716	62.539	554.509
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>32.753.422</b>	<b>7.560.627</b>	<b>10.783.684</b>	<b>624.828</b>	<b>51.722.560</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>(12.148.928)</b>	<b>(2.523.202)</b>	<b>(3.726.858)</b>	<b>(346.839)</b>	<b>(18.745.831)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(878.111)	(217.019)	(316.620)	(39.939)	(1.451.689)
Πωλήσεις / διαγραφές			10	195	205
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(13.027.038)</b>	<b>(2.740.221)</b>	<b>(4.043.469)</b>	<b>(386.583)</b>	<b>(20.197.315)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(13.027.038)</b>	<b>(2.740.221)</b>	<b>(4.043.469)</b>	<b>(386.583)</b>	<b>(20.197.315)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(904.588)	(216.603)	(324.008)	(46.212)	(1.491.410)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(13.931.626)</b>	<b>(2.956.825)</b>	<b>(4.367.478)</b>	<b>(432.795)</b>	<b>(21.688.727)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>19.361.985</b>	<b>4.711.550</b>	<b>6.721.500</b>	<b>175.706</b>	<b>30.970.736</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>18.821.796</b>	<b>4.603.802</b>	<b>6.416.207</b>	<b>192.033</b>	<b>30.033.836</b>

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/21 και προβλέπονται από την σύμβαση παραχώρησης δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης με την ΕΤΑΔ Α.Ε. δεν δύναται να μεταβιβαστούν σε τρίτους και θα αποδοθούν στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με την λήξη της σύμβασης το 2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2047). Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι την 31/12/2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2049).

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Παραχωρήσεις & Δικαιώματα	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσης</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	-	-
Προσθήκες	2.873.317	2.873.317
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>2.873.317</b>	<b>2.873.317</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>2.873.317</b>	<b>2.873.317</b>
Προσθήκες	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.873.317</b>	<b>2.873.317</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	-	-
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(130.605)	(130.605)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(130.605)</b>	<b>(130.605)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>2.873.317</b>	<b>2.873.317</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.742.712</b>	<b>2.742.712</b>

Κατόπιν ελέγχου αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας έγινε αντιλογισμός της πρόβλεψης απομείωσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά 2,87 εκ. € την 31/12/2020 (βλέπε Σημείωση 4.2).

7. Αναβαλλόμενη φορολογία

Ποσά σε Ευρώ	Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	Έξοδα Έκδοσης Δανείου	Μισθώσεις	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	(940)	326.918	18.614	(41.838)	1.307.275	1.610.028
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	392.789	18.065	911	16.116	1.263.079	1.690.960
	-	-	263	-	-	263
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>391.849</b>	<b>344.983</b>	<b>19.788</b>	<b>(25.722)</b>	<b>2.570.354</b>	<b>3.301.252</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>391.849</b>	<b>344.983</b>	<b>19.788</b>	<b>(25.722)</b>	<b>2.570.354</b>	<b>3.301.252</b>
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(34.544)	(21.418)	(3.606)	13.089	459.874	413.395
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Χρέωση)/Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(32.654)	(23.632)	(1.327)	2.144	(214.196)	(269.665)
	-	-	12	-	-	12
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	(5.116)	(23)	-	-	(5.139)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>324.651</b>	<b>294.817</b>	<b>14.844</b>	<b>(10.489)</b>	<b>2.816.032</b>	<b>3.439.855</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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 την ίδια φορολογική αρχή.

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	<b>3.301.252</b>	<b>1.610.028</b>
(Χρέωση)/Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 21)	413.395	1.690.960
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 21)	(269.665)	-
(Χρέωση)/Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	12	263
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	(5.139)	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>3.439.855</b>	<b>3.301.252</b>

### 8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες	3.146.843	3.136.509
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.340.071)	(1.437.427)
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>1.806.772</b>	<b>1.699.082</b>
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	259.198	150.742
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 27)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.065.970</b>	<b>1.849.824</b>
<b>Ανάλυση απαιτήσεων:</b>		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.193	4.189
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.061.777	1.845.635
<b>Σύνολο</b>	<b>2.065.970</b>	<b>1.849.824</b>

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου από πελάτες, καθώς η Εταιρία 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:

<b>Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης</b>	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.437.427	1.362.155
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(97.356)	208.369
Διαγραφές χρήσης	-	(133.097)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>1.340.071</b>	<b>1.437.427</b>

Για την εκχώρηση των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 13.

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

**31.12.2021**

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία <i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Δάνεια και Απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
Πελάτες	1.806.772	Ομολογιακός δανεισμός	4.625.804
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		Προμηθευτές	1.447.473
		Υποχρεώσεις Μισθώσεων	98.482.992
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.532.239	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	11.160
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	5.349	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.048.714
<b>Σύνολο</b>	<b>13.344.360</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>106.616.143</b>

**31.12.2020**

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία <i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Δάνεια και Απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
Πελάτες	1.699.082	Ομολογιακός δανεισμός	5.469.915
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		Προμηθευτές	623.701
		Υποχρεώσεις Μισθώσεων	101.329.222
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.487.354	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	11.160
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	6.004	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.882.627
<b>Σύνολο</b>	<b>7.192.440</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>109.316.625</b>

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2021	31.12.2020
Διαθέσιμα στο ταμείο	23.878	26.258
Διαθέσιμα σε τράπεζες	11.508.361	5.461.096
<b>Σύνολο</b>	<b>11.532.239</b>	<b>5.487.354</b>

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 Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης στη σημείωση 3.1.β.

11. Μετοχικό κεφάλαιο

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1η Ιανουαρίου 2020	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2020	5.050.960	5.050.960	5.050.960
1η Ιανουαρίου 2021	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2021	5.050.960	5.050.960	5.050.960



Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2021 αποτελείται από 5.050.960 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1 € ολοσχερώς καταβεβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρίας 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). Τον Φεβρουάριο του 2022 η Εταιρία προχώρησε σε πρόωρη ολική αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του ομολογιακού δανείου που της είχε χορηγηθεί από 19/06/2007 ύψους 4,67 εκ. Κατόπιν της ολικής εξόφλησης του δανείου ήρθη η δέσμευση των ανωτέρω μετοχών.

## 12. Λοιπά αποθεματικά

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Σωρευμένες αναλογιστικές ζημιές<sup>1</sup></b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020<sup>2</sup></b>	<b>155.151</b>	-	<b>155.151</b>
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	52.027	(833)	51.194
<b>31 Δεκεμβρίου 2020<sup>2</sup></b>	<b>207.179</b>	<b>(833)</b>	<b>206.345</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>207.179</b>	<b>(833)</b>	<b>206.345</b>
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(5.139)	(5.139)
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	94.341	(37)	94.304
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>301.520</b>	<b>(6.009)</b>	<b>295.510</b>

<sup>1</sup> Το αποθεματικό των σωρευμένων αναλογιστικών ζημιών εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία.

<sup>2</sup> Τα συγκριτικά μεγέθη 01.01.2020 και 31.12.2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (Σημείωση 2.2).

### Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/18, Άρθρο 158) 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.

## 13. Δανεισμός

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	4.625.804	844.111
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>4.625.804</b>	<b>844.111</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	-	4.625.804
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>-</b>	<b>4.625.804</b>
<b>Συνολικά δάνεια</b>	<b>4.625.804</b>	<b>5.469.915</b>

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4.625.804	844.111
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	4.625.804
<b>Σύνολο</b>	<b>4.625.804</b>	<b>5.469.915</b>

<u>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	<b>5.469.915</b>	<b>6.382.610</b>
Αποπληρωμή δανεισμού	(903.504)	(903.504)
Έξοδα έκδοσης δανείου	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	59.391	(9.192)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>4.625.804</b>	<b>5.469.915</b>

Οι όροι του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου ύστερα από την αναδιάρθρωση των όρων την 27/12/2019 είναι οι ακόλουθοι: Κεφάλαιο 6,5εκ. € με διάρκεια 3 έτη, αποπληρωμή κεφαλαίου ύψους 4,22εκ. € στη λήξη την 30/11/2022. Η ποσοστιαία ετήσια προσαύξηση του επιτοκίου αναφοράς, ήτοι το περιθώριο, διαμορφώνεται σε 4,00% αρχής γενομένης την 26/08/2019 και έως τη λήξη του δανείου 30/11/2022 σύμφωνα και με την 27/12/2019 πράξη τροποποίησης και κωδικοποίησης του από 19/06/2007 προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου.

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η Εταιρία έχει εκχωρήσει στη Δανείστρια τράπεζα το σύνολο των απαιτήσεων και των εσόδων της Εταιρίας που απορρέουν από συμβάσεις χερσαίας μίσθωσης κατά τη διάρκεια του δανείου. Παράλληλα, η Εταιρία υποχρεούται: α) να διατηρεί ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια, κερδοφορία και ρευστότητα, όπως αυτές καθορίζονται από τον χρηματοοικονομικό δείκτη Αποτελέσματα προ χρηματοοικονομικών εξόδων, αποσβέσεων & φόρων/Χρεωστικοί Τόκοι + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2021 και 31/12/2020 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρεχόταν κατά τις 31/12/2020.

Τον Φεβρουάριο του 2022 η Εταιρία προχώρησε σε πρόωρη ολική αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού (4,67 εκ) του ομολογιακού δανείου που της είχε χορηγηθεί από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Τράπεζα ΚΥΠΡΟΥ) στις 19/06/2007. Κατόπιν της ολικής εξόφλησης του δανείου ήρθαν οι εξασφαλίσεις που είχαν χορηγηθεί υπέρ της τράπεζας, ήτοι ήρθη η δέσμευση των 3.901.000 μετοχών της Εταιρίας που ανήκουν στην LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. και διεκόπη η εκχώρηση των απαιτήσεων της Εταιρίας προς την τράπεζα.

#### 14. Μισθώσεις

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας 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 αρχικά για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 31/12/2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2047) 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. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι την 31/12/2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2049).

Σύμφωνα με τις εκδοθείσες Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου η Εταιρία έλαβε έκπτωση 100% στο ετήσιο μίσθωμα της για το α' εξάμηνο του 2021 που αντιστοιχεί σε ποσό 3.419 χιλ.€.

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά τις περιόδους 01.01- 31.12.2020 και 01.01- 31.12.2021 έχουν ως εξής :

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>100.581.554</b>	<b>100.581.554</b>
Επαναμέτρηση υποχρεώσεων	(203.551)	(203.551)
Χρεωστικοί τόκοι	5.371.486	5.371.486
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.315.130)	(3.315.130)
Παραχωρήσεις σε μισθώματα	(1.105.137)	(1.105.137)
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>101.329.222</b>	<b>101.329.222</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.402.002
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	99.927.220
<b>Σύνολο</b>	<b>101.329.222</b>

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>101.329.222</b>	<b>101.329.222</b>
Επαναμέτρηση υποχρεώσεων	(1.509.857)	(1.509.857)
Χρεωστικοί τόκοι	5.224.356	5.224.356
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.141.929)	(3.141.929)
Παραχωρήσεις σε μισθώματα	(3.418.800)	(3.418.800)
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>98.482.992</b>	<b>98.482.992</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.830.671	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	96.652.321	
<b>Σύνολο</b>	<b>98.482.992</b>	

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01-31.12.2020 και 01.01-31.12.2021 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>95.134.577</b>	<b>95.134.577</b>
Επαναμέτρηση απαιτήσεων	(203.551)	(203.551)
Αποσβέσεις	(4.311.005)	(4.311.005)
<b>Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>90.620.021</b>	<b>90.620.021</b>

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>90.620.021</b>	<b>90.620.021</b>
Επαναμέτρηση απαιτήσεων	(1.509.857)	(1.509.857)
Αποσβέσεις	(3.427.314)	(3.427.314)
<b>Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>85.682.850</b>	<b>85.682.850</b>

Για την περίοδο από 01.01.2021 έως 31.12.2021, η Εταιρία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους 3.427 χιλ.€ , στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

### 15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020<sup>1</sup></b>
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	67.472	82.449
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>67.472</b>	<b>82.449</b>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020 <sup>1</sup>
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:</b>		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.525	10.853
Χρηματοοικονομικό κόστος	124	413
<b>Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>11.649</b>	<b>11.266</b>
Μεταφορά προσωπικού	(26.675)	-
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	3.145	5.227
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>14.794</b>	<b>16.493</b>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020 <sup>1</sup>
<b>Επανακαταμετρήσεις</b>		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(1.520)	(2.214)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	1.471	1.118
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>(49)</b>	<b>(1.096)</b>

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020 <sup>1</sup>
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης</b>	<b>82.449</b>	<b>77.557</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.525	10.853
Χρηματοοικονομικό κόστος	124	413
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(3.145)	(12.697)
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	3.145	5.227
Μεταφορά προσωπικού	(26.675)	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές	49	1.096
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης</b>	<b>67.472</b>	<b>82.449</b>

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

	31.12.2021	31.12.2020 <sup>1</sup>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,66%	0,15%
Αναμενόμενα έτη εργασιακής απασχόλησης	4,65	6,79
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	1,43%
Πληθωρισμός	2,20%	1,43%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +1,064 €. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρίας θα μεταβάλλονταν κατά -1,518 €.

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

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021
Έως 1 έτος	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	19.179
Μεταξύ 2 και 5 ετών	22.761
Πάνω από 5 έτη	25.532
	<b>67.472</b>

<sup>1</sup> Τα συγκριτικά μεγέθη 31.12.2020 της Εταιρίας έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (Σημείωση 2.2).

## 16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Προμηθευτές	1.447.473	623.701
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.27)	11.160	11.160
Ασφάλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	310.622	168.400
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα(α)	182.030	434.625
Μακροπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	13.150.588	12.803.165
Βραχυπρόθεσμα Έσοδα επόμενων χρήσεων(β)	3.399.318	2.730.089
Προκαταβολές Πελατών	127.998	175.115
Λοιπές υποχρεώσεις(γ)	1.934.714	1.768.627
<b>Σύνολο</b>	<b>20.677.903</b>	<b>18.828.882</b>
<b>Ανάλυση υποχρεώσεων:</b>		
Μακροπρόθεσμα έσοδα επόμενων χρήσεων (β)	13.150.588	12.803.165
Βραχυπρόθεσμα έσοδα επόμενων χρήσεων (β)	3.399.318	2.730.089
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (δ)	4.127.997	3.295.628
<b>Σύνολο</b>	<b>20.677.903</b>	<b>18.828.882</b>

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού 182.030 € αφορούν τόκους δανείων 16.098 € που αφορούν την τρέχουσα περίοδο μέχρι την 31/12/2021 τα οποία και δεν έχουν καταβληθεί, έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος) 1.000 €, έξοδα παροχών τηλεπικοινωνιών 3.077 €, πρόβλεψη αμοιβών τρίτων 76.855 € & έκτακτων αμοιβών προσωπικού 85.000 € .

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων 11.724.418 € (από τα οποία 8.554.890 € αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και 3.169.528 € 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 4.825.488 € (από τα οποία 4.595.698 € αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και 229.790 € σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) .

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

δ) Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις έχουν αυξηθεί λόγω σημαντικής ανόδου του κόστους ενέργειας που εμφανίζεται στον λογαριασμό του παρόχου.

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

## 17. Έσοδα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Υπηρεσίες ελλειμνισμού σκαφών	13.657.167	11.479.090
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.615.367	1.753.732
Έσοδα χώρων στάθμευσης	472.410	367.919
	<b>15.744.944</b>	<b>13.600.741</b>

### Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας για το έτος 2021. Ειδικότερα, όσον αφορά τις πωλήσεις υπήρξε σημαντική επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία έως τις 15/05/2021 με απώλειες εσόδων από διερχόμενα σκάφη 168 χιλ.€. Αρνητική επίδραση υπήρξε και στο έσοδο από το χώρο στάθμευσης οχημάτων με απώλεια της τάξεως των 74 χιλ.€ ενώ ταυτόχρονα επεκτάθηκε και το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων των επαγγελματιών μισθώσεων κατά 100% για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως τον Ιούνιο σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών, κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού που για τους μισθωτές της Εταιρίας ανήλθε σε ποσό 666 χιλ.€. Παρά τις αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας, η Εταιρία αύξησε το έσοδο της κατά 16% κυρίως λόγω της αύξησης της μέσης πληρότητας του λιμένα σε σχέση με το 2020 κατά 5% καθώς και σε αλλαγή της τιμολογιακής της πολιτικής. Σύμφωνα με τις εκδοθείσες Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου η Εταιρία έλαβε έκπτωση 100% στο ετήσιο μισθώμα της για το α' εξάμηνο του 2021 που αντιστοιχεί σε ποσό 3.419 χιλ.€ .

Οι συμβάσεις των εμπορικών χώρων είναι λειτουργικές μισθώσεις κατά κύριο λόγο 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:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Έως 1 έτος	2.124.710	1.292.314
Μεταξύ 1 και 5 ετών	9.662.401	8.459.534
Πάνω από 5 έτη	1.858.223	2.248.212
	<b>13.645.334</b>	<b>12.000.060</b>

### 18. Έξοδα ανά κατηγορία

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Παροχές σε εργαζομένους (σημ.19)	(1.576.725)	(1.578.395)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	(1.491.410)	(1.451.689)
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης & άυλων παγίων (σημ.14)	(3.557.919)	(4.311.005)
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων	(453.693)	(355.009)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων (α)	(23.217)	(1.438.505)
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ (β)	(2.455.139)	(1.543.639)
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	(309.992)	(190.186)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(829.600)	(625.073)
Λοιπά	(1.168.654)	(1.286.363)
<b>Σύνολο</b>	<b>(11.866.349)</b>	<b>(12.779.864)</b>
<b>Κατανεμημένα σε:</b>		
Κόστος Υπηρεσιών	(9.824.887)	(11.048.826)
Έξοδα διοίκησης	(2.041.462)	(1.731.038)
<b>Σύνολο</b>	<b>(11.866.349)</b>	<b>(12.779.864)</b>

α) Τα ενοίκια των λειτουργικών μισθώσεων στο 2020 συμπεριλαμβάνουν μεταβλητό μίσθωμα 1,42 εκ.

β) Το κόστος παροχών επιβαρύνθηκε λόγω αύξησης της πληρότητας του λιμένα με συνέπεια την αύξησης της κατανάλωσης ενέργειας. Σημαντική επίδραση στην αύξηση επέφερε η άνοδος των τιμών της ενέργειας κατά το β' εξάμηνο του 2021.

### 19. Παροχές σε εργαζομένους

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.174.500)	(1.119.583)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(240.130)	(249.395)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημ. 15)	11.881	(16.493)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(173.976)	(192.924)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.576.725)</b>	<b>(1.578.395)</b>

<b>Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού</b>	<b>41</b>	<b>40</b>
--	-----------	-----------

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 41 ανθρώπους κατά την 31.12.2021 και σε 40 ανθρώπους κατά την 31.12.2020.

## 20. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	(213.880)	(251.142)
-Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	(59.393)	(66.626)
-Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	(144)	(46.272)
-Τόκοι μισθώσεων (Σημ.14)	(5.224.356)	(5.371.487)
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	(240.000)	(212.731)
	<b>(5.737.773)</b>	<b>(5.948.258)</b>
Έσοδα τόκων	-	3.861
<b>Σύνολο</b>	<b>(5.737.773)</b>	<b>(5.944.397)</b>

## 21. Φόρος εισοδήματος

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Φόρος χρήσης	(859.433)	(403.317)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 7)	413.395	1.690.960
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 7)	(269.665)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(715.703)</b>	<b>1.287.643</b>

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2021 σε 22% (2020: 24%).

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

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>01.01.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020 έως 31.12.2020<sup>1</sup></b>
<b>(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων</b>	<b>2.602.523</b>	<b>(248.193)</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τις ζημιές	(572.555)	59.566
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	38.573	(94.430)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(269.665)	-
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	87.945	1.322.507
<b>Φόροι</b>	<b>(715.703)</b>	<b>1.287.643</b>

<sup>1</sup> Τα συγκριτικά μεγέθη 01.01.-31.12.2020 της Εταιρίας έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (σημείωση 2.2).

## 22. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Παραπέμμενα έσοδα συμβάσεων ελλειμνισμού	698.567	675.281
Παραχωρήσεις σε ενοίκια	3.418.800	1.105.067
Λοιπά έσοδα	344.335	221.662
<b>Σύνολο</b>	<b>4.461.702</b>	<b>2.002.010</b>

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

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

### 23. Λειτουργικές ταμειακές ροές

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>Σημείωση</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		1.886.820	1.039.450
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	21	715.703	(1.287.643)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	1.491.410	1.451.689
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων	6	130.605	-
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	14	3.427.314	4.311.005
Προβλέψεις για επισφάλειες	8	(97.356)	75.272
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα	14	(3.425.572)	(1.118.160)
Αντιλογισμός Πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	5,6	-	(2.873.317)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	15	(11.881)	16.495
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	-	(3.861)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	5.737.773	5.948.258
		<b>9.854.814</b>	<b>7.559.188</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(118.700)	(496.564)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		1.963.416	480.393
		<b>1.844.716</b>	<b>(16.171)</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>11.699.530</b>	<b>7.543.017</b>

	<b>Δάνεια</b>	<b>Μισθώσεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2020</b>	<b>6.382.610</b>	<b>100.581.554</b>	<b>106.964.164</b>
Ταμειακές ροές	(903.504)	(3.315.130)	(4.218.634)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(9.192)	4.062.798	4.053.606
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2020</b>	<b>5.469.914</b>	<b>101.329.222</b>	<b>106.799.136</b>

	<b>Δάνεια</b>	<b>Μισθώσεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2021</b>	<b>5.469.915</b>	<b>101.329.222</b>	<b>106.799.137</b>
Ταμειακές ροές	(903.504)	(3.141.929)	(4.045.433)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	59.391	295.699	355.090
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2021</b>	<b>4.625.802</b>	<b>98.482.992</b>	<b>103.108.794</b>

### 24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

#### Λειτουργικές υποχρεώσεις

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



### Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρία με βάση την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης θέσεων ελλιμενισμού σκαφών την 25/11/2013 και την επέκτασή της την 27/12/2018, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και λήξη μετά την επέκταση την 31/12/42 και συνολικό τίμημα ποσού 14,5 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 2021 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους 215 χιλ.€ ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε 6,72 εκ.€. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

### 25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2021	31.12.2020
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	6.000.000	6.000.000
<b>Σύνολο</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>

### Δικαστικές Υποθέσεις

Σχετικά με ορισμένα νομικά θέματα που αφορούν την Εταιρία θα πρέπει να λεχθούν τα εξής:

α. Με βάση την απόφαση 24/2017 του Διαιτητικού Δικαστηρίου, στο οποίο είχε προσφύγει η Εταιρία για το ετήσιο καταβλητέο προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. μίσθωμα για τα έτη 2017-2020, το μίσθωμα για το έτος 2020 ανήλθε σε συνολικό ποσό 5.561 χιλ. €. Σημειώνεται ότι η Εταιρία έλαβε μείωση στο σταθερό τμήμα του ετήσιου μισθώματος σε ποσοστό 40% για τους μήνες από τον Απρίλιο έως και το Σεπτέμβριο καθώς και το Νοέμβριο και Δεκέμβριο του 2020 ανερχόμενη σε 1.105 χιλ.€ .

β. Επίσης, η Εταιρία αμφισβητεί την νομιμότητα επιβολής ΕΝΦΙΑ στα ακίνητα της Μαρίνας (που επιβάλλεται λόγω της μίσθωσης της Μαρίνας από την ΕΤΑΔ ΑΕ) και για αυτό το λόγο έχει ασκήσει μια ενδικοφανή προσφυγή για τον ΕΝΦΙΑ των ετών 2015-2020 και μία για τον ΕΝΦΙΑ του 2021. Η πρώτη ενδικοφανής έχει απορριφθεί σιωπηρά και η εταιρία ήδη έχει ασκήσει προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς (δικάσιμος 27-9-22). Για την δεύτερη ενδικοφανή προσφυγή (έτος 2021) μας κοινοποιήθηκε στις 14/10/2022 η απόφαση της Δ.Ε.Δ. με αρ.3067/2022 με την οποία απορρίφθηκε η ενδικοφανής προσφυγή της Εταιρίας. Στη συνέχεια και εντός της νόμιμης προθεσμίας η εταιρία θα ασκήσει προσφυγή στο διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς. Η Εταιρία έχει εξοφλήσει τον ΕΝΦΙΑ αυτών των ετών σύμφωνα με τα εκκαθαριστικά σημειώματα κατ' έτος για να αποφυγεί τις δυσμενείς συνέπειες μη εξόφλησής τους.

γ. Τέλος, η Εταιρία κατέθεσε ενδικοφανή προσφυγή στις 24-01-2022 σχετικά με την κοινοποίηση σημειώματος από το ΚΕΦΟΜΕΠ για διορθωτικό προσδιορισμό του φόρου εισοδήματος του 2015 σε σχέση με το συμπληρωτικό-μεταφορά ζημιών ετών 2011-2013. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει αναδρομικά ανέρχεται σε 433 χιλ. € πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων. Μετά την σιωπηρή απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής, η Εταιρία έχει ήδη ασκήσει προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς σχετικά με το θέμα η οποία αναμένεται να γίνει δεκτή.

### 26. 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία 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).

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2021 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρία «Πράιζγουωτεράους 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.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (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), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2015 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη.

### Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Την 12/03/21 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015, 2016, 2017 και 2018. Κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η Εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015. Η διοίκηση της Εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η προσφυγή θα γίνει δεκτή. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει αναδρομικά ανέρχεται σε 433 χιλ. € πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τα έτη 2016, 2017 και 2018 βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η Εταιρία παραμένει ανέλεγκτη από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2019 μέχρι και το 2021. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, κατά το χρόνο που αυτές θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν. Η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

## 27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2020 έως 31.12.2020
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>	-	-
<b>ii) Λοιπά έσοδα</b>	-	-
<b>iii) Αγορές υπηρεσιών</b>	3.538.133	4.491.936
<b>iv) Αγορές παγίων</b>	-	-
<b>v) Λοιπές χρεώσεις</b>	-	-
<b>vi) Έσοδα από τόκους</b>	-	-
<b>vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών</b>	-	-
<b>viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης</b>		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	147.394	245.367
<b>Ποσά σε Ευρώ</b>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 8):		
-Συνδεδεμένων	-	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16):		
-Συνδεδεμένων	11.160	11.160

## Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρίας 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 τα έτη 2021-2025 το Δ.Σ. της ΕΤΑΔ Α.Ε. ενέκρινε την καταβολή του ετήσιου μισθώματος της εταιρείας σε τρεις ανισόποσες δόσεις ως εξής: 50% του ετήσιου μισθώματος στις 15/1 (άνευ τόκων), 25% στις 30/6 και 25% στις 30/9. Οι δύο τελευταίες δόσεις είναι έντοκες με ετήσιο επιτόκιο 3,5%.

Για την λήψη ομολογιακού δανείου ποσού 30 εκ. € υπάρχουν δεσμεύσεις και εξασφαλίσεις (βλέπε σημ. 12, 15 & 29).

Οι αγορές υπηρεσιών με τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν: α) ετήσιο μίσθωμα προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. ( 2021: 3.419 χιλ. €, 2020: 4.456 χιλ. € ), β) ετήσια σύμβαση οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών με την Lamda Development Α.Ε. ( 2020-2021 36 χιλ.€ ) και γ) ετήσια σύμβαση διοικητικών υπηρεσιών με Lamda Marinas Inv. ( 2021: 83 χιλ. €).

### 28. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρεώσεων, κατά το οικονομικό έτος 2020 και 2019, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2021 έως 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 έως 31.12.2020</b>
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	25.530	25.530
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	19.600	19.600
<b>Σύνολο</b>	<b>45.130</b>	<b>45.130</b>

### 29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

Τον Φεβρουάριο του 2022 η Εταιρία προχώρησε σε πρόωρη ολική αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του ομολογιακού δανείου που της είχε χορηγηθεί από 19/06/2007 ύψους 4,67 εκ. Το αρχικό ύψος του ληφθέντος δανείου ανερχόταν σε 30 εκ. €.

Το δικαίωμα μίσθωσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Φλοίσβου είχε αρχικά διάρκεια 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια για επιπλέον 2 έτη ήτοι έως τις 31/12/2044, ενώ από τη Σύμβαση Παραχώρησης προβλέπεται περαιτέρω παράταση για 5 έτη (έως 31/12/2049). Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Lamda Flisvos Marina Α.Ε. για τη χρήση του 2021 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 01/11/2022.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

ΠΑΝΤΑΖΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α'ΤΑΞΗΣ 00860079



## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου»

### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου» (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

#### Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχο μας, για την Εταιρεία «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

### **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

## **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.



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

#### **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουωτερχασουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη  
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541