

LAMDA Flisvos Marina A.E.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

LAMDA Flisvos Marina A.E.

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

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

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

Π. Φάληρο 12/08/2019

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2018.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρεία τη χρήση του 2018 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 5,51% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρείας, οι οποίες ανήλθαν σε € 12.885.775 έναντι € 12.213.028 την αντίστοιχη περίοδο του 2017 κυρίως λόγω αύξησης της πληρότητας των μονίμων σκαφών της Μαρίνας.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 2.412.923 έναντι κερδών € 1.747.728 την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 1.400.333 έναντι κερδών € 792.582 το 2017. Η αύξηση των κερδών σε σύγκριση με την περσινή περίοδο οφείλεται κυρίως στην αύξηση της πληρότητας των μονίμων σκαφών.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι στόχοι της Εταιρείας για το 2019 είναι η αύξηση της ανταγωνιστικότητας με συνεχή αναβάθμιση των υποδομών και χρήση νέων τεχνολογιών, καθώς και η βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών μέσω της εντατικοποίησης της εκπαίδευσης του προσωπικού. Προστίθεται στα προαναφερθέντα η χρήση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας στην προβολή των ενεργειών της εταιρείας, με έμφαση σε αυτές της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

Να σημειωθεί ότι η Μαρίνα Φλοίσβου το 2018 τιμήθηκε με το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme, και ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου.

Επίσης, η Εταιρεία έλαβε νέα διάκριση από το European Foundation of Quality Management: το EFQM Committed to Excellence – 4 star, διάκριση που συμβάλλει κι αυτή στην συστηματική προβολή των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Μαρίνας Φλοίσβου στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 23^η Ιουνίου 2017 εξεδόθη η απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου σύμφωνα με την οποία το αντάλλαγμα της Εταιρείας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. για την εκμετάλλευση της Μαρίνας (ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα) θα ανέρχεται για μεν το έτος 2016 σε ποσό € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%), για δε καθένα από τα έτη 2017 έως και 2020 σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της Εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος. Η απόφαση αυτή προσεβλήθη από την ΕΤΑΔ Α.Ε. με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η οποία απερρίφθη με την 3642/2019 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού.

Επίσης, η Εταιρεία την 27/12/2018 προχώρησε σε παράταση της σύμβασης μίσθωσης με την Εταιρεία Paragon International Ltd έως την 31/12/2042 για συνολικό τίμημα 3,6 εκ πλέον ΦΠΑ το οποίο εισέπραξε τον Ιανουάριο του 2019. Με το ποσό αυτό η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου της τον Μάιο του 2019.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Πολιτική της Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας με τρίτους Φορείς.

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

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας δίνει την πλήρη υποστήριξή της και τη μέγιστη προτεραιότητα στο Σύστημα Διαχείρισης Περιβάλλοντος και σε συνεννόηση με το προσωπικό δεσμεύεται να εφαρμόζει τα όσα αυτό προβλέπει για την επίτευξη των παραπάνω στόχων.

ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ

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

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2018 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2018

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικώς επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζουν να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας είναι σημαντικές και οι τρέχουσες συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρεία ως ακολούθως:

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων εντός του εμπορικού κέντρου.
- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών/σκαφών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις είτε λόγω του περιορισμού της χρηματοοικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος είτε λόγω των φόρων και επιβαρύνσεων που ήδη επιβλήθηκαν στα σκάφη αναψυχής.

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

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

- (α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

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

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2018 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της εταιρείας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρεία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας. Για την ανάλυση ωρίμανσης των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

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

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση 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 2018 και 2017 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Σύνολο Δανείων	10.845.311	12.140.831
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	<u>-1.943.544</u>	<u>-3.006.294</u>
Καθαρός Δανεισμός	<u>8.901.767</u>	<u>9.134.537</u>

Ίδια κεφάλαια	<u>7.020.888</u>	<u>5.815.850</u>
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	<u>15.922.655</u>	<u>14.950.386</u>
Συντελεστής Μόχλευσης	55,91%	61,10%

Συνοπτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία:

(ποσά σε € '000)	Χρήση 2018	Χρήση 2017	Μεταβολή
Πωλήσεις	12.886	12.213	+ 5,51%
Αποτελέσματα προ φόρων	1.565	845	+ 85,14%
Αποτελέσματα μετά φόρους	1.400	793	+ 76,68%

Η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

Τα γεγονότα που προέκυψαν μετά την ημερομηνία ισολογισμού και τα οποία έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τη σημείωση 27 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν ως κάτωθι:

α) Την 23^η Ιουνίου 2017 εξεδόθη η απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου σύμφωνα με την οποία το αντάλλαγμα της Εταιρείας προς την ΕΤΑΔ για την εκμετάλλευση της Μαρίνας (ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα) θα ανέρχεται για μεν το έτος 2016 σε ποσό € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%), για δε καθένα από τα έτη 2017 έως και 2020 σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της Εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος. Η απόφαση αυτή προσεβλήθη από την ΕΤΑΔ Α.Ε. με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η οποία απερρίφθη με την 3642/2019 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού.

β) Επίσης, η Εταιρεία την 27/12/2018 προχώρησε σε παράταση της σύμβασης μίσθωσης με την Εταιρεία Paragon International Ltd έως την 31/12/2042 για συνολικό τίμημα Ευρω 3,6 εκ πλέον ΦΠΑ το οποίο εισέπραξε τον Ιανουάριο του 2019. Με το ποσό αυτό η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου της τον Μάιο του 2019.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Φάληρο 12/08/2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

<u>Περιεχόμενα</u>	Σελίδα
Ισολογισμός	6
Κατάσταση αποτελεσμάτων	7
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	8
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	9
Κατάσταση ταμειακών ροών	10
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	11
1. Γενικές πληροφορίες	11
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	11
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	22
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	23
6. Αναβαλλόμενη φορολογία	24
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	25
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	25
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	26
10. Μετοχικό κεφάλαιο	26
11. Λοιπά αποθεματικά	27
12. Δανεισμός	27
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	28
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29
15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	29
16. Έξοδα ανά κατηγορία	30
17. Παροχές σε εργαζομένους	30
18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	30
19. Φόρος εισοδήματος	31
20. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	31
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	31
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	32
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	32
24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	33
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	33
26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	34
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	34
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	35

Ισολογισμός

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	5	27.188.376	27.415.431
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	6	336.089	436.706
Λοιπές απαιτήσεις	7	3.950	40.251
		27.528.416	27.892.389
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	2.158.906	1.484.508
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.943.544	3.006.294
		4.102.450	4.490.802
Σύνολο ενεργητικού		31.630.866	32.383.191
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	11	97.137	30.562
Κέρδη εις νέον		1.872.791	734.326
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		7.020.888	5.815.849
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	12	9.538.871	10.841.736
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	147.876	101.935
Λοιπές Υποχρεώσεις	14	8.616.373	9.478.076
		18.303.120	20.421.747
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	5.000.418	4.846.501
Δάνεια	12	1.306.440	1.299.095
		6.306.858	6.145.596
Σύνολο υποχρεώσεων		24.609.978	26.567.343
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		31.630.866	32.383.191

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>	<u>1.1.2017 έως 31.12.2017</u>
Πωλήσεις		12.885.775	12.213.028
Κόστος Υπηρεσιών	16	-9.639.426	-9.484.920
Μικτά Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		3.246.349	2.728.107
Έξοδα διοίκησης	16	-1.758.193	-1.706.807
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	924.767	726.428
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		2.412.923	1.747.728
Χρηματοοικονομικό έσοδο	18	4.584	8.410
Χρηματοοικονομικό έξοδο	18	-852.282	-910.717
Κέρδη προ φόρων		1.565.225	845.422
Φόρος εισοδήματος	19	-164.892	-52.840
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		1.400.333	792.582

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2017 έως 31.12.2017
Κέρδη χρήσης	1.400.333	792.582
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	-3.442	-1.527
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	1.396.890	791.055

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2017		5.050.960	-6.559	-19.606	5.024.795
Συνολικά Εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	792.582	792.582
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-1.527	-	-1.527
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία		-	-1.527	792.582	791.055
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	38.649	-38.649	-
31 Δεκεμβρίου 2017		5.050.960	30.562	734.328	5.815.850
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018		5.050.960	30.562	734.328	5.815.850
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9		-	-	-255.802	-255.802
Αναβαλλόμενος φόρος που αφορά επίδραση από ΔΠΧΑ 9		-	-	63.951	63.951
Αναμορφωμένο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018		5.050.960	30.562	542.477	5.623.998
Συνολικά Εισοδήματα:					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	1.400.333	1.400.333
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-3.442	-	-3.442
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία		-	-3.442	1.400.333	1.396.890
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	70.017	-70.017	-
31 Δεκεμβρίου 2018		5.050.960	97.137	1.872.791	7.020.888

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>	<u>1.1.2017 έως 31.12.2017</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	2.137.884	4.307.241
Καταβληθέντες τόκοι		-939.300	-849.784
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.198.584	3.457.457
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	-921.919	-767.441
Τόκοι που εισπράχθηκαν	18	4.584	8.410
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-917.335	-759.031
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμή εξόδων έκδοσης δανείων		-	-65.000
Αποπληρωμή δανεισμού	12	-1.344.000	-1.272.000
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-1.344.000	-1.337.000
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		-1.062.751	-1.361.427
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		3.006.294	1.644.867
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	1.943.544	3.006.294

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Flisvos Marina A.E. (η «Εταιρεία») με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

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

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

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 12/08/2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

▪ Μακροχρηματοοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ενάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικά επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζονται να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρείας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Κατά την 31/12/2018, η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού € 1.565,23 χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 139,00% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεισπραχθέντων εσόδων, υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά το ποσό € 45 χιλ. περίπου.

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

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να καταρτιστούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, διότι: α) την 23^η Ιουνίου 2017 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την Εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων

που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ Α.Ε. για τα έτη 2016 έως και 2020. Σύμφωνα με την απόφαση το αντάλλαγμα της Εταιρείας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. για την εκμετάλλευση της Μαρίνας (ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα) θα ανέρχεται για μεν το έτος 2016 σε ποσό € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%), για δε καθένα από τα έτη 2017 έως και 2020 σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της Εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος. Η απόφαση αυτή προσεβλήθη από την ΕΤΑΔ Α.Ε. με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η οποία απερρίφθη με την 3642/2019 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού και επιπλέον β) την 2^η Οκτωβρίου του 2017 η Εταιρεία υπέγραψε την τροποποίηση της σύμβασης του ομολογιακού της δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού με αποτέλεσμα την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του γεγονός που θα της επιτρέψει να ικανοποιεί τις ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης και να καλύπτει τις ταμειακές ροές κατά την συνήθη πορεία των εργασιών όπως αυτές προκύπτουν. Επιπροσθέτως, τον Μάιο του 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου με ποσό Ευρώ 3,6 εκ.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζοταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση όπου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, η Εταιρία εφαρμόζοντας την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων αύξησε τις προβλέψεις για απομείωση κατά ποσό Ευρώ 255 χιλ. με αντίστοιχη επίδραση του λογαριασμού «Κέρδη / (Ζημιές εις νέον)» κατά την 1 Ιανουαρίου 2018.

Αλλαγές σε σημαντικές λογιστικές αρχές από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά μέσα από την 1η Ιανουαρίου 2018.

Οι λογιστικές πολιτικές με βάση το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στη σημείωση 2.7.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει την συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου και διαφορετικών κλάδων. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και την χρονική στιγμή της αναγνώρισης τους.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει την μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή υπηρεσίες. Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός αν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες.

Τα στάδια αυτά είναι τα ακόλουθα: α) προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη, β) προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης της σύμβασης, γ) προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής, δ) επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης, ε) αναγνώριση εσόδων όταν η οικονομική οντότητα εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης της σύμβασης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα ούτως ώστε να απεικονίζεται η μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή υπηρεσίες. Επίσης περιλαμβάνει τις αρχές προσδιορισμού και επιμέτρησης των εσόδων. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών που μεταβιβάζονται, προσδιορίζοντας το χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή σε μελλοντικό ορίζοντα.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, καθώς η αναγνώριση των βασικών πηγών εσόδου (οι οποίες αφορούν την παροχή υπηρεσιών ελλειμνισμού και έσοδα από ενοικιάσεις εμπορικών χώρων), δεν επηρεάζεται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15.

Πρότυπα και Διερμηνείες υπογρωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναλόγιστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία εκτιμώντας την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και λαμβάνοντας υπόψη την σύμβαση μίσθωσης της Μαρίνας Φλοίσβου, έχει προσδιορίσει ότι το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση μίσθωσης που θα αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ανέρχεται κατά προσέγγιση στο ποσό των €99εκ..

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ.

ΔΠΧ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

2.3 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν 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 εισρεύσουν στην Εταιρεία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Άλλα 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. Παραχωρήσεις και δικαιώματα εκμετάλλευσης του Τουριστικού Λιμένα κόστους €6εκ. απομειώθηκαν πλήρως στις 31.12.2012.

2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα 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

Κατάσσονται 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
- Απαιτήσεις από πελάτες
- 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 2018, 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 στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, από την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης (Στάδιο 1).
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης (Στάδιο 2).
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως χρηματοοικονομικά μέσα στο Στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Εμπορικές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς 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, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς 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.

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, όπως αναφέρεται ανωτέρω (Στάδιο 1 έως 3). Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Σε περίπτωση που υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές όλης της διάρκειας ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, είχε επίδραση στο λογαριασμό «Κέρδη / (Ζημιές εις νέον) το ποσό των Ευρώ 255 χιλ.

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 εταιρείας 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 εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

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

2.12 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 Εταιρεία 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 εταιρείας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην χώρα λειτουργίας της εταιρείας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και

νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαδώς 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 Εταιρεία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

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

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

2.16 Προβλέψεις

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

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

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

2.17 Αναγνώριση εσόδων

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

(α) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

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

(β) Έσοδα από τόκους

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

(γ) Έσοδα από Ενοικιάσεις εμπορικών χώρων

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

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

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

2.18 Μισθώσεις

Εταιρεία ως Μισθωτής

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

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

Η Εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις στις 31.12.2018.

Εταιρεία ως Εκμισθωτής

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.17 (γ) παραπάνω.

2.19 Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικά επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζουν να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρείας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

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

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

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, μια αύξηση / μείωση κατά 0,5% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα οδηγούσε σε μια αύξηση / μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά €61χιλ. ενώ αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Ανάλυση τραπεζικών καταθέσεων

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
EFG Eurobank Ergasias	Caa1 (Moody's)	Caa3 (Moody's)	89.636	143.502
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa3 (Moody's)	1.834.222	2.842.563

Ανάλυση τραπεζικού δανεισμού

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa3 (Moody's)	10.845.311	12.140.831

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

Η πιστοληπτική ικανότητα των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που δεν έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί μπορούν να επιμετρηθούν χρησιμοποιώντας εξωτερικούς δείκτες πιστοληπτικής ικανότητας ή με βάση ιστορικές πληροφορίες των συναλλασσόμενων.

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2018 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμνιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της Εταιρείας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρεία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας. Η Διοίκηση της Εταιρείας 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 Εταιρείας ικανοποιούνται από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>< 1 έτος</u>	<u>1-2 έτη</u>	<u>2-5 έτη</u>	<u>> 5 έτη</u>
31 Δεκεμβρίου 2018				
Σύνολο δανείων	1.851.263	1.787.808	8.963.955	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.749.335	-	-	-
	4.600.598	1.787.808	8.963.955	-
31 Δεκεμβρίου 2017				

Σύνολο δανείων	1.915.990	1.896.191	10.751.763	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.663.867	-	-	-
	4.579.856	1.896.191	10.751.763	-

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

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

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

Οι συντελεστές μόγλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Σύνολο Δανείων (Σημείωση 12)	10.845.311	12.140.831
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	-1.943.544	-3.006.294
Καθαρός Δανεισμός	8.901.767	9.134.537
Ίδια κεφάλαια	7.020.888	5.815.850
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	15.922.655	14.850.386
Συντελεστής Μόγλευσης	55,91%	61,10%

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Κατά την 31/12/2018, η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού € 1.565,23 χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 139,00% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεισπραχθέντων εσόδων, υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά το ποσό € 45 χιλ περίπου.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πρέπει να καταρτιστούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, διότι: α) την 23^η Ιουνίου 2017 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 24/2017 απόφαση του Διαιτητικού δικαστηρίου επί της αγωγής που είχε ασκηθεί τον Νοέμβριο του 2015 από την Εταιρεία για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ Α.Ε. για τα έτη 2016 έως και 2020. Σύμφωνα με την απόφαση το αντάλλαγμα της Εταιρείας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. για την εκμετάλλευση της Μαρίνας (ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα) θα ανέρχεται για μεν το έτος 2016 σε ποσό € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%), για δε καθένα από τα έτη 2017 έως και 2020 σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της Εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος Η απόφαση αυτή προσεβλήθη από την ΕΤΑΔ Α.Ε. με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η οποία απερρίφθη με την 3642/2019 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού και επιπλέον β) την 2^η Οκτωβρίου του 2017 η Εταιρεία υπέγραψε την τροποποίηση της σύμβασης του ομολογιακού της δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς για αναδιάρθρωση των όρων του υφιστάμενου τραπεζικού της δανεισμού με αποτέλεσμα την μείωση των ετήσιων καταβολών κατά το ήμισυ και την παράταση του χρόνου αποπληρωμής του γεγονός που θα της επιτρέψει να ικανοποιεί τις ανάγκες για κεφάλαιο

κίνησης και να καλύπτει τις ταμειακές ροές κατά την συνήθη πορεία των εργασιών όπως αυτές προκύπτουν. Επιπροσθέτως, τον Μάιο του 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου με ποσό Ευρω 3,6 εκ.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

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

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2047.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 1% ετησίως.
- Αύξηση λειτουργικών εξόδων ανάλογη με την κατά το ήμισυ ποσοστιαία αύξηση των εσόδων.
- Έξοδο δικαιώματος χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου όπως υπολογίζεται σύμφωνα με την από 23/06/17 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου.
- Υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2025 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 5,7% .

Κατόπιν ολοκλήρωσης του ελέγχου απομείωσης, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρείας ύψους € 7εκ. είναι πλήρως ανακτήσιμη και ως εκ τούτου δεν χρειάστηκε κατά την τρέχουσα χρήση να αναγνωριστούν ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων της.

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

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου	Τεχνικές εγκαταστ.- Μην/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	25.474.876	7.093.309	10.122.244	347.811	43.038.239
Προσθήκες	615.538	1.218	78.296	72.388	767.441
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-3.062	-3.062
31 Δεκεμβρίου 2017	26.090.414	7.094.527	10.200.540	417.137	43.802.617
1 Ιανουαρίου 2018	26.090.414	7.094.527	10.200.540	417.137	43.802.617
Προσθήκες	870.040	19.964	18.466	13.449	921.919
Πωλήσεις/Διαγραφές	-850	-	-6.445	-3.781	-11.076
31 Δεκεμβρίου 2018	26.959.604	7.114.491	10.212.560	426.806	44.713.460
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2017	-10.233.449	-1.923.655	-2.808.762	-288.457	-15.254.327
Αποσβέσεις χρήσης	-607.467	-200.253	-306.559	-21.643	-1.135.922
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	3.062	3.062
31 Δεκεμβρίου 2017	-10.840.916	-2.123.907	-3.115.321	-307.038	-16.387.187
1 Ιανουαρίου 2018	-10.840.916	-2.123.907	-3.115.321	-307.038	-16.387.187
Αποσβέσεις χρήσης	-630.823	-199.445	-299.198	-19.507	-1.148.974
Πωλήσεις/Διαγραφές	850	-	6.445	3.781	11.076
31 Δεκεμβρίου 2018	-11.470.890	-2.323.353	-3.408.074	-322.764	-17.525.084
Αναπόσβεστη αξία στις	15.249.498	4.970.619	7.085.219	110.100	27.415.431

31 Δεκεμβρίου 2017

Αναπόσβεστη αξία στις
31 Δεκεμβρίου 2018

15.488.714 4.791.138 6.804.487 104.041 27.188.376

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/18 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.

6. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Διαφορά Αποσβέσεων	Προβλέψεις επιβαλλόμενων απαιτήσεων	Πρόβλεψη Έξοδα αποζημίωσης προσωπικού	Έκδοσης Δανείου	Σύνολο
1η Ιανουαρίου 2017	102.826	356.343	29.754	-	488.922
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.056	-	2.496	-54.279	-52.840
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	624	-	624
31 Δεκεμβρίου 2017	101.769	356.343	32.874	-54.279	436.706
1η Ιανουαρίου 2018	101.769	356.343	32.874	-54.279	436.706
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-87.196	-35.684	7.688	9.918	-105.274
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-14.037	-49.151	-3.917	7.487	-59.618
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	63.951	942	-	64.892
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια			-617		-617
31 Δεκεμβρίου 2018	536	335.459	36.969	-36.874	336.089

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	436.706	488.922
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-105.274	-52.840
(Χρέωση) /Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	942	624
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-59.618	-
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω ιδίων κεφαλαίων	-617	-
Λογισμός αναβαλλόμενης φορολογίας στα ίδια κεφάλαια την 1.1.2018	63.951	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	336.089	436.706

Για το σύνολο των φορολογικών ζημιών ποσού € 4,9 εκ περίπου, δεν έχει λογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Πελάτες	3.321.709	2.622.985
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-1.341.833	-1.228.767
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.979.877	1.394.218
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	178.787	128.186
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	4.192	2.355
Σύνολο	2.162.856	1.524.759
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.950	40.251
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.158.906	1.484.508
	2.162.856	1.524.759

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

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

<u>Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.228.767	1.228.767
Λογισμός πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων στα ίδια κεφάλαια κατά την 1.1.2018 σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9	255.802	-
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-68.573	-
Διαγραφές χρήσης	-74.163	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.341.833	1.228.767

Για την εκχώρηση των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 12.

8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31.12.2018 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία <i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Δάνεια και Απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
Πελάτες	1.979.877	Ομολογιακός δανεισμός	10.845.311
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	4.192	Προμηθευτές	770.087
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.943.544	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	2.893
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	75.974	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.608.647
Σύνολο	4.003.587	Σύνολο	13.226.938

31.12.2017 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία <i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Δάνεια και Απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
Πελάτες	1.394.218	Ομολογιακός δανεισμός	12.140.831
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	2.355	Προμηθευτές	671.435
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.006.294	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	2.343
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	88.395	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.587.468
Σύνολο	4.491.292	Σύνολο	14.402.077

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2018	31.12.2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	19.686	20.229
Διαθέσιμα σε τράπεζες	1.923.858	2.986.065
Σύνολο	1.943.544	3.006.294

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

10. Μετοχικό κεφάλαιο

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1η Ιανουαρίου 2017	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2017	5.050.960	5.050.960	5.050.960
1η Ιανουαρίου 2018	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2018	5.050.960	5.050.960	5.050.960

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31/12/2018 αποτελείται από 5.050.960 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1 ολοσχερώς καταβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

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

11. Λοιπά αποθεματικά

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Τακτικό αποθεματικό	Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη ⁽¹⁾	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	2.866	-9.425	-6.559
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	38.649	-1.527	37.121
31 Δεκεμβρίου 2017	41.515	-10.952	30.562
1 Ιανουαρίου 2018	41.515	-10.952	30.562
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	70.017	-3.442	66.574
31 Δεκεμβρίου 2018	111.532	-14.395	97.137

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

Τακτικό αποθεματικό

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

12. Δανεισμός

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	31.12.2018	31.12.2017
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	1.306.440	1.299.095
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων δανείων	1.306.440	1.299.095
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	9.538.871	10.841.736
Σύνολο Μακροπρόθεσμων δανείων	9.538.871	10.841.736
Συνολικός δανεισμός	10.845.311	12.140.831

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	1.306.440	1.299.095
Περισσότερο από 1 έτος	9.538.871	10.841.736
Σύνολο	10.845.311	12.140.831
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	12.140.831	13.562.580
Αποπληρωμή δανεισμού	-1.344.000	-1.272.000
Εξόδα έκδοσης δανείου	-	-195.000
Εξόδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	48.481	45.251
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	10.845.311	12.140.831

Οι όροι του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου ύστερα από την αναδιάρθρωση των όρων την 02/10/2017 είναι οι ακόλουθοι: Κεφάλαιο € 30εκ., διάρκεια 15 έτη, περίοδος χάριτος 2 έτη (μόνο καταβολή τόκων), αποπληρωμή κεφαλαίου ύψους € 6,3εκ. στη λήξη την 30/11/2022. Η ποσοστιαία ετήσια προσαύξηση του επιτοκίου αναφοράς, ήτοι το περιθώριο, διαμορφώνεται σε 4,75% αρχής γενομένης την 31/05/2016 και έως τη λήξη του δανείου 30/11/2022 σύμφωνα και με την 02/10/2017 πράξη τροποποίησης και κωδικοποίησης του από 19/06/2007 προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου .

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία έχει εκχωρήσει στη Δανείστρια τράπεζα το σύνολο των απαιτήσεων και των εσόδων της Εταιρείας που απορρέουν από συμβάσεις χερσαίας μίσθωσης κατά τη διάρκεια του δανείου. Παράλληλα, η Εταιρεία 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 + 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 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται.

Η εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου της με ποσό 3,6 εκ. τον Μάιο του 2019 (βλέπε επίσης στην παράγραφο 27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.)

13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στον ισολογισμό είναι τα παρακάτω:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ποσά αναγνωριζόμενα στον ισολογισμό		
Παρούσα αξία Υποχρεώσεων	147.876	101.935
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό	147.876	101.935

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	13.227	9.479
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.967	1.705
Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15.194	11.184
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	9.544	5.880
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	24.738	17.064

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	2.241	125
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-6.008	-2.276
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	-3.767	-2.151

Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	101.935	91.178
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	13.227	9.479
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.967	1.705
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-15.750	-8.458
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	9.544	5.880
Κόστος προϋπηρεσίας αναγνωριζόμενο στη χρήση	33.186	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημίες	3.767	2.151
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος περιόδου	147.876	101.935

Ποσά σε Ευρώ

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	101.935	91.178
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-15.750	-8.458
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	57.924	17.064
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	3.767	2.151
Καθαρή υποχρέωση αναγνωριζόμενη στον ισολογισμό	147.876	101.935
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	-19.193	-15.426

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,00%	1,93%
Πληθωρισμός	1,50%	1,50%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +€11,24χιλ. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά -0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρείας θα μεταβάλλονταν κατά -€10,31χιλ.

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

<i>Ποσά σε Ευρώ χιλ.</i>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Έως 1 έτος	-	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	7.001	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	20.235	13.476
Πάνω από 5 έτη	169.825	120.303
Σύνολο	197.060	133.780

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Προμηθευτές	770.087	671.435
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	2.893	2.343
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	260.426	221.196
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα(α)	107.282	181.425
Μακροπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	8.777.364	9.478.076
Βραχυπρόθεσμα Έσοδα επόμενων χρήσεων(β)	1.998.149	2.054.776
Προκαταβολές Πελατών	91.942	127.858
Λοιπές υποχρεώσεις(γ)	1.494.647	1.473.468
Σύνολο	13.616.790	14.324.576

Ανάλυση υποχρεώσεων:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Μακροπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	8.616.373	9.478.076
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (β)	5.000.418	4.846.501
Σύνολο	13.616.790	14.324.576

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού € 107.282 αφορούν τόκους δανείων € 44.928 που αφορούν την τρέχουσα περίοδο μέχρι την 31/12/2018 τα οποία και δεν έχουν καταβληθεί καθώς και έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος & ΕΝΦΙΑ) € 62.355.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεξοφληθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων € 7.502.361 (από τα οποία € 5.636.336 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 1.866.025 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) καθώς και έσοδα από την κατασκευή του έργου της προβλήτας 8 σύμφωνα με την παρ.4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού € 3.273.152 (από τα οποία € 3.141.028 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 132.124 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) .

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

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

15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	31.12.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	1.790.820	1.756.842
Από 1-5 έτη	6.654.328	4.747.325
Περισσότερα από 5 έτη	5.937.094	2.988.400
	14.382.242	9.492.568

16. Έξοδα ανά κατηγορία

	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2017 έως 31.12.2017
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Παροχές σε εργαζομένους(σημ.17)	1.451.722	1.251.207
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	1.148.974	1.135.922
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων	401.440	360.243
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	5.435.415	5.378.139
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ	1.166.303	1.164.309
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	190.453	202.169
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	663.083	733.991
Λοιπά	940.230	965.748
Σύνολο	11.397.619	11.191.728
<u>Καταναμημένα σε:</u>		
Κόστος Υπηρεσιών	9.639.426	9.484.920
Έξοδα διοίκησης	1.758.193	1.706.807
Σύνολο	11.397.619	11.191.728

Για τα μελλοντικά πληρωτέα λειτουργικά μισθώματα ανατρέξτε στη σημείωση 22.

17. Παροχές σε εργαζομένους

	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2017 έως 31.12.2017
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Μισθοί και ημερομίσθια	921.746	853.885
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	219.530	203.777
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	57.924	17.064
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	252.522	176.480
Σύνολο	1.451.722	1.251.207

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 32 άτομα κατά την 31.12.2018 και σε 31 άτομα κατά την 31.12.2017.

18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

	1.1.2018 έως 31.12.2018	1.1.2017 έως 31.12.2017
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	-571.990	-662.885
-Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	-48.481	-7.831
-Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	-24.598	-
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	-207.214	-240.000
	-852.282	-910.717
	-852.282	-910.717
Έσοδα τόκων	4.584	8.410
Σύνολο	-847.698	-902.307

19. Φόρος εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>	1.1.2017 έως <u>31.12.2017</u>
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	-105.274	-52.840
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 6)	-59.618	-
Σύνολο	-164.892	-52.840

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>	1.1.2017 έως <u>31.12.2017</u>
Κέρδη προ φόρων	1.565.225	845.422
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τις ζημιές	-453.915	-245.172
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-74.484	-69.130
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-59.618	-
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	423.126	261.463
Φόροι	-164.892	-52.840

20. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>	1.1.2017 έως <u>31.12.2017</u>
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλιμενισμού	627.991	606.669
Λοιπά έσοδα	296.776	119.759
Σύνολο	924.767	726.428

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

21. Λειτουργικές ταμειακές ροές

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Σημείωση</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>	1.1.2017 έως <u>31.12.2017</u>
Κέρδη χρήσης		1.400.333	792.582
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	19	164.892	52.840
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	1.148.974	1.135.922
Προβλέψεις για επισφάλειες	7	-142.736	-
Έξοδο υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης		57.924	8.606
Έσοδα τόκων	18	-4.584	-8.410
Έξοδα τόκων	18	852.282	910.717
		3.477.085	2.892.256
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-751.162	2.215.805
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		-588.039	-800.821
		-1.339.201	1.414.984
Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		2.137.884	4.307.241

	Δάνεια	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2017	13.562.580	13.562.580
Ταμειακές ροές	(1.337.000)	(1.272.000)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(84.749)	(149.749)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2017	12.140.831	12.140.831
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2018	12.140.831	12.140.831
Ταμειακές ροές	-1.344.000	-1.344.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	48.479	48.479
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018	10.845.311	10.845.311

22. Ανελημμένες υποχρεώσεις

Λειτουργικές υποχρεώσεις

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

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία με βάση την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης θέσεων ελλιμενισμού σκαφών διάρκειας 15 ετών, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και συνολικό τίμημα ποσού € 10 εκ.(συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 0,32 εκ. ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε € 4,36 εκ.. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

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

<u>Ποσό σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Έως 1 έτος	5.509.712	5.437.568
Από 1-5 έτη	26.416.358	24.747.260
Περισσότερα από 5 έτη	133.655.937	140.690.460
	165.582.008	170.875.288

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	5.235.279	5.180.358
	5.235.279	5.180.358

Δικαστικές Υποθέσεις

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

Την 23^η Ιουνίου 2017 εξεδόθη η απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου σύμφωνα με την οποία το αντάλλαγμα της Εταιρείας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. για την εκμετάλλευση της Μαρίνας (ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα) θα ανέρχεται για μεν το έτος 2016 σε ποσό € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%), για δε καθένα από τα έτη 2017 έως και 2020 σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της Εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος. Η απόφαση αυτή προσεβλήθη από την ΕΤΑΔ Α.Ε. με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η οποία απερρίφθη με την 3642/2019 με απόφαση του Δικαστηρίου αυτής.

24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν 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 Εταιρεία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2017 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρεία «Πράιςγουωτερχαους Κούπερς Α.Ε.». Κατά την ολοκλήρωση των αντίστοιχων φορολογικών ελέγχων, οι «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» έχουν εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου. Για τη χρήση 2018, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2018.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Μέχρι την 31/12/2018 δεν μας έχει κοινοποιηθεί οποιαδήποτε εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη χρήση 31/12/2010 και του 31/12/2011. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τη χρήση του 31/12/2010 και 31/12/2011 κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Βάσει των ανωτέρω πιστεύουμε ότι αν διενεργηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές έλεγχος της/τις ως άνω διαχειριστικής/διαχειριστικές χρήσης/χρήσεις, αυτός θα στερείται νομιμοποιητικής βάσης και ως εκ τούτου δεν είναι πιθανόν ότι τα όποια συμπεράσματα του θα έχουν οποιαδήποτε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Η Εταιρεία παραμένει ανέλεγκτη από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2012 μέχρις και το 2018. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2011 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύβουν δε θα ασκήσουν ουσιαστική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>	<u>1.1.2017 έως 31.12.2017</u>
i) Πωλήσεις υπηρεσιών	5.340	4.161
ii) Λοιπά έσοδα	-	-
iii) Αγορές υπηρεσιών	5.547.574	5.431.744
iv) Αγορές παγίων	-	-
v) Λοιπές χρεώσεις	-	-
vi) Έσοδα από τόκους	-	-
vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών	-	-
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>	<u>1.1.2017 έως 31.12.2017</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 7):		
-Συνδεδεμένων	4.192	2.355
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
-Συνδεδεμένων	2.893	2.343

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

viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>	<u>1.1.2017 έως 31.12.2017</u>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	283.664	226.821

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει εκδοθεί μία εγγυητική επιστολή συνολικού ποσού € 5.235.279 για την καλή εκπλήρωση των όρων και καλής εκτέλεσης των έργων, της υπογραφείσας από 23/12/2002 σύμβασης μίσθωσης και παραχώρησης δικαιώματος εκμετάλλευσης της Μαρίνας.

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

26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2018 και 2017, η νόμιμη ελεγκτική εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>	<u>1.1.2017 έως 31.12.2017</u>
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	25.000	25.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	20.350	20.540
Σύνολο	45.350	45.540

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Την 23^η Ιουνίου 2017 εξεδόθη η απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου σύμφωνα με την οποία το αντάλλαγμα της Εταιρείας προς την ΕΤΑΔ για την εκμετάλλευση της Μαρίνας (ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα) θα ανέρχεται για μεν το έτος 2016 σε ποσό € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%), για δε καθένα από τα έτη 2017 έως και 2020 σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της Εταιρείας κατά το αμέσως προηγούμενο έτος. Η απόφαση αυτή προσεβλήθη από την ΕΤΑΔ Α.Ε. με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η οποία απερρίφθη με την 3642/2019 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού.

Επίσης, η Εταιρεία την 27/12/2018 προχώρησε σε παράταση της σύμβασης μίσθωσης με την Εταιρεία Paragon International Ltd έως την 31/12/2042 για συνολικό τίμημα Ευρω 3,6 εκ πλέον ΦΠΑ το οποίο εισέπραξε τον Ιανουάριο του 2019. Με το ποσό αυτό η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου της τον Μαΐο του 2019.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Lamda Flisvos Marina Α.Ε. για τη χρήση του 2018 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 12/08/2019.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

ΣΤΑΥΡΟΣ Π. ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

ΠΑΝΤΑΖΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α'ΤΑΞΗΣ 00860079

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 συνημμένες 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 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων, 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^η Δεκεμβρίου 2018, 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 Κωδ. Ν. 2190/1920.

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 τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

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^η Δεκεμβρίου 2018 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις .
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

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 Κωδ. Ν. 2190/1920, 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».



Αθήνα, 6 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Γεώργιος Καραχάλιος
ΑΜ ΣΟΕΛ 21481