

*LAMDA Flisvos Marina A.E.*

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 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 30/09/2020

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2019.

### ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρεία τη χρήση του 2019 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 3,31% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρείας, οι οποίες ανήλθαν σε € 13.312.360 έναντι € 12.885.775 την αντίστοιχη περίοδο του 2018 κυρίως λόγω αύξησης της πληρότητας των μονίμων σκαφών της Μαρίνας.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 5.475.301 έναντι κερδών € 2.412.923 την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 872.344 έναντι κερδών € 1.400.333 το 2018.

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι στόχοι της Εταιρείας για το 2020 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 εφαρμογή διαδικασιών ψηφιακού μετασχηματισμού, η χρήση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας (νέα ιστοσελίδα, κοινωνικά δίκτυα) και προβολής των ενεργειών της εταιρείας, με έμφαση στον τομέα της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

Η Μαρίνα Φλοίσβου το 2019 διατήρησε τις πιστοποιήσεις της με τις οποίες τιμήθηκε το 2018. Το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme με την οποία ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου και το EFQM Committed to Excellence – 4 star από το European Foundation of Quality Management, διάκριση που συμβάλλει κι αυτή στην συστηματική προβολή των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Τέλος, η Εταιρεία εξέδωσε το 2019 τον πρώτο της ετήσιο Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό όπου στόχος είναι να παρουσιάσει στο σύνολο των ενδιαφερομένων μερών τις επιδόσεις της σε βασικούς άξονες της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι η οικονομία, το ανθρώπινο δυναμικό, το περιβάλλον και η κοινωνία.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 23<sup>η</sup> 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.

Επιπροσθέτως, 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 τραπεζικού δανείου της τον Μάιο του 2019.

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (

EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά. Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρέχονταν κατά τις 31/12/2018.

Σημειώνεται ότι η συνεχής βελτίωση των αποτελεσμάτων και της επίδοσης της Εταιρείας οδήγησε σε μεγαλύτερες αναμενόμενες μελλοντικές ροές και σε αντιλογισμό της πρόβλεψης απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων, που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις, ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

## **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.

## **ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

### **α) Ίσες Ευκαιρίες**

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

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

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

### **β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης**

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

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

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

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

### **γ) Υγεία και Ασφάλεια**

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

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

- Διεξάγει αξιολόγηση επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα που προκύπτουν από αυτή.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στο επίπεδο θορύβου καθώς και στην ποιότητα του πόσιμου νερού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων της και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες εργαζομένων που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης μια φορά τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία με τον Τεχνικό Ασφαλείας της εταιρείας.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη σε ΚΑΡΠΑ και στη χρήση του απινιδωτή που υπάρχουν στην εγκατάσταση).
- Παρέχει στους εργαζόμενους της τα κατάλληλα ΜΑΠ και τους εκπαιδεύει στη σωστή χρήση τους.
- Παρακολουθεί τη νομοθεσία και εφαρμόζει τις διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια και υγεία εργασία.
- Εφαρμόζει διαδικασίες βασισμένες στις αρχές του προτύπου ISO 45001:2018, στο οποίο πρόκειται να πιστοποιηθεί μέχρι το τέλος τους έτους.

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2019 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020**

### **Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19**

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιουργήσει περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτιρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β΄ εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

### **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.

#### **(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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμνιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάρχουν 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Σύνολο Δανείων	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%

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

#### Συνοπτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία:

(ποσά σε € '000)	Χρήση 2019	Χρήση 2018	Μεταβολή
Πωλήσεις	13.312	12.886	+ 3,31%
Αποτελέσματα προ φόρων	-420	1.565	- 126,82%
Αποτελέσματα μετά φόρους	872	1.400	- 37,70%

Η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

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

Εκτός από τις επιπτώσεις του Covid 19, όπως αναφέρθηκε παραπάνω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Φάληρο 30/09/2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΤΣΙΚΑΛΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

## Περιεχόμενα

Ισολογισμός	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση ταμειακών ροών	11
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	12
1. Γενικές πληροφορίες	12
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	12
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	23
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	24
6. Αναβαλλόμενη φορολογία	25
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	26
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	27
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	27
10. Μετοχικό κεφάλαιο	27
11. Λοιπά αποθεματικά	28
12. Δανεισμός	28
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	29
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	30
16. Έξοδα ανά κατηγορία	31
17. Παροχές σε εργαζομένους	31
18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	31
19. Φόρος εισοδήματος	31
20. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	32
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	32
22. Ανελημμένες υποχρεώσεις	33
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	33
24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	33
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	34
26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	35
27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	35
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	37
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	38

## Ισολογισμός

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια	5	31.600.153	27.188.376
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	27	95.134.576	
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	6	1.637.820	336.089
Λοιπές απαιτήσεις	7	2.245	3.950
		<b>128.374.794</b>	<b>27.528.416</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	1.426.288	2.158.906
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.558.154	1.943.544
		<b>4.984.442</b>	<b>4.102.450</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	11	65.998	97.137
Κέρδη/Ζημίες εις νέον		2.745.135	1.872.791
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>7.862.092</b>	<b>7.020.888</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	27	100.581.554	-
Δάνεια	12	5.516.106	9.538.871
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	193.358	147.876
Λοιπές Υποχρεώσεις	14	13.394.423	8.616.373
		<b>119.685.441</b>	<b>18.303.120</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	4.945.200	5.000.418
Δάνεια	12	866.504	1.306.440
		<b>5.811.704</b>	<b>6.306.858</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>125.497.145</b>	<b>24.609.978</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση αποτελεσμάτων

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Σημείωση	1.1.2019 έως <u>31.12.2019</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>
<b>Πωλήσεις</b>		<b>13.312.360</b>	<b>12.885.775</b>
Κόστος Υπηρεσιών	16	-10.518.716	-9.639.426
<b>Μικτά Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>2.793.643</b>	<b>3.246.349</b>
Έξοδα διοίκησης	16	-1.808.694	-1.758.193
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	943.843	924.767
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης Περιουσιακών Στοιχείων	5	3.546.509	-
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>5.475.301</b>	<b>2.412.923</b>
Χρηματοοικονομικό έσοδο	18	6.524	4.584
Χρηματοοικονομικό έξοδο	18	-5.901.632	-852.282
<b>(Ζημίες)/ Κέρδη προ φόρων</b>		<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος εισοδήματος	19	1.292.150	-164.892
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>	<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	-31.139	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>	<b>841.205</b>	<b>1.396.890</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο 5.050.960	Λοιπά αποθεματικά 30.562	Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον 542.477	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 5.623.998
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	1.400.333	1.400.333
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-3.442	-	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-3.442</b>	<b>1.400.333</b>	<b>1.396.890</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	70.017	-70.017	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>		<b>5.050.960</b>	<b>97.137</b>	<b>1.872.791</b>	<b>7.020.888</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>5.050.960</b>	<b>97.137</b>	<b>1.872.791</b>	<b>7.020.888</b>
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	872.344	872.344
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-31.139	-	-31.139
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-31.139</b>	<b>872.344</b>	<b>841.205</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>5.050.960</b>	<b>65.998</b>	<b>2.745.135</b>	<b>7.862.092</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

*Ποσά σε Ευρώ*

	Σημείωση	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	12.964.691	2.137.884
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		-618.635	-939.300
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	27	-4.144.000	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>8.202.055</b>	<b>1.198.584</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	-2.090.466	-921.919
Τόκοι που εισπράχθηκαν	18	6.524	4.584
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>-2.083.941</b>	<b>-917.335</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή δανεισμού	12	-4.503.504	-1.344.000
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>-4.503.504</b>	<b>-1.344.000</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.614.610	-1.062.751
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	9	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 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 2019, 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%. Κατά την 31/12/2019 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 Lamda Development A.E. εντός του α' τριμήνου 2020 απέκτησε από την εταιρία D-Marinas B.V. του Ομίλου DOGUS, το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρίας LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία κατείχε ποσοστό 83,39% των μετοχών της LAMDA Flisvos Holding A.E., μετόχου κατά 77,23% της Εταιρείας. Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είναι πλέον ο μοναδικός μέτοχος της LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., και αποκτά τον έλεγχο στην Εταιρεία.

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](http://www.flisvosmarina.com).

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020 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 Διερμηνείων 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.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19 (Σημείωση 28).

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

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

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

## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 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 16 «Μισθώσεις»**

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, έχει προσδιορίσει ότι το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση μίσθωσης που έχει αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €99,4 εκ. Για την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 ανατρέξτε στην σημείωση 27 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

#### **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»**

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 αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»**

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.Α 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. Η επίδραση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»**

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. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

##### ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

##### ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

#### ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

#### ΔΛΠ 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.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέταση συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται 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. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

### **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 παραχώρησης, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

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

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

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

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

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

## 2.5 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 δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## **2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

### **(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

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

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- 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 2019, 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 2019, 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 επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαιτήσης. 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 επιμετρούνται 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.

## **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 ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

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

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

## **2.15 Παροχές στο προσωπικό**

### **(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές**

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

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

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

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

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

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα 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

### Λογιστικές πολιτικές με εφαρμογή μέχρι 31.12.2018

#### Εταιρεία ως Μισθωτής

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

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

#### Εταιρεία ως Εκμισθωτής

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.17 (γ) παραπάνω.

Σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται από 01/01/2019 σε σχέση με τις μισθώσεις και το αναθεωρημένο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 « Μισθώσεις» βλέπε αναλυτική αναφορά σε Σημείωση 27.

## 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 χρηματοοικονομικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της 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 αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 € 79χιλ. ενώ αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης.

## **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

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

### **Ανάλυση τραπεζικών καταθέσεων**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Eurobank Ergasias	Caa1 (Moody's)	Caa1 (Moody's)	75.682	89.636
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	3.457.990	1.834.222

### **Ανάλυση τραπεζικού δανεισμού**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	6.382.610	10.845.311

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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων 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>	< 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>				
Σύνολο δανείων	1.154.646	1.117.384	4.837.741	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.144.000	6.919.651	21.261.166	144.858.661
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.755.773	-	-	-
	<b>8.054.419</b>	<b>8.037.035</b>	<b>26.098.907</b>	<b>144.858.661</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>				
Σύνολο δανείων	1.851.263	1.787.808	8.963.955	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.749.335	-	-	-
	<b>4.600.598</b>	<b>1.787.808</b>	<b>8.963.955</b>	-

### 3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Σύνολο Δανείων (σημ. 12)	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα(σημ.9)	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%

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

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

##### 4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η 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 31/12/2019, η Εταιρεία πραγματοποίησε ζημίες προ φόρων ποσού € 420 χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 155,66% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεισπραχθέντων εσόδων, υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων κατά το ποσό € 1.250 χιλ.

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

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιουργήσε περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Την 23<sup>η</sup> 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. προσωζημένο 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.

Επιπροσθέτως, 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.

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

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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές



καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανειστρία τράπεζα με αυτή που παρέχονταν κατά τις 31/12/2018.

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

##### Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προέβη σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Η διενεργηθείσα εργασία βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2047.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 1,5% ετησίως.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,8% ετησίως.
- Έξοδο δικαιώματος χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου όπως υπολογίζεται σύμφωνα με την από 23/06/17 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου που προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρίας LAMDA Flisvos Marina AE κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.
- Υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2021 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 8% .

Από την διενεργηθείσα εργασία προέκυψε αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019 (αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις).

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρείας ύψους € 7,8εκ. είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

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

#### 5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου εγκαταστ.-Μηχ/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Τεχνικές Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>26.090.414</b>	<b>7.094.527</b>	<b>10.200.540</b>	<b>417.137</b>	<b>43.802.617</b>
Προσθήκες	870.040	19.964	18.466	13.449	921.919
Πωλήσεις/Διαγραφές	-850	-	-6.445	-3.781	-11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
Προσθήκες	1.548.661	-	526.737	15.067	2.090.466
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-4.275	-177	-4.452
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης	3.546.509	-	-	-	3.546.509
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>32.054.775</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.735.023</b>	<b>441.695</b>	<b>50.345.983</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	<b>-10.840.916</b>	<b>-2.123.907</b>	<b>-3.115.321</b>	<b>-307.038</b>	<b>-16.387.187</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
Αποσβέσεις χρήσης	-630.823	-199.445	-299.198	-19.507	-1.148.974
Πωλήσεις/Διαγραφές	850	-	6.445	3.781	11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>

<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-678.038	-199.850	-323.060	-24.252	-1.225.199
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	4.275	177	4.452
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>-12.148.928</b>	<b>-2.523.202</b>	<b>-3.726.858</b>	<b>-346.839</b>	<b>-18.745.831</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>15.488.714</b>	<b>4.791.138</b>	<b>6.804.487</b>	<b>104.041</b>	<b>27.188.376</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>19.905.847</b>	<b>4.591.287</b>	<b>7.008.163</b>	<b>94.857</b>	<b>31.600.153</b>

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/19 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. Κατόπιν ελέγχου αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας έγινε αντιλογισμός της πρόβλεψης απομείωσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά € 3,5 εκ. (βλέπε Σημείωση 4.2).

## 6. Αναβαλλόμενη φορολογία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Διαφορά Αποσβέσεων</b>	<b>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</b>	<b>Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού</b>	<b>Έξοδα Έκδοσης Δανείου</b>	<b>Μισθώσεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2018</b>	<b>101.769</b>	<b>356.343</b>	<b>32.874</b>	<b>-54.279</b>	<b>0</b>	<b>436.706</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-87.196	-35.684	7.688	9.918	-	<b>-105.274</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-14.037	-49.151	-3.917	7.487	-	<b>-59.618</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	63.951	942	-	-	<b>64.892</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-617	-	-	<b>-617</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2019</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.454	4.877	1.143	-8.553	1.307.275	<b>1.303.287</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-21	-13.418	-1.287	3.589	-	<b>-11.138</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	9.773	-	-	<b>9.773</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-193	-	-	<b>-192</b>

31 Δεκεμβρίου 2019	-940	326.918	46.406	-41.838	1.307.275	1.637.820
--------------------	------	---------	--------	---------	-----------	-----------

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

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	<b>336.089</b>	<b>436.706</b>
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 19)	1.303.287	-105.274
(Χρέωση) /Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	9.773	942
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-11.137	-59.618
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω ιδίων κεφαλαίων	-192	-617
Λογισμός αναβαλλόμενης φορολογίας στα ίδια κεφάλαια την 1.1.2018	-	63.951
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>1.637.820</b>	<b>336.089</b>

Για το σύνολο των φορολογικών ζημιών ποσού € 2,3 εκ περίπου, δεν έχει λογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

## 7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Πελάτες	2.592.496	3.321.709
Μείον: Πρόβλεψεις απομείωσης	-1.362.155	-1.341.833
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>1.230.342</b>	<b>1.979.877</b>
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	191.843	178.787
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	6.348	4.192
<b>Σύνολο</b>	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>
	2.245	3.950
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.426.288	2.158.906
	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>

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:

<b>Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.341.833	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	20.322	-68.573
Διαγραφές χρήσης	-	-74.163
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>1.362.155</b>	<b>1.341.833</b>

Για την εκχώρηση των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 12.

## 8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

**31.12.2019**

<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>Δάνεια και Απαιτήσεις</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος</b>
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
Πελάτες	1.230.342	Ομολογιακός δανεισμός	6.382.610
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.348	Προμηθευτές	818.089
		Υποχρεώσεις Μισθώσεων	100.581.554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.558.154	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	14.652
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	14.928	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.659.589
<b>Σύνολο</b>	<b>4.809.771</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>109.456.494</b>

**31.12.2018**

<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>Δάνεια και Απαιτήσεις</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος</b>
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
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
<b>Σύνολο</b>	<b>4.003.587</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>13.226.938</b>

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Διαθέσιμα στο ταμείο	24.481	19.686
Διαθέσιμα σε τράπεζες	3.533.673	1.923.858
<b>Σύνολο</b>	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η 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>	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Κοινές μετοχές</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2018</b>	5.050.960	5.050.960	<b>5.050.960</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2019</b>	5.050.960	5.050.960	<b>5.050.960</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31/12/2019 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>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη <sup>(1)</sup></b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>41.515</b>	<b>-10.952</b>	<b>30.562</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	70.017	-3.442	66.574
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-31.139	-31.139
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-45.534</b>	<b>65.998</b>

(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.4548/18, Άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρους) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

## 12. Δανεισμός

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	866.504	1.306.440
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>866.504</b>	<b>1.306.440</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>5.516.106</b>	<b>9.538.871</b>
<b>Συνολικός δανεισμός</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Μέχρι 1 έτος	866.504	1.306.440
Περισσότερο από 1 έτος	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>
<b>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	10.845.311	12.140.831
Αποπληρωμή δανεισμού	-4.503.504	-1.344.000
Έξοδα έκδοσης δανείου	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	40.802	48.481
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου ( EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρεχόταν κατά τις 31/12/2018.

### 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Ποσά αναγνωριζόμενα στον ισολογισμό</b>		
Παρούσα αξία Υποχρεώσεων	193.358	147.876
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
<b>Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>11.491</b>	<b>15.194</b>
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>15.731</b>	<b>24.738</b>

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	-39.885	2.241
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-835	-6.008
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος</b>	<b>-40.720</b>	<b>-3.767</b>

**Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:**

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>147.876</b>	<b>101.935</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
Κόστος προϋπηρεσίας αναγνωριζόμενο στη χρήση	0	33.186
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημίες	40.720	3.767
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος περιόδου</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

Ποσά σε Ευρώ

**Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	147.876	101.935
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15.731	57.924
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	40.720	3.767
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωριζόμενη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

**Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος**

**-59.913**      **-19.193**

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,09%	2,00%
Πληθωρισμός	1,43%	1,50%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +€14,50χιλ. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά -0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρείας θα μεταβάλλονταν κατά -€13,20χιλ.

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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	7.470	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	0	7.001
Μεταξύ 2 και 5 ετών	32.105	20.235
Πάνω από 5 έτη	183.444	169.825
<b>Σύνολο</b>	<b>223.019</b>	<b>197.060</b>

#### 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προμηθευτές	818.089	770.087
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.25)	14.652	2.893
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	243.814	260.426
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα(α)	19.628	107.282
Μακροπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	13.394.211	8.777.364
Βραχυπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	2.076.537	1.998.149
Προκαταβολές Πελατών	113.102	91.942
Λοιπές υποχρεώσεις(γ)	1.545.589	1.494.647
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

#### Ανάλυση υποχρεώσεων:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	13.394.423	8.616.373
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (β)	4.945.200	5.000.418
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού € 19.628 αφορούν τόκους δανείων € 23.042 που αφορούν την τρέχουσα περίοδο μέχρι την 31/12/2019 τα οποία και δεν έχουν καταβληθεί, έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος) € 1.000, έξοδα τηλεπικοινωνιών € 294 και αρνητική πρόβλεψη σε έξοδα ύδρευσης € 4.707.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων € 10.710.794 (από τα οποία € 8.840.914 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 1.869.880 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) καθώς και έσοδα από την κατασκευή του έργου της προβλήτας 8 σύμφωνα με την παρ.4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού € 4.759.954 (από τα οποία € 4.553.297 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 206.657 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις).

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

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

#### 15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	1.873.214	1.790.820
Από 1-5 έτη	10.757.481	6.654.328
Περισσότερα από 5 έτη	3.133.753	5.937.094
	<b>15.764.448</b>	<b>14.382.242</b>

#### 16. Έξοδα ανά κατηγορία

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Παροχές σε εργαζομένους(σημ.17)	1.475.149	1.451.722
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης παγίων(σημ.27)	4.307.981	-
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσωμάτων παγίων	486.446	401.440
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	1.377.808	5.435.415
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ	1.421.866	1.166.303
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	171.835	190.453
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	644.086	663.083
Λοιπά	1.217.040	940.230
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>
<u>Κατανεμημένα σε:</u>		
Κόστος Υπηρεσιών	10.518.716	9.639.426
Έξοδα διοίκησης	1.808.694	1.758.193
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>

#### 17. Παροχές σε εργαζομένους

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Μισθοί και ημερομίσθια	994.904	921.746
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	243.072	219.530
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	15.731	57.924
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	221.442	252.522
<b>Σύνολο</b>	<b>1.475.149</b>	<b>1.451.722</b>

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 37 άτομα κατά την 31.12.2019 και σε 32 άτομα κατά την 31.12.2018.

#### 18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	-394.633	-571.990
- Κέρδος από τροποποίηση όρων δανείου	83.161	-
-Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	-48.145	-48.481
-Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	-49.607	-24.598
-Τόκοι μισθώσεων	-5.282.997	-
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	-209.411	-207.214
	<b>-5.901.632</b>	<b>-852.282</b>
Έσοδα τόκων	6.524	4.584
<b>Σύνολο</b>	<b>-5.895.107</b>	<b>-847.698</b>

#### 19. Φόρος εισοδήματος



<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	1.303.287	-105.274
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 6)	-11.138	-59.618
<b>Σύνολο</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
<b>(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων</b>	<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τις ζημίες	100.753	-453.915
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-12.014	-74.484
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-11.138	-59.618
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	1.214.548	423.126
<b>Φόροι</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

## 20. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλιμενισμού	578.571	627.991
Λοιπά έσοδα	<u>365.272</u>	<u>296.776</u>
<b>Σύνολο</b>	<b>943.843</b>	<b>924.767</b>

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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		872.344	1.400.333
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	19	-1.292.150	164.892
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	27	4.307.981	-
Προβλέψεις για επισφάλειες	7	20.322	-142.736
Άλλα μη ταμειακά έξοδα		18.915	-
Αντιλογισμός Πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	5	-3.546.509	-
Έξοδο υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης	13	15.731	57.924
Έσοδα τόκων	18	-6.524	-4.584
Έξοδα τόκων	18	5.901.632	852.282
		<b>7.516.941</b>	<b>3.477.085</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		714.000	-751.162
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		4.733.750	-588.039
		<b>5.447.750</b>	<b>-1.339.201</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>12.964.691</b>	<b>2.137.884</b>

	Δάνεια	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2018</b>		
Ταμειακές ροές	12.140.831 -1.344.000	12.140.831 -1.344.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	48.479	48.479
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018</b>	<b>10.845.311</b>	<b>10.845.311</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2019</b>		
Ταμειακές ροές	-4.503.504	-4.503.504
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	40.802	40.802
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2019</b>	<b>6.382.610</b>	<b>6.382.810</b>

## 22. Ανειλημμένες 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 την 25/11/2013 και την επέκτασή της την 27/12/2018, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και λήξη μετά την επέκταση την 31/12/42 και συνολικό τίμημα ποσού € 14,5 εκ.(συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 1,79 εκ. ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε € 6,15 εκ.. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

## 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	5.318.255	5.235.279
	<b>5.318.255</b>	<b>5.235.279</b>

### Δικαστικές Υποθέσεις

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

Την 23<sup>η</sup> 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, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η 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 2018 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρεία «Πράιγουοτερχαους 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 2019, 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 2019.

#### Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Μέχρι την 31/12/2019 δεν μας έχει κοινοποιηθεί οποιαδήποτε εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. 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, 31/12/2011 και 31/12/2012 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 2013 μέχρι και το 2019. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>	5.546	5.340
<b>ii) Λοιπά έσοδα</b>	-	-
<b>iii) Αγορές υπηρεσιών</b>	5.624.931	5.547.574
<b>iv) Αγορές παγίων</b>	-	-
<b>v) Λοιπές χρεώσεις</b>	-	-
<b>vi) Έσοδα από τόκους</b>	-	-
<b>vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών</b>	-	-
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 7):		
-Συνδεδεμένων	6.348	4.192
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
-Συνδεδεμένων	14.652	2.893
<b>viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης</b>		
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	241.847	283.664

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει εκδοθεί μία εγγυητική επιστολή συνολικού ποσού € 5.318.255 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 χρεώσεων, κατά το οικονομικό έτος 2019 και 2018, η νόμιμη ελεγκτική εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	25.530	25.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	20.350	20.350
<b>Σύνολο</b>	<b>45.880</b>	<b>45.350</b>

## 27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

### (α) Αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Σε αυτή την σημείωση περιγράφεται η επίπτωση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία επέλεξε να υιοθετήσει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019 χωρίς την αναθεώρηση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου του 2018 όπως προβλέπεται κατά την μετάβαση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Οι προσαρμογές που προκύπτουν από το νέο λογιστικό χειρισμό για τις συμβάσεις μισθώσεων κατά συνέπεια αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2019. Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,47% για την Εταιρεία.

Κατά την εφαρμογή του προτύπου, η Εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει την επιτρεπόμενη πρακτική σύμφωνα με το πρότυπο, βάσει της οποίας λειτουργικές μισθώσεις με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 μπορούν να ταξινομηθούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η Εταιρεία επέλεξε να μην επαναπροσδιορίσει εάν ένα συμβόλαιο είναι ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Αντιθέτως, για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την ημερομηνία μετάβασης, η Εταιρεία βασίστηκε στην αξιολόγηση τους κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4 – Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ έχει συναφθεί λειτουργική μίσθωση που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου.

Η αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας επηρέασαν τα παρακάτω κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €99.443χιλ
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €99.443χιλ

Η αλλαγή πολιτικής ωστόσο δεν είχε καμία επίπτωση στα Κέρδη εις νέον της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την 1/1/2019 ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε η Εταιρεία αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 1.1.2019:</b>	99.442.557	99.442.557
Αποσβέσεις	-4.307.981	-4.307.981
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 31.12.2019:</b>	<b>95.134.576</b>	<b>95.134.576</b>

Για την περίοδο από 1/1/2019 έως 31/12/2019, η Εταιρεία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €4.308χιλ, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την 1/1/2019 και 31/12/2019 έχουν ως εξής :

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>99.442.557</b>	<b>99.442.557</b>
Χρεωστικοί τόκοι	5.282.997	5.282.997
Πληρωμές μισθωμάτων	-4.144.000	-4.144.000
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>100.581.554</b>	<b>100.581.554</b>

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

Μέχρι την χρήση του 2018, οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά την διάρκεια της σύμβασης. Από 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχα ως υποχρέωση κατά την ημερομηνία που η Εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης.

#### **(β) Λογιστική πολιτική της Εταιρείας για μισθώσεις- Η Εταιρεία ως μισθωτής**

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

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

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

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

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Η εφαρμογή του προτύπου δεν επηρέασε τις μισθώσεις όπου η Εταιρεία είναι εκμισθωτής.

## 28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρχει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιούργησε περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Πέραν των ανωτέρω, 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 A.E. για τη χρήση του 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020.

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 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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

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

#### **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις .

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση. ύ 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, 26 Οκτωβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Γεώργιος Καραχάλιος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 21481

*LAMDA Flisvos Marina A.E.*

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 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 30/09/2020

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2019.

### ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρεία τη χρήση του 2019 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 3,31% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρείας, οι οποίες ανήλθαν σε € 13.312.360 έναντι € 12.885.775 την αντίστοιχη περίοδο του 2018 κυρίως λόγω αύξησης της πληρότητας των μονίμων σκαφών της Μαρίνας.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 5.475.301 έναντι κερδών € 2.412.923 την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 872.344 έναντι κερδών € 1.400.333 το 2018.

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι στόχοι της Εταιρείας για το 2020 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 εφαρμογή διαδικασιών ψηφιακού μετασχηματισμού, η χρήση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας (νέα ιστοσελίδα, κοινωνικά δίκτυα) και προβολής των ενεργειών της εταιρείας, με έμφαση στον τομέα της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

Η Μαρίνα Φλοίσβου το 2019 διατήρησε τις πιστοποιήσεις της με τις οποίες τιμήθηκε το 2018. Το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme με την οποία ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου και το EFQM Committed to Excellence – 4 star από το European Foundation of Quality Management, διάκριση που συμβάλλει κι αυτή στην συστηματική προβολή των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Τέλος, η Εταιρεία εξέδωσε το 2019 τον πρώτο της ετήσιο Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό όπου στόχος είναι να παρουσιάσει στο σύνολο των ενδιαφερομένων μερών τις επιδόσεις της σε βασικούς άξονες της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι η οικονομία, το ανθρώπινο δυναμικό, το περιβάλλον και η κοινωνία.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 23<sup>η</sup> 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.

Επιπροσθέτως, 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 τραπεζικού δανείου της τον Μάιο του 2019.

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (

EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά. Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρέχονταν κατά τις 31/12/2018.

Σημειώνεται ότι η συνεχής βελτίωση των αποτελεσμάτων και της επίδοσης της Εταιρείας οδήγησε σε μεγαλύτερες αναμενόμενες μελλοντικές ροές και σε αντιλογισμό της πρόβλεψης απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων, που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις, ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

## **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.

## **ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

### **α) Ίσες Ευκαιρίες**

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

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

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

### **β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης**

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

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

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

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

### **γ) Υγεία και Ασφάλεια**

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

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

- Διεξάγει αξιολόγηση επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα που προκύπτουν από αυτή.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στο επίπεδο θορύβου καθώς και στην ποιότητα του πόσιμου νερού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων της και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες εργαζομένων που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης μια φορά τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία με τον Τεχνικό Ασφαλείας της εταιρείας.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη σε ΚΑΡΠΑ και στη χρήση του απινιδωτή που υπάρχουν στην εγκατάσταση).
- Παρέχει στους εργαζόμενους της τα κατάλληλα ΜΑΠ και τους εκπαιδεύει στη σωστή χρήση τους.
- Παρακολουθεί τη νομοθεσία και εφαρμόζει τις διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια και υγεία εργασία.
- Εφαρμόζει διαδικασίες βασισμένες στις αρχές του προτύπου ISO 45001:2018, στο οποίο πρόκειται να πιστοποιηθεί μέχρι το τέλος τους έτους.

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2019 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020**

### **Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19**

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτηρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιουργήσει περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β΄ εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

### **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.

#### **(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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμνιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάρχουν 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Σύνολο Δανείων	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%

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

#### Συνοπτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία:

(ποσά σε € '000)	Χρήση 2019	Χρήση 2018	Μεταβολή
Πωλήσεις	13.312	12.886	+ 3,31%
Αποτελέσματα προ φόρων	-420	1.565	- 126,82%
Αποτελέσματα μετά φόρους	872	1.400	- 37,70%

Η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

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

Εκτός από τις επιπτώσεις του Covid 19, όπως αναφέρθηκε παραπάνω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Φάληρο 30/09/2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

Α.Δ.Τ. AB510661

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΤΣΙΚΑΛΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. AN092084

## Περιεχόμενα

Ισολογισμός	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση ταμειακών ροών	11
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	12
1. Γενικές πληροφορίες	12
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	12
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	23
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	24
6. Αναβαλλόμενη φορολογία	25
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	26
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	27
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	27
10. Μετοχικό κεφάλαιο	27
11. Λοιπά αποθεματικά	28
12. Δανεισμός	28
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	29
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	30
16. Έξοδα ανά κατηγορία	31
17. Παροχές σε εργαζομένους	31
18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	31
19. Φόρος εισοδήματος	31
20. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	32
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	32
22. Ανελημμένες υποχρεώσεις	33
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	33
24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	33
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	34
26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	35
27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	35
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	37
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	38



## Ισολογισμός

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια	5	31.600.153	27.188.376
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	27	95.134.576	
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	6	1.637.820	336.089
Λοιπές απαιτήσεις	7	2.245	3.950
		<b>128.374.794</b>	<b>27.528.416</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	1.426.288	2.158.906
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.558.154	1.943.544
		<b>4.984.442</b>	<b>4.102.450</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	11	65.998	97.137
Κέρδη/Ζημίες εις νέον		2.745.135	1.872.791
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>7.862.092</b>	<b>7.020.888</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	27	100.581.554	-
Δάνεια	12	5.516.106	9.538.871
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	193.358	147.876
Λοιπές Υποχρεώσεις	14	13.394.423	8.616.373
		<b>119.685.441</b>	<b>18.303.120</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	4.945.200	5.000.418
Δάνεια	12	866.504	1.306.440
		<b>5.811.704</b>	<b>6.306.858</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>125.497.145</b>	<b>24.609.978</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση αποτελεσμάτων

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Σημείωση	1.1.2019 έως <u>31.12.2019</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>
<b>Πωλήσεις</b>		<b>13.312.360</b>	<b>12.885.775</b>
Κόστος Υπηρεσιών	16	-10.518.716	-9.639.426
<b>Μικτά Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>2.793.643</b>	<b>3.246.349</b>
Έξοδα διοίκησης	16	-1.808.694	-1.758.193
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	943.843	924.767
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης Περιουσιακών Στοιχείων	5	3.546.509	-
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>5.475.301</b>	<b>2.412.923</b>
Χρηματοοικονομικό έσοδο	18	6.524	4.584
Χρηματοοικονομικό έξοδο	18	-5.901.632	-852.282
<b>(Ζημίες)/ Κέρδη προ φόρων</b>		<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος εισοδήματος	19	1.292.150	-164.892
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>	<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	-31.139	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>	<b>841.205</b>	<b>1.396.890</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο 5.050.960	Λοιπά αποθεματικά 30.562	Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον 542.477	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 5.623.998
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	1.400.333	1.400.333
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-3.442	-	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-3.442</b>	<b>1.400.333</b>	<b>1.396.890</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	70.017	-70.017	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>		<b>5.050.960</b>	<b>97.137</b>	<b>1.872.791</b>	<b>7.020.888</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>					
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	872.344	872.344
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-31.139	-	-31.139
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-31.139</b>	<b>872.344</b>	<b>841.205</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>5.050.960</b>	<b>65.998</b>	<b>2.745.135</b>	<b>7.862.092</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

*Ποσά σε Ευρώ*

	Σημείωση	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	12.964.691	2.137.884
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		-618.635	-939.300
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	27	-4.144.000	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>8.202.055</b>	<b>1.198.584</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	-2.090.466	-921.919
Τόκοι που εισπράχθηκαν	18	6.524	4.584
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>-2.083.941</b>	<b>-917.335</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή δανεισμού	12	-4.503.504	-1.344.000
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>-4.503.504</b>	<b>-1.344.000</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.614.610	-1.062.751
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	9	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 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 2019, 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 οιοσδήποτε 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%. Κατά την 31/12/2019 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 Lamda Development A.E. εντός του α' τριμήνου 2020 απέκτησε από την εταιρία D-Marinas B.V. του Ομίλου DOGUS, το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρίας LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία κατείχε ποσοστό 83,39% των μετοχών της LAMDA Flisvos Holding A.E., μετόχου κατά 77,23% της Εταιρείας. Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είναι πλέον ο μοναδικός μέτοχος της LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., και αποκτά τον έλεγχο στην Εταιρεία.

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](http://www.flisvosmarina.com).

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020 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 Διερμηνείων 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.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19 (Σημείωση 28).

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

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

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

## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 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 16 «Μισθώσεις»**

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, έχει προσδιορίσει ότι το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση μίσθωσης που έχει αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €99,4 εκ. Για την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 ανατρέξτε στην σημείωση 27 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

#### **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»**

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 αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»**

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.Α 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. Η επίδραση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»**

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. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

##### ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

##### ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

#### ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

#### ΔΛΠ 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.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέταση συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται 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. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

### **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 παραχώρησης, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

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

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

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

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

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

## 2.5 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 δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## **2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

### **(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

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

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- 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 2019, 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 2019, 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 επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαιτήσης. 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 επιμετρούνται 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.

## **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 ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

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

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

## **2.15 Παροχές στο προσωπικό**

### **(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές**

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

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

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

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

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

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα 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**

### **Λογιστικές πολιτικές με εφαρμογή μέχρι 31.12.2018**

#### **Εταιρεία ως Μισθωτής**

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

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

#### **Εταιρεία ως Εκμισθωτής**

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.17 (γ) παραπάνω.

Σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται από 01/01/2019 σε σχέση με τις μισθώσεις και το αναθεωρημένο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 « Μισθώσεις» βλέπε αναλυτική αναφορά σε Σημείωση 27.

## **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 χρηματοοικονομικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της 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 αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 € 79χιλ. ενώ αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης.

## **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

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

### **Ανάλυση τραπεζικών καταθέσεων**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Eurobank Ergasias	Caa1 (Moody's)	Caa1 (Moody's)	75.682	89.636
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	3.457.990	1.834.222

### **Ανάλυση τραπεζικού δανεισμού**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	6.382.610	10.845.311

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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων 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>	< 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>				
Σύνολο δανείων	1.154.646	1.117.384	4.837.741	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.144.000	6.919.651	21.261.166	144.858.661
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.755.773	-	-	-
	<b>8.054.419</b>	<b>8.037.035</b>	<b>26.098.907</b>	<b>144.858.661</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>				
Σύνολο δανείων	1.851.263	1.787.808	8.963.955	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.749.335	-	-	-
	<b>4.600.598</b>	<b>1.787.808</b>	<b>8.963.955</b>	-

### 3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Σύνολο Δανείων (σημ. 12)	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα(σημ.9)	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%



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

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

##### 4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η 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 31/12/2019, η Εταιρεία πραγματοποίησε ζημίες προ φόρων ποσού € 420 χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 155,66% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεισπραχθέντων εσόδων, υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων κατά το ποσό € 1.250 χιλ.

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

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιουργήσει περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Την 23<sup>η</sup> 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. προσωξημένο 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.

Επιπροσθέτως, 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.

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

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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές

καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανειστρία τράπεζα με αυτή που παρέχόταν κατά τις 31/12/2018.

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

##### Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προέβη σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Η διενεργηθείσα εργασία βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2047.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 1,5% ετησίως.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,8% ετησίως.
- Έξοδο δικαιώματος χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου όπως υπολογίζεται σύμφωνα με την από 23/06/17 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου που προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρίας LAMDA Flisvos Marina AE κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.
- Υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2021 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 8% .

Από την διενεργηθείσα εργασία προέκυψε αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019 (αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις).

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρείας ύψους € 7,8εκ. είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

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

#### 5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου εγκαταστ.-Μηχ/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Τεχνικές Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>26.090.414</b>	<b>7.094.527</b>	<b>10.200.540</b>	<b>417.137</b>	<b>43.802.617</b>
Προσθήκες	870.040	19.964	18.466	13.449	921.919
Πωλήσεις/Διαγραφές	-850	-	-6.445	-3.781	-11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
Προσθήκες	1.548.661	-	526.737	15.067	2.090.466
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-4.275	-177	-4.452
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης	3.546.509	-	-	-	3.546.509
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>32.054.775</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.735.023</b>	<b>441.695</b>	<b>50.345.983</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	<b>-10.840.916</b>	<b>-2.123.907</b>	<b>-3.115.321</b>	<b>-307.038</b>	<b>-16.387.187</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
Αποσβέσεις χρήσης	-630.823	-199.445	-299.198	-19.507	-1.148.974
Πωλήσεις/Διαγραφές	850	-	6.445	3.781	11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>

<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-678.038	-199.850	-323.060	-24.252	-1.225.199
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	4.275	177	4.452
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>-12.148.928</b>	<b>-2.523.202</b>	<b>-3.726.858</b>	<b>-346.839</b>	<b>-18.745.831</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>15.488.714</b>	<b>4.791.138</b>	<b>6.804.487</b>	<b>104.041</b>	<b>27.188.376</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>19.905.847</b>	<b>4.591.287</b>	<b>7.008.163</b>	<b>94.857</b>	<b>31.600.153</b>

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/19 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. Κατόπιν ελέγχου αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας έγινε αντιλογισμός της πρόβλεψης απομείωσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά € 3,5 εκ. (βλέπε Σημείωση 4.2).

## 6. Αναβαλλόμενη φορολογία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Διαφορά Αποσβέσεων</b>	<b>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</b>	<b>Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού</b>	<b>Έξοδα Έκδοσης Δανείου</b>	<b>Μισθώσεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2018</b>	<b>101.769</b>	<b>356.343</b>	<b>32.874</b>	<b>-54.279</b>	<b>0</b>	<b>436.706</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-87.196	-35.684	7.688	9.918	-	<b>-105.274</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-14.037	-49.151	-3.917	7.487	-	<b>-59.618</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	63.951	942	-	-	<b>64.892</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-617	-	-	<b>-617</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2019</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.454	4.877	1.143	-8.553	1.307.275	<b>1.303.287</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-21	-13.418	-1.287	3.589	-	<b>-11.138</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	9.773	-	-	<b>9.773</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-193	-	-	<b>-192</b>

<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>-940</b>	<b>326.918</b>	<b>46.406</b>	<b>-41.838</b>	<b>1.307.275</b>	<b>1.637.820</b>
---------------------------	-------------	----------------	---------------	----------------	------------------	------------------

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

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	<b>336.089</b>	<b>436.706</b>
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 19)	1.303.287	-105.274
(Χρέωση) /Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	9.773	942
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-11.137	-59.618
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω ιδίων κεφαλαίων	-192	-617
Λογισμός αναβαλλόμενης φορολογίας στα ίδια κεφάλαια την 1.1.2018	-	63.951
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>1.637.820</b>	<b>336.089</b>

Για το σύνολο των φορολογικών ζημιών ποσού € 2,3 εκ περίπου, δεν έχει λογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

## 7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Πελάτες	2.592.496	3.321.709
Μείον: Πρόβλεψεις απομείωσης	-1.362.155	-1.341.833
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>1.230.342</b>	<b>1.979.877</b>
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	191.843	178.787
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	6.348	4.192
<b>Σύνολο</b>	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>
	2.245	3.950
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.426.288	2.158.906
	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>

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:

<b>Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.341.833	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	20.322	-68.573
Διαγραφές χρήσης	-	-74.163
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>1.362.155</b>	<b>1.341.833</b>

Για την εκχώρηση των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 12.

## 8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

**31.12.2019**

<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>Δάνεια και Απαιτήσεις</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος</b>
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
Πελάτες	1.230.342	Ομολογιακός δανεισμός	6.382.610
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.348	Προμηθευτές	818.089
		Υποχρεώσεις Μισθώσεων	100.581.554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.558.154	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	14.652
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	14.928	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.659.589
<b>Σύνολο</b>	<b>4.809.771</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>109.456.494</b>

**31.12.2018**

<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>Δάνεια και Απαιτήσεις</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος</b>
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
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
<b>Σύνολο</b>	<b>4.003.587</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>13.226.938</b>

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Διαθέσιμα στο ταμείο	24.481	19.686
Διαθέσιμα σε τράπεζες	3.533.673	1.923.858
<b>Σύνολο</b>	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η 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>	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Κοινές μετοχές</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2018</b>	5.050.960	5.050.960	<b>5.050.960</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2019</b>	5.050.960	5.050.960	<b>5.050.960</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31/12/2019 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>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη <sup>(1)</sup></b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>41.515</b>	<b>-10.952</b>	<b>30.562</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	70.017	-3.442	66.574
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-31.139	-31.139
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-45.534</b>	<b>65.998</b>

(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.4548/18, Άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρους) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

## 12. Δανεισμός

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	866.504	1.306.440
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>866.504</b>	<b>1.306.440</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>5.516.106</b>	<b>9.538.871</b>
<b>Συνολικός δανεισμός</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Μέχρι 1 έτος	866.504	1.306.440
Περισσότερο από 1 έτος	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>
<b>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	10.845.311	12.140.831
Αποπληρωμή δανεισμού	-4.503.504	-1.344.000
Έξοδα έκδοσης δανείου	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	40.802	48.481
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρεχόταν κατά τις 31/12/2018.

### 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Ποσά αναγνωριζόμενα στον ισολογισμό</b>		
Παρούσα αξία Υποχρεώσεων	193.358	147.876
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
<b>Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>11.491</b>	<b>15.194</b>
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>15.731</b>	<b>24.738</b>

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	-39.885	2.241
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-835	-6.008
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος</b>	<b>-40.720</b>	<b>-3.767</b>

**Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:**

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>147.876</b>	<b>101.935</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
Κόστος προϋπηρεσίας αναγνωριζόμενο στη χρήση	0	33.186
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημίες	40.720	3.767
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος περιόδου</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

Ποσά σε Ευρώ

**Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	147.876	101.935
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15.731	57.924
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	40.720	3.767
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωριζόμενη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

**Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος**

**-59.913**      **-19.193**

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,09%	2,00%
Πληθωρισμός	1,43%	1,50%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +€14,50χιλ. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά -0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρείας θα μεταβάλλονταν κατά -€13,20χιλ.

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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	7.470	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	0	7.001
Μεταξύ 2 και 5 ετών	32.105	20.235
Πάνω από 5 έτη	183.444	169.825
<b>Σύνολο</b>	<b>223.019</b>	<b>197.060</b>

#### 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προμηθευτές	818.089	770.087
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.25)	14.652	2.893
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	243.814	260.426
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα(α)	19.628	107.282
Μακροπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	13.394.211	8.777.364
Βραχυπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	2.076.537	1.998.149
Προκαταβολές Πελατών	113.102	91.942
Λοιπές υποχρεώσεις(γ)	1.545.589	1.494.647
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

#### Ανάλυση υποχρεώσεων:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	13.394.423	8.616.373
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (β)	4.945.200	5.000.418
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού € 19.628 αφορούν τόκους δανείων € 23.042 που αφορούν την τρέχουσα περίοδο μέχρι την 31/12/2019 τα οποία και δεν έχουν καταβληθεί, έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος) € 1.000, έξοδα τηλεπικοινωνιών € 294 και αρνητική πρόβλεψη σε έξοδα ύδρευσης € 4.707.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων € 10.710.794 (από τα οποία € 8.840.914 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 1.869.880 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) καθώς και έσοδα από την κατασκευή του έργου της προβλήτας 8 σύμφωνα με την παρ.4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού € 4.759.954 (από τα οποία € 4.553.297 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 206.657 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις).

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

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

#### 15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

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



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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	1.873.214	1.790.820
Από 1-5 έτη	10.757.481	6.654.328
Περισσότερα από 5 έτη	3.133.753	5.937.094
	<b>15.764.448</b>	<b>14.382.242</b>

#### 16. Έξοδα ανά κατηγορία

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Παροχές σε εργαζομένους(σημ.17)	1.475.149	1.451.722
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης παγίων(σημ.27)	4.307.981	-
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων	486.446	401.440
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	1.377.808	5.435.415
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ	1.421.866	1.166.303
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	171.835	190.453
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	644.086	663.083
Λοιπά	1.217.040	940.230
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>
<u>Κατανεμημένα σε:</u>		
Κόστος Υπηρεσιών	10.518.716	9.639.426
Έξοδα διοίκησης	1.808.694	1.758.193
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>

#### 17. Παροχές σε εργαζομένους

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Μισθοί και ημερομίσθια	994.904	921.746
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	243.072	219.530
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	15.731	57.924
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	221.442	252.522
<b>Σύνολο</b>	<b>1.475.149</b>	<b>1.451.722</b>

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 37 άτομα κατά την 31.12.2019 και σε 32 άτομα κατά την 31.12.2018.

#### 18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Έξοδα τόκων		
- Τραπεζικά δάνεια	-394.633	-571.990
- Κέρδος από τροποποίηση όρων δανείου	83.161	-
- Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	-48.145	-48.481
- Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	-49.607	-24.598
- Τόκοι μισθώσεων	-5.282.997	-
- Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	-209.411	-207.214
	<b>-5.901.632</b>	<b>-852.282</b>
Έσοδα τόκων	6.524	4.584
<b>Σύνολο</b>	<b>-5.895.107</b>	<b>-847.698</b>

#### 19. Φόρος εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	1.303.287	-105.274
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 6)	-11.138	-59.618
<b>Σύνολο</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων</b>	<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τις ζημίες	100.753	-453.915
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-12.014	-74.484
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-11.138	-59.618
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	1.214.548	423.126
<b>Φόροι</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

## 20. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλιμενισμού	578.571	627.991
Λοιπά έσοδα	<u>365.272</u>	<u>296.776</u>
<b>Σύνολο</b>	<b>943.843</b>	<b>924.767</b>

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>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		872.344	1.400.333
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	19	-1.292.150	164.892
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	27	4.307.981	-
Προβλέψεις για επισφάλειες	7	20.322	-142.736
Άλλα μη ταμειακά έξοδα		18.915	-
Αντιλογισμός Πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	5	-3.546.509	-
Έξοδο υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης	13	15.731	57.924
Έσοδα τόκων	18	-6.524	-4.584
Έξοδα τόκων	18	5.901.632	852.282
		<b>7.516.941</b>	<b>3.477.085</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		714.000	-751.162
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		4.733.750	-588.039
		<b>5.447.750</b>	<b>-1.339.201</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>12.964.691</b>	<b>2.137.884</b>

	Δάνεια	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2018</b>		
Ταμειακές ροές	12.140.831 -1.344.000	12.140.831 -1.344.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	48.479	48.479
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018</b>	<b>10.845.311</b>	<b>10.845.311</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2019</b>		
Ταμειακές ροές	-4.503.504	-4.503.504
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	40.802	40.802
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2019</b>	<b>6.382.610</b>	<b>6.382.810</b>

## 22. Ανειλημμένες 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 την 25/11/2013 και την επέκτασή της την 27/12/2018, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και λήξη μετά την επέκταση την 31/12/42 και συνολικό τίμημα ποσού € 14,5 εκ.(συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 1,79 εκ. ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε € 6,15 εκ.. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

## 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	5.318.255	5.235.279
	<b>5.318.255</b>	<b>5.235.279</b>

### Δικαστικές Υποθέσεις

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

Την 23<sup>η</sup> 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, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η 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 2018 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρεία «Πράιγουοτερχαους 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 2019, 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 2019.

#### Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Μέχρι την 31/12/2019 δεν μας έχει κοινοποιηθεί οποιαδήποτε εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. 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, 31/12/2011 και 31/12/2012 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 2013 μέχρι και το 2019. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>	5.546	5.340
<b>ii) Λοιπά έσοδα</b>	-	-
<b>iii) Αγορές υπηρεσιών</b>	5.624.931	5.547.574
<b>iv) Αγορές παγίων</b>	-	-
<b>v) Λοιπές χρεώσεις</b>	-	-
<b>vi) Έσοδα από τόκους</b>	-	-
<b>vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών</b>	-	-
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 7):		
-Συνδεδεμένων	6.348	4.192
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
-Συνδεδεμένων	14.652	2.893
<b>viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης</b>		
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	241.847	283.664

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει εκδοθεί μία εγγυητική επιστολή συνολικού ποσού € 5.318.255 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 χρεώσεων, κατά το οικονομικό έτος 2019 και 2018, η νόμιμη ελεγκτική εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	25.530	25.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	20.350	20.350
<b>Σύνολο</b>	<b>45.880</b>	<b>45.350</b>

## 27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

### (α) Αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Σε αυτή την σημείωση περιγράφεται η επίπτωση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία επέλεξε να υιοθετήσει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019 χωρίς την αναθεώρηση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου του 2018 όπως προβλέπεται κατά την μετάβαση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Οι προσαρμογές που προκύπτουν από το νέο λογιστικό χειρισμό για τις συμβάσεις μισθώσεων κατά συνέπεια αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2019. Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,47% για την Εταιρεία.

Κατά την εφαρμογή του προτύπου, η Εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει την επιτρεπόμενη πρακτική σύμφωνα με το πρότυπο, βάσει της οποίας λειτουργικές μισθώσεις με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 μπορούν να ταξινομηθούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η Εταιρεία επέλεξε να μην επαναπροσδιορίσει εάν ένα συμβόλαιο είναι ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Αντιθέτως, για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την ημερομηνία μετάβασης, η Εταιρεία βασίστηκε στην αξιολόγηση τους κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4 – Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ έχει συναφθεί λειτουργική μίσθωση που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου.

Η αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας επηρέασαν τα παρακάτω κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €99.443χιλ
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €99.443χιλ

Η αλλαγή πολιτικής ωστόσο δεν είχε καμία επίπτωση στα Κέρδη εις νέον της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την 1/1/2019 ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε η Εταιρεία αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 1.1.2019:</b>	99.442.557	99.442.557
Αποσβέσεις	-4.307.981	-4.307.981
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 31.12.2019:</b>	<b>95.134.576</b>	<b>95.134.576</b>

Για την περίοδο από 1/1/2019 έως 31/12/2019, η Εταιρεία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €4.308χιλ, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την 1/1/2019 και 31/12/2019 έχουν ως εξής :

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>99.442.557</b>	<b>99.442.557</b>
Χρεωστικοί τόκοι	5.282.997	5.282.997
Πληρωμές μισθωμάτων	-4.144.000	-4.144.000
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>100.581.554</b>	<b>100.581.554</b>

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

Μέχρι την χρήση του 2018, οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά την διάρκεια της σύμβασης. Από 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχα ως υποχρέωση κατά την ημερομηνία που η Εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης.

#### **(β) Λογιστική πολιτική της Εταιρείας για μισθώσεις- Η Εταιρεία ως μισθωτής**

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

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

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

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

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Η εφαρμογή του προτύπου δεν επηρέασε τις μισθώσεις όπου η Εταιρεία είναι εκμισθωτής.

## 28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρχει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιούργησε περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Πέραν των ανωτέρω, 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 A.E. για τη χρήση του 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020.

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 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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

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

#### **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις .



- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση. ύ 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, 26 Οκτωβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Γεώργιος Καραχάλιος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 21481

*LAMDA Flisvos Marina A.E.*

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 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 30/09/2020

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2019.

### ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρεία τη χρήση του 2019 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 3,31% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρείας, οι οποίες ανήλθαν σε € 13.312.360 έναντι € 12.885.775 την αντίστοιχη περίοδο του 2018 κυρίως λόγω αύξησης της πληρότητας των μονίμων σκαφών της Μαρίνας.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 5.475.301 έναντι κερδών € 2.412.923 την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 872.344 έναντι κερδών € 1.400.333 το 2018.

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι στόχοι της Εταιρείας για το 2020 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 εφαρμογή διαδικασιών ψηφιακού μετασχηματισμού, η χρήση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας (νέα ιστοσελίδα, κοινωνικά δίκτυα) και προβολής των ενεργειών της εταιρείας, με έμφαση στον τομέα της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

Η Μαρίνα Φλοίσβου το 2019 διατήρησε τις πιστοποιήσεις της με τις οποίες τιμήθηκε το 2018. Το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme με την οποία ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου και το EFQM Committed to Excellence – 4 star από το European Foundation of Quality Management, διάκριση που συμβάλλει κι αυτή στην συστηματική προβολή των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Τέλος, η Εταιρεία εξέδωσε το 2019 τον πρώτο της ετήσιο Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό όπου στόχος είναι να παρουσιάσει στο σύνολο των ενδιαφερομένων μερών τις επιδόσεις της σε βασικούς άξονες της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι η οικονομία, το ανθρώπινο δυναμικό, το περιβάλλον και η κοινωνία.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 23<sup>η</sup> 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.

Επιπροσθέτως, 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 τραπεζικού δανείου της τον Μάιο του 2019.

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (

EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά. Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρέχονταν κατά τις 31/12/2018.

Σημειώνεται ότι η συνεχής βελτίωση των αποτελεσμάτων και της επίδοσης της Εταιρείας οδήγησε σε μεγαλύτερες αναμενόμενες μελλοντικές ροές και σε αντιλογισμό της πρόβλεψης απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων, που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις, ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

## **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.

## **ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

### **α) Ίσες Ευκαιρίες**

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

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

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

### **β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης**

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

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

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

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

### **γ) Υγεία και Ασφάλεια**

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

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

- Διεξάγει αξιολόγηση επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα που προκύπτουν από αυτή.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στο επίπεδο θορύβου καθώς και στην ποιότητα του πόσιμου νερού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων της και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες εργαζομένων που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης μια φορά τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία με τον Τεχνικό Ασφαλείας της εταιρείας.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη σε ΚΑΡΠΑ και στη χρήση του απινιδωτή που υπάρχουν στην εγκατάσταση).
- Παρέχει στους εργαζόμενους της τα κατάλληλα ΜΑΠ και τους εκπαιδεύει στη σωστή χρήση τους.
- Παρακολουθεί τη νομοθεσία και εφαρμόζει τις διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια και υγεία εργασία.
- Εφαρμόζει διαδικασίες βασισμένες στις αρχές του προτύπου ISO 45001:2018, στο οποίο πρόκειται να πιστοποιηθεί μέχρι το τέλος τους έτους.

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2019 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020**

### **Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19**

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτηρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιουργήσει περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β΄ εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

### **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.

#### **(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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμνιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάρχουν 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Σύνολο Δανείων	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%

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

#### Συνοπτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία:

(ποσά σε € '000)	Χρήση 2019	Χρήση 2018	Μεταβολή
Πωλήσεις	13.312	12.886	+ 3,31%
Αποτελέσματα προ φόρων	-420	1.565	- 126,82%
Αποτελέσματα μετά φόρους	872	1.400	- 37,70%

Η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

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

Εκτός από τις επιπτώσεις του Covid 19, όπως αναφέρθηκε παραπάνω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Φάληρο 30/09/2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΤΣΙΚΑΛΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084



## Περιεχόμενα

Ισολογισμός	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση ταμειακών ροών	11
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	12
1. Γενικές πληροφορίες	12
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	12
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	23
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	24
6. Αναβαλλόμενη φορολογία	25
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	26
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	27
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	27
10. Μετοχικό κεφάλαιο	27
11. Λοιπά αποθεματικά	28
12. Δανεισμός	28
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	29
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	30
16. Έξοδα ανά κατηγορία	31
17. Παροχές σε εργαζομένους	31
18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	31
19. Φόρος εισοδήματος	31
20. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	32
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	32
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	33
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	33
24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	33
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	34
26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	35
27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	35
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	37
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	38

## Ισολογισμός

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια	5	31.600.153	27.188.376
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	27	95.134.576	
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	6	1.637.820	336.089
Λοιπές απαιτήσεις	7	2.245	3.950
		<b>128.374.794</b>	<b>27.528.416</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	1.426.288	2.158.906
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.558.154	1.943.544
		<b>4.984.442</b>	<b>4.102.450</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	11	65.998	97.137
Κέρδη/Ζημίες εις νέον		2.745.135	1.872.791
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>7.862.092</b>	<b>7.020.888</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	27	100.581.554	-
Δάνεια	12	5.516.106	9.538.871
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	193.358	147.876
Λοιπές Υποχρεώσεις	14	13.394.423	8.616.373
		<b>119.685.441</b>	<b>18.303.120</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	4.945.200	5.000.418
Δάνεια	12	866.504	1.306.440
		<b>5.811.704</b>	<b>6.306.858</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>125.497.145</b>	<b>24.609.978</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση αποτελεσμάτων

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Σημείωση	1.1.2019 έως <u>31.12.2019</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>
<b>Πωλήσεις</b>		<b>13.312.360</b>	<b>12.885.775</b>
Κόστος Υπηρεσιών	16	-10.518.716	-9.639.426
<b>Μικτά Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>2.793.643</b>	<b>3.246.349</b>
Έξοδα διοίκησης	16	-1.808.694	-1.758.193
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	943.843	924.767
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης Περιουσιακών Στοιχείων	5	3.546.509	-
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>5.475.301</b>	<b>2.412.923</b>
Χρηματοοικονομικό έσοδο	18	6.524	4.584
Χρηματοοικονομικό έξοδο	18	-5.901.632	-852.282
<b>(Ζημίες)/ Κέρδη προ φόρων</b>		<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος εισοδήματος	19	1.292.150	-164.892
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>	<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	-31.139	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>	<b>841.205</b>	<b>1.396.890</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο 5.050.960	Λοιπά αποθεματικά 30.562	Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον 542.477	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 5.623.998
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	1.400.333	1.400.333
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-3.442	-	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-3.442</b>	<b>1.400.333</b>	<b>1.396.890</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	70.017	-70.017	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>		<b>5.050.960</b>	<b>97.137</b>	<b>1.872.791</b>	<b>7.020.888</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>5.050.960</b>	<b>97.137</b>	<b>1.872.791</b>	<b>7.020.888</b>
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	872.344	872.344
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-31.139	-	-31.139
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-31.139</b>	<b>872.344</b>	<b>841.205</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>5.050.960</b>	<b>65.998</b>	<b>2.745.135</b>	<b>7.862.092</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

*Ποσά σε Ευρώ*

	Σημείωση	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	12.964.691	2.137.884
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		-618.635	-939.300
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	27	-4.144.000	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>8.202.055</b>	<b>1.198.584</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	-2.090.466	-921.919
Τόκοι που εισπράχθηκαν	18	6.524	4.584
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>-2.083.941</b>	<b>-917.335</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή δανεισμού	12	-4.503.504	-1.344.000
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>-4.503.504</b>	<b>-1.344.000</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.614.610	-1.062.751
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	9	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 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 2019, 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%. Κατά την 31/12/2019 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 Lamda Development A.E. εντός του α' τριμήνου 2020 απέκτησε από την εταιρία D-Marinas B.V. του Ομίλου DOGUS, το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρίας LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία κατείχε ποσοστό 83,39% των μετοχών της LAMDA Flisvos Holding A.E., μετόχου κατά 77,23% της Εταιρείας. Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είναι πλέον ο μοναδικός μέτοχος της LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., και αποκτά τον έλεγχο στην Εταιρεία.

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](http://www.flisvosmarina.com).

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020 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 Διερμηνείων 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.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19 (Σημείωση 28).

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

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

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

## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 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 16 «Μισθώσεις»**

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, έχει προσδιορίσει ότι το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση μίσθωσης που έχει αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €99,4 εκ. Για την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 ανατρέξτε στην σημείωση 27 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

#### **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»**

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 αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»**

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.Α 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. Η επίδραση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»**

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. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

##### ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

##### ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.



#### ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

#### ΔΛΠ 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.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέταση συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται 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. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

### **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 παραχώρησης, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

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

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

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

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

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

## 2.5 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 δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## **2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

### **(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

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

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- 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 2019, 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 2019, 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 επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαιτήσης. 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 επιμετρούνται 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.

## **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 προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα 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 τεκμαίριση 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**

### **Λογιστικές πολιτικές με εφαρμογή μέχρι 31.12.2018**

#### **Εταιρεία ως Μισθωτής**

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

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

#### **Εταιρεία ως Εκμισθωτής**

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.17 (γ) παραπάνω.

Σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται από 01/01/2019 σε σχέση με τις μισθώσεις και το αναθεωρημένο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 « Μισθώσεις» βλέπε αναλυτική αναφορά σε Σημείωση 27.

## **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.

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της 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 αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 € 79χιλ. ενώ αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης.

## **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

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

### **Ανάλυση τραπεζικών καταθέσεων**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Eurobank Ergasias	Caa1 (Moody's)	Caa1 (Moody's)	75.682	89.636
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	3.457.990	1.834.222

### **Ανάλυση τραπεζικού δανεισμού**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	6.382.610	10.845.311



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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων 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>	< 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>				
Σύνολο δανείων	1.154.646	1.117.384	4.837.741	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.144.000	6.919.651	21.261.166	144.858.661
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.755.773	-	-	-
	<b>8.054.419</b>	<b>8.037.035</b>	<b>26.098.907</b>	<b>144.858.661</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>				
Σύνολο δανείων	1.851.263	1.787.808	8.963.955	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.749.335	-	-	-
	<b>4.600.598</b>	<b>1.787.808</b>	<b>8.963.955</b>	-

### 3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Σύνολο Δανείων (σημ. 12)	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα(σημ.9)	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%

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

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

##### 4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η 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 31/12/2019, η Εταιρεία πραγματοποίησε ζημίες προ φόρων ποσού € 420 χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 155,66% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεισπραχθέντων εσόδων, υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων κατά το ποσό € 1.250 χιλ.

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

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιουργήσει περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Την 23<sup>η</sup> 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. προσωζημένο 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.

Επιπροσθέτως, 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.

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία έχει εκχωρήσει στη Δανειστρία 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές

καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανειστρία τράπεζα με αυτή που παρέχονταν κατά τις 31/12/2018.

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

##### Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προέβη σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Η διενεργηθείσα εργασία βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2047.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 1,5% ετησίως.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,8% ετησίως.
- Έξοδο δικαιώματος χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου όπως υπολογίζεται σύμφωνα με την από 23/06/17 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου που προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρίας LAMDA Flisvos Marina AE κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.
- Υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2021 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 8% .

Από την διενεργηθείσα εργασία προέκυψε αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019 (αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις).

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρείας ύψους € 7,8εκ. είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

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

#### 5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου εγκαταστ.-Μηχ/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Τεχνικές Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>26.090.414</b>	<b>7.094.527</b>	<b>10.200.540</b>	<b>417.137</b>	<b>43.802.617</b>
Προσθήκες	870.040	19.964	18.466	13.449	921.919
Πωλήσεις/Διαγραφές	-850	-	-6.445	-3.781	-11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
Προσθήκες	1.548.661	-	526.737	15.067	2.090.466
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-4.275	-177	-4.452
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης	3.546.509	-	-	-	3.546.509
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>32.054.775</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.735.023</b>	<b>441.695</b>	<b>50.345.983</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	<b>-10.840.916</b>	<b>-2.123.907</b>	<b>-3.115.321</b>	<b>-307.038</b>	<b>-16.387.187</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
Αποσβέσεις χρήσης	-630.823	-199.445	-299.198	-19.507	-1.148.974
Πωλήσεις/Διαγραφές	850	-	6.445	3.781	11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>

<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-678.038	-199.850	-323.060	-24.252	-1.225.199
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	4.275	177	4.452
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>-12.148.928</b>	<b>-2.523.202</b>	<b>-3.726.858</b>	<b>-346.839</b>	<b>-18.745.831</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>15.488.714</b>	<b>4.791.138</b>	<b>6.804.487</b>	<b>104.041</b>	<b>27.188.376</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>19.905.847</b>	<b>4.591.287</b>	<b>7.008.163</b>	<b>94.857</b>	<b>31.600.153</b>

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/19 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. Κατόπιν ελέγχου αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας έγινε αντιλογισμός της πρόβλεψης απομείωσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά € 3,5 εκ. (βλέπε Σημείωση 4.2).

## 6. Αναβαλλόμενη φορολογία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Διαφορά Αποσβέσεων</b>	<b>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</b>	<b>Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού</b>	<b>Έξοδα Έκδοσης Δανείου</b>	<b>Μισθώσεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2018</b>	<b>101.769</b>	<b>356.343</b>	<b>32.874</b>	<b>-54.279</b>	<b>0</b>	<b>436.706</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-87.196	-35.684	7.688	9.918	-	<b>-105.274</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-14.037	-49.151	-3.917	7.487	-	<b>-59.618</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	63.951	942	-	-	<b>64.892</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-617	-	-	<b>-617</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2019</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.454	4.877	1.143	-8.553	1.307.275	<b>1.303.287</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-21	-13.418	-1.287	3.589	-	<b>-11.138</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	9.773	-	-	<b>9.773</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-193	-	-	<b>-192</b>

<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>-940</b>	<b>326.918</b>	<b>46.406</b>	<b>-41.838</b>	<b>1.307.275</b>	<b>1.637.820</b>
---------------------------	-------------	----------------	---------------	----------------	------------------	------------------

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

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	<b>336.089</b>	<b>436.706</b>
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 19)	1.303.287	-105.274
(Χρέωση) /Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	9.773	942
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-11.137	-59.618
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω ιδίων κεφαλαίων	-192	-617
Λογισμός αναβαλλόμενης φορολογίας στα ίδια κεφάλαια την 1.1.2018	-	63.951
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>1.637.820</b>	<b>336.089</b>

Για το σύνολο των φορολογικών ζημιών ποσού € 2,3 εκ περίπου, δεν έχει λογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

## 7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Πελάτες	2.592.496	3.321.709
Μείον: Πρόβλεψεις απομείωσης	-1.362.155	-1.341.833
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>1.230.342</b>	<b>1.979.877</b>
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	191.843	178.787
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	6.348	4.192
<b>Σύνολο</b>	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>
	2.245	3.950
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.426.288	2.158.906
	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>

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:

<b>Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.341.833	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	20.322	-68.573
Διαγραφές χρήσης	-	-74.163
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>1.362.155</b>	<b>1.341.833</b>

Για την εκχώρηση των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 12.

## 8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

**31.12.2019**

<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>Δάνεια και Απαιτήσεις</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος</b>
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
Πελάτες	1.230.342	Ομολογιακός δανεισμός	6.382.610
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.348	Προμηθευτές	818.089
		Υποχρεώσεις Μισθώσεων	100.581.554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.558.154	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	14.652
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	14.928	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.659.589
<b>Σύνολο</b>	<b>4.809.771</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>109.456.494</b>

**31.12.2018**

<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>Δάνεια και Απαιτήσεις</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</b>	<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος</b>
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>			
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
<b>Σύνολο</b>	<b>4.003.587</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>13.226.938</b>

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Διαθέσιμα στο ταμείο	24.481	19.686
Διαθέσιμα σε τράπεζες	3.533.673	1.923.858
<b>Σύνολο</b>	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η 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>	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Κοινές μετοχές</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2018</b>	5.050.960	5.050.960	<b>5.050.960</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2019</b>	5.050.960	5.050.960	<b>5.050.960</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>	<b>5.050.960</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31/12/2019 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>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη <sup>(1)</sup></b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>41.515</b>	<b>-10.952</b>	<b>30.562</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	70.017	-3.442	66.574
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-31.139	-31.139
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-45.534</b>	<b>65.998</b>

(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.4548/18, Άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρους) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

## 12. Δανεισμός

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	866.504	1.306.440
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>866.504</b>	<b>1.306.440</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>5.516.106</b>	<b>9.538.871</b>
<b>Συνολικός δανεισμός</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Μέχρι 1 έτος	866.504	1.306.440
Περισσότερο από 1 έτος	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>
<b>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	10.845.311	12.140.831
Αποπληρωμή δανεισμού	-4.503.504	-1.344.000
Έξοδα έκδοσης δανείου	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	40.802	48.481
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρεχόταν κατά τις 31/12/2018.

### 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Ποσά αναγνωριζόμενα στον ισολογισμό</b>		
Παρούσα αξία Υποχρεώσεων	193.358	147.876
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
<b>Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>11.491</b>	<b>15.194</b>
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>15.731</b>	<b>24.738</b>

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	-39.885	2.241
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-835	-6.008
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος</b>	<b>-40.720</b>	<b>-3.767</b>

**Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:**

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>147.876</b>	<b>101.935</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
Κόστος προϋπηρεσίας αναγνωριζόμενο στη χρήση	0	33.186
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημίες	40.720	3.767
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος περιόδου</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

Ποσά σε Ευρώ

**Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	147.876	101.935
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15.731	57.924
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	40.720	3.767
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωριζόμενη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

**Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος**

**-59.913**      **-19.193**



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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,09%	2,00%
Πληθωρισμός	1,43%	1,50%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +€14,50χιλ. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά -0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρείας θα μεταβάλλονταν κατά -€13,20χιλ.

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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	7.470	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	0	7.001
Μεταξύ 2 και 5 ετών	32.105	20.235
Πάνω από 5 έτη	183.444	169.825
<b>Σύνολο</b>	<b>223.019</b>	<b>197.060</b>

#### 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προμηθευτές	818.089	770.087
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.25)	14.652	2.893
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	243.814	260.426
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα(α)	19.628	107.282
Μακροπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	13.394.211	8.777.364
Βραχυπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	2.076.537	1.998.149
Προκαταβολές Πελατών	113.102	91.942
Λοιπές υποχρεώσεις(γ)	1.545.589	1.494.647
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

#### Ανάλυση υποχρεώσεων:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	13.394.423	8.616.373
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (β)	4.945.200	5.000.418
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού € 19.628 αφορούν τόκους δανείων € 23.042 που αφορούν την τρέχουσα περίοδο μέχρι την 31/12/2019 τα οποία και δεν έχουν καταβληθεί, έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος) € 1.000, έξοδα τηλεπικοινωνιών € 294 και αρνητική πρόβλεψη σε έξοδα ύδρευσης € 4.707.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων € 10.710.794 (από τα οποία € 8.840.914 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 1.869.880 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) καθώς και έσοδα από την κατασκευή του έργου της προβλήτας 8 σύμφωνα με την παρ.4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού € 4.759.954 (από τα οποία € 4.553.297 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 206.657 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις).

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

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

#### 15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	1.873.214	1.790.820
Από 1-5 έτη	10.757.481	6.654.328
Περισσότερα από 5 έτη	3.133.753	5.937.094
	<b>15.764.448</b>	<b>14.382.242</b>

#### 16. Έξοδα ανά κατηγορία

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Παροχές σε εργαζομένους(σημ.17)	1.475.149	1.451.722
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης παγίων(σημ.27)	4.307.981	-
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων	486.446	401.440
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	1.377.808	5.435.415
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ	1.421.866	1.166.303
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	171.835	190.453
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	644.086	663.083
Λοιπά	1.217.040	940.230
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>
<u>Κατανεμημένα σε:</u>		
Κόστος Υπηρεσιών	10.518.716	9.639.426
Έξοδα διοίκησης	1.808.694	1.758.193
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>

#### 17. Παροχές σε εργαζομένους

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Μισθοί και ημερομίσθια	994.904	921.746
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	243.072	219.530
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	15.731	57.924
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	221.442	252.522
<b>Σύνολο</b>	<b>1.475.149</b>	<b>1.451.722</b>

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 37 άτομα κατά την 31.12.2019 και σε 32 άτομα κατά την 31.12.2018.

#### 18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	-394.633	-571.990
- Κέρδος από τροποποίηση όρων δανείου	83.161	-
-Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	-48.145	-48.481
-Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	-49.607	-24.598
-Τόκοι μισθώσεων	-5.282.997	-
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	-209.411	-207.214
	<b>-5.901.632</b>	<b>-852.282</b>
Έσοδα τόκων	6.524	4.584
<b>Σύνολο</b>	<b>-5.895.107</b>	<b>-847.698</b>

#### 19. Φόρος εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	1.303.287	-105.274
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 6)	-11.138	-59.618
<b>Σύνολο</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων</b>	<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τις ζημίες	100.753	-453.915
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-12.014	-74.484
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-11.138	-59.618
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	1.214.548	423.126
<b>Φόροι</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

## 20. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλιμενισμού	578.571	627.991
Λοιπά έσοδα	<u>365.272</u>	<u>296.776</u>
<b>Σύνολο</b>	<b>943.843</b>	<b>924.767</b>

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>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		872.344	1.400.333
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	19	-1.292.150	164.892
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	27	4.307.981	-
Προβλέψεις για επισφάλειες	7	20.322	-142.736
Άλλα μη ταμειακά έξοδα		18.915	-
Αντιλογισμός Πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	5	-3.546.509	-
Έξοδο υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης	13	15.731	57.924
Έσοδα τόκων	18	-6.524	-4.584
Έξοδα τόκων	18	5.901.632	852.282
		<b>7.516.941</b>	<b>3.477.085</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		714.000	-751.162
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		4.733.750	-588.039
		<b>5.447.750</b>	<b>-1.339.201</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>12.964.691</b>	<b>2.137.884</b>

	Δάνεια	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2018</b>		
Ταμειακές ροές	12.140.831 -1.344.000	12.140.831 -1.344.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	48.479	48.479
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018</b>	<b>10.845.311</b>	<b>10.845.311</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2019</b>		
Ταμειακές ροές	-4.503.504	-4.503.504
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	40.802	40.802
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2019</b>	<b>6.382.610</b>	<b>6.382.810</b>

## 22. Ανειλημμένες 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 την 25/11/2013 και την επέκτασή της την 27/12/2018, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και λήξη μετά την επέκταση την 31/12/42 και συνολικό τίμημα ποσού € 14,5 εκ.(συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 1,79 εκ. ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε € 6,15 εκ.. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

## 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	5.318.255	5.235.279
	<b>5.318.255</b>	<b>5.235.279</b>

### Δικαστικές Υποθέσεις

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

Την 23<sup>η</sup> 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, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η 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 2018 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρεία «Πράιγουοτερχαους 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 2019, 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 2019.

#### Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Μέχρι την 31/12/2019 δεν μας έχει κοινοποιηθεί οποιαδήποτε εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. 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, 31/12/2011 και 31/12/2012 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 2013 μέχρι και το 2019. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>	5.546	5.340
<b>ii) Λοιπά έσοδα</b>	-	-
<b>iii) Αγορές υπηρεσιών</b>	5.624.931	5.547.574
<b>iv) Αγορές παγίων</b>	-	-
<b>v) Λοιπές χρεώσεις</b>	-	-
<b>vi) Έσοδα από τόκους</b>	-	-
<b>vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών</b>	-	-
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 7):		
-Συνδεδεμένων	6.348	4.192
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
-Συνδεδεμένων	14.652	2.893
<b>viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης</b>		
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	241.847	283.664

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει εκδοθεί μία εγγυητική επιστολή συνολικού ποσού € 5.318.255 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 χρεώσεων, κατά το οικονομικό έτος 2019 και 2018, η νόμιμη ελεγκτική εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	25.530	25.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	20.350	20.350
<b>Σύνολο</b>	<b>45.880</b>	<b>45.350</b>

## 27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

### (α) Αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Σε αυτή την σημείωση περιγράφεται η επίπτωση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία επέλεξε να υιοθετήσει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019 χωρίς την αναθεώρηση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου του 2018 όπως προβλέπεται κατά την μετάβαση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Οι προσαρμογές που προκύπτουν από το νέο λογιστικό χειρισμό για τις συμβάσεις μισθώσεων κατά συνέπεια αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2019. Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,47% για την Εταιρεία.

Κατά την εφαρμογή του προτύπου, η Εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει την επιτρεπόμενη πρακτική σύμφωνα με το πρότυπο, βάσει της οποίας λειτουργικές μισθώσεις με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 μπορούν να ταξινομηθούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η Εταιρεία επέλεξε να μην επαναπροσδιορίσει εάν ένα συμβόλαιο είναι ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Αντιθέτως, για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την ημερομηνία μετάβασης, η Εταιρεία βασίστηκε στην αξιολόγηση τους κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4 – Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ έχει συναφθεί λειτουργική μίσθωση που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου.

Η αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας επηρέασαν τα παρακάτω κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €99.443χιλ
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €99.443χιλ

Η αλλαγή πολιτικής ωστόσο δεν είχε καμία επίπτωση στα Κέρδη εις νέον της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την 1/1/2019 ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε η Εταιρεία αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 1.1.2019:</b>	99.442.557	99.442.557
Αποσβέσεις	-4.307.981	-4.307.981
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 31.12.2019:</b>	<b>95.134.576</b>	<b>95.134.576</b>

Για την περίοδο από 1/1/2019 έως 31/12/2019, η Εταιρεία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €4.308χιλ, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την 1/1/2019 και 31/12/2019 έχουν ως εξής :

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>99.442.557</b>	<b>99.442.557</b>
Χρεωστικοί τόκοι	5.282.997	5.282.997
Πληρωμές μισθωμάτων	-4.144.000	-4.144.000
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>100.581.554</b>	<b>100.581.554</b>

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

Μέχρι την χρήση του 2018, οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά την διάρκεια της σύμβασης. Από 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχα ως υποχρέωση κατά την ημερομηνία που η Εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης.

#### **(β) Λογιστική πολιτική της Εταιρείας για μισθώσεις- Η Εταιρεία ως μισθωτής**

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

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

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

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

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Η εφαρμογή του προτύπου δεν επηρέασε τις μισθώσεις όπου η Εταιρεία είναι εκμισθωτής.

## 28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρχει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιούργησε περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Πέραν των ανωτέρω, 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 A.E. για τη χρήση του 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020.

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 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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

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

#### **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις .

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση. ύ 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, 26 Οκτωβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Γεώργιος Καραχάλιος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 21481

*LAMDA Flisvos Marina A.E.*

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 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 30/09/2020

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2019.

### ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρεία τη χρήση του 2019 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 3,31% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρείας, οι οποίες ανήλθαν σε € 13.312.360 έναντι € 12.885.775 την αντίστοιχη περίοδο του 2018 κυρίως λόγω αύξησης της πληρότητας των μονίμων σκαφών της Μαρίνας.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 5.475.301 έναντι κερδών € 2.412.923 την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 872.344 έναντι κερδών € 1.400.333 το 2018.

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι στόχοι της Εταιρείας για το 2020 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 εφαρμογή διαδικασιών ψηφιακού μετασχηματισμού, η χρήση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας (νέα ιστοσελίδα, κοινωνικά δίκτυα) και προβολής των ενεργειών της εταιρείας, με έμφαση στον τομέα της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

Η Μαρίνα Φλοίσβου το 2019 διατήρησε τις πιστοποιήσεις της με τις οποίες τιμήθηκε το 2018. Το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme με την οποία ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου και το EFQM Committed to Excellence – 4 star από το European Foundation of Quality Management, διάκριση που συμβάλλει κι αυτή στην συστηματική προβολή των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Τέλος, η Εταιρεία εξέδωσε το 2019 τον πρώτο της ετήσιο Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό όπου στόχος είναι να παρουσιάσει στο σύνολο των ενδιαφερομένων μερών τις επιδόσεις της σε βασικούς άξονες της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι η οικονομία, το ανθρώπινο δυναμικό, το περιβάλλον και η κοινωνία.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 23<sup>η</sup> 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.

Επιπροσθέτως, 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 τραπεζικού δανείου της τον Μάιο του 2019.

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (

EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά. Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρέχονταν κατά τις 31/12/2018.

Σημειώνεται ότι η συνεχής βελτίωση των αποτελεσμάτων και της επίδοσης της Εταιρείας οδήγησε σε μεγαλύτερες αναμενόμενες μελλοντικές ροές και σε αντιλογισμό της πρόβλεψης απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων, που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις, ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

## **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.

## **ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

### **α) Ίσες Ευκαιρίες**

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

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

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

### **β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης**

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

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

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

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

### **γ) Υγεία και Ασφάλεια**

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

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

- Διεξάγει αξιολόγηση επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα που προκύπτουν από αυτή.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στο επίπεδο θορύβου καθώς και στην ποιότητα του πόσιμου νερού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης των γραφείων της και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες εργαζομένων που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου και διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης μια φορά τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία με τον Τεχνικό Ασφαλείας της εταιρείας.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη σε ΚΑΡΠΑ και στη χρήση του απινιδωτή που υπάρχουν στην εγκατάσταση).
- Παρέχει στους εργαζόμενους της τα κατάλληλα ΜΑΠ και τους εκπαιδεύει στη σωστή χρήση τους.
- Παρακολουθεί τη νομοθεσία και εφαρμόζει τις διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια και υγεία εργασία.
- Εφαρμόζει διαδικασίες βασισμένες στις αρχές του προτύπου ISO 45001:2018, στο οποίο πρόκειται να πιστοποιηθεί μέχρι το τέλος τους έτους.

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2019 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020**

### **Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19**

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτηρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιούργησε περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β΄ εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

### **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.

#### **(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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμνιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάρχουν 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Σύνολο Δανείων	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%

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

#### Συνοπτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία:

(ποσά σε € '000)	Χρήση 2019	Χρήση 2018	Μεταβολή
Πωλήσεις	13.312	12.886	+ 3,31%
Αποτελέσματα προ φόρων	-420	1.565	- 126,82%
Αποτελέσματα μετά φόρους	872	1.400	- 37,70%

Η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

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

Εκτός από τις επιπτώσεις του Covid 19, όπως αναφέρθηκε παραπάνω δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Φάληρο 30/09/2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΤΣΙΚΑΛΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

## Περιεχόμενα

Ισολογισμός	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση ταμειακών ροών	11
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	12
1. Γενικές πληροφορίες	12
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	12
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	23
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	24
6. Αναβαλλόμενη φορολογία	25
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	26
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	27
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	27
10. Μετοχικό κεφάλαιο	27
11. Λοιπά αποθεματικά	28
12. Δανεισμός	28
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	29
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	30
16. Έξοδα ανά κατηγορία	31
17. Παροχές σε εργαζομένους	31
18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	31
19. Φόρος εισοδήματος	31
20. Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	32
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	32
22. Ανελημμένες υποχρεώσεις	33
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	33
24. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	33
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	34
26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	35
27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	35
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	37
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	38

## Ισολογισμός

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια	5	31.600.153	27.188.376
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	27	95.134.576	
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	6	1.637.820	336.089
Λοιπές απαιτήσεις	7	2.245	3.950
		<b>128.374.794</b>	<b>27.528.416</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	1.426.288	2.158.906
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.558.154	1.943.544
		<b>4.984.442</b>	<b>4.102.450</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	11	65.998	97.137
Κέρδη/Ζημιές εις νέον		2.745.135	1.872.791
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>7.862.092</b>	<b>7.020.888</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	27	100.581.554	-
Δάνεια	12	5.516.106	9.538.871
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	193.358	147.876
Λοιπές Υποχρεώσεις	14	13.394.423	8.616.373
		<b>119.685.441</b>	<b>18.303.120</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	4.945.200	5.000.418
Δάνεια	12	866.504	1.306.440
		<b>5.811.704</b>	<b>6.306.858</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>125.497.145</b>	<b>24.609.978</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>133.359.237</b>	<b>31.630.866</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση αποτελεσμάτων

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Σημείωση	1.1.2019 έως <u>31.12.2019</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>
<b>Πωλήσεις</b>		<b>13.312.360</b>	<b>12.885.775</b>
Κόστος Υπηρεσιών	16	-10.518.716	-9.639.426
<b>Μικτά Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>2.793.643</b>	<b>3.246.349</b>
Έξοδα διοίκησης	16	-1.808.694	-1.758.193
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	20	943.843	924.767
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης Περιουσιακών Στοιχείων	5	3.546.509	-
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>5.475.301</b>	<b>2.412.923</b>
Χρηματοοικονομικό έσοδο	18	6.524	4.584
Χρηματοοικονομικό έξοδο	18	-5.901.632	-852.282
<b>(Ζημίες)/ Κέρδη προ φόρων</b>		<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος εισοδήματος	19	1.292.150	-164.892
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	1.1.2019 έως <u>31.12.2019</u>	1.1.2018 έως <u>31.12.2018</u>
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>	<b>872.344</b>	<b>1.400.333</b>
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	-31.139	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>	<b>841.205</b>	<b>1.396.890</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο 5.050.960	Λοιπά αποθεματικά 30.562	Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον 542.477	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 5.623.998
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	1.400.333	1.400.333
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-3.442	-	-3.442
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-3.442</b>	<b>1.400.333</b>	<b>1.396.890</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	70.017	-70.017	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>		<b>5.050.960</b>	<b>97.137</b>	<b>1.872.791</b>	<b>7.020.888</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>5.050.960</b>	<b>97.137</b>	<b>1.872.791</b>	<b>7.020.888</b>
<b>Συνολικά Εισοδήματα:</b>					
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		-	-	872.344	872.344
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία	11	-	-31.139	-	-31.139
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης καθαρά από αναβαλλόμενη φορολογία</b>		<b>-</b>	<b>-31.139</b>	<b>872.344</b>	<b>841.205</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>5.050.960</b>	<b>65.998</b>	<b>2.745.135</b>	<b>7.862.092</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

*Ποσά σε Ευρώ*

	Σημείωση	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	12.964.691	2.137.884
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		-618.635	-939.300
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	27	-4.144.000	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>8.202.055</b>	<b>1.198.584</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	-2.090.466	-921.919
Τόκοι που εισπράχθηκαν	18	6.524	4.584
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>-2.083.941</b>	<b>-917.335</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή δανεισμού	12	-4.503.504	-1.344.000
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>-4.503.504</b>	<b>-1.344.000</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		1.614.610	-1.062.751
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.943.544	3.006.294
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	9	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 37 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 2019, 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 οιοσδήποτε 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%. Κατά την 31/12/2019 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 Lamda Development A.E. εντός του α' τριμήνου 2020 απέκτησε από την εταιρία D-Marinas B.V. του Ομίλου DOGUS, το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρίας LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία κατείχε ποσοστό 83,39% των μετοχών της LAMDA Flisvos Holding A.E., μετόχου κατά 77,23% της Εταιρείας. Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είναι πλέον ο μοναδικός μέτοχος της LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., και αποκτά τον έλεγχο στην Εταιρεία.

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](http://www.flisvosmarina.com).

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020 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.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19 (Σημείωση 28).

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

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

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



## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 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 16 «Μισθώσεις»**

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, έχει προσδιορίσει ότι το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση μίσθωσης που έχει αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €99,4 εκ. Για την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 ανατρέξτε στην σημείωση 27 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

#### **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»**

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 αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»**

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.Α 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. Η επίδραση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»**

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. Η επίδραση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

##### ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

##### ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

#### ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

#### ΔΛΠ 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.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέταση συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται 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. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

### **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 παραχώρησης, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

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

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

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

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

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

## 2.5 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 δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## **2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

### **(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

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

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- 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 2019, 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 2019, 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 επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαιτήσης. 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 επιμετρούνται 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.

## **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 ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

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

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

## **2.15 Παροχές στο προσωπικό**

### **(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές**

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

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

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

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

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

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα 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 τεκμαίριση 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**

### **Λογιστικές πολιτικές με εφαρμογή μέχρι 31.12.2018**

#### **Εταιρεία ως Μισθωτής**

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

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

#### **Εταιρεία ως Εκμισθωτής**

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.17 (γ) παραπάνω.

Σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται από 01/01/2019 σε σχέση με τις μισθώσεις και το αναθεωρημένο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 « Μισθώσεις» βλέπε αναλυτική αναφορά σε Σημείωση 27.

## **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.

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της 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 αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 € 79χιλ. ενώ αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της χρήσης.

## **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

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

### **Ανάλυση τραπεζικών καταθέσεων**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Eurobank Ergasias	Caa1 (Moody's)	Caa1 (Moody's)	75.682	89.636
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	3.457.990	1.834.222

### **Ανάλυση τραπεζικού δανεισμού**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Τραπεζικός οργανισμός	Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Τράπεζα Πειραιώς	Caa2 (Moody's)	Caa2 (Moody's)	6.382.610	10.845.311

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 2019 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων 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>	< 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>				
Σύνολο δανείων	1.154.646	1.117.384	4.837.741	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.144.000	6.919.651	21.261.166	144.858.661
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.755.773	-	-	-
	<b>8.054.419</b>	<b>8.037.035</b>	<b>26.098.907</b>	<b>144.858.661</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>				
Σύνολο δανείων	1.851.263	1.787.808	8.963.955	-
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.749.335	-	-	-
	<b>4.600.598</b>	<b>1.787.808</b>	<b>8.963.955</b>	-

### 3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει 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 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Σύνολο Δανείων (σημ. 12)	6.382.610	10.845.311
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα(σημ.9)	<u>-3.558.154</u>	<u>-1.943.544</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b><u>2.824.456</u></b>	<b><u>8.901.767</u></b>
Ίδια κεφάλαια	<u>7.862.092</u>	<u>7.020.888</u>
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b><u>10.686.548</u></b>	<b><u>15.922.655</u></b>
Συντελεστής Μόχλευσης	26,43%	55,91%

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

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

##### 4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η 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 31/12/2019, η Εταιρεία πραγματοποίησε ζημίες προ φόρων ποσού € 420 χιλ., ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας ανέρχονται σε ποσοστό 155,66% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεισπραχθέντων εσόδων, υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων κατά το ποσό € 1.250 χιλ.

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

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρξει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιουργήσει περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Την 23<sup>η</sup> 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. προσωξημένο 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.

Επιπροσθέτως, 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.

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία έχει εκχωρήσει στη Δανειστρία 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου (EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές

καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.

Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανειστρία τράπεζα με αυτή που παρέχονταν κατά τις 31/12/2018.

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

##### Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προέβη σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Η διενεργηθείσα εργασία βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2047.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 1,5% ετησίως.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,8% ετησίως.
- Έξοδο δικαιώματος χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου όπως υπολογίζεται σύμφωνα με την από 23/06/17 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου που προβλέπει καταβολή μισθώματος € 4,7 εκ. (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) για το 2016 και για τα επόμενα έτη 2017-2020 το καταβλητέο μίσθωμα θα ανέρχεται σε ποσό € 4,0 εκ. προσαυξημένο κατά 10% (πλέον χαρτοσήμου 3,6%) επί του ποσού του κύκλου εργασιών της εταιρίας LAMDA Flisvos Marina AE κατά το αμέσως προηγούμενο έτος.
- Υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2021 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 8% .

Από την διενεργηθείσα εργασία προέκυψε αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων ποσού Ευρώ 3.546 χιλ., ποσό το οποίο απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2019 (αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις).

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρείας ύψους € 7,8εκ. είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

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

#### 5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου εγκαταστ.-Μηχ/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Τεχνικές Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>26.090.414</b>	<b>7.094.527</b>	<b>10.200.540</b>	<b>417.137</b>	<b>43.802.617</b>
Προσθήκες	870.040	19.964	18.466	13.449	921.919
Πωλήσεις/Διαγραφές	-850	-	-6.445	-3.781	-11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>26.959.604</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.212.560</b>	<b>426.806</b>	<b>44.713.460</b>
Προσθήκες	1.548.661	-	526.737	15.067	2.090.466
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-4.275	-177	-4.452
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Απομείωσης	3.546.509	-	-	-	3.546.509
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>32.054.775</b>	<b>7.114.491</b>	<b>10.735.023</b>	<b>441.695</b>	<b>50.345.983</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	<b>-10.840.916</b>	<b>-2.123.907</b>	<b>-3.115.321</b>	<b>-307.038</b>	<b>-16.387.187</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>					
Αποσβέσεις χρήσης	-630.823	-199.445	-299.198	-19.507	-1.148.974
Πωλήσεις/Διαγραφές	850	-	6.445	3.781	11.076
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>

<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>-11.470.890</b>	<b>-2.323.353</b>	<b>-3.408.074</b>	<b>-322.764</b>	<b>-17.525.084</b>
Αποσβέσεις χρήσης	-678.038	-199.850	-323.060	-24.252	-1.225.199
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	4.275	177	4.452
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>-12.148.928</b>	<b>-2.523.202</b>	<b>-3.726.858</b>	<b>-346.839</b>	<b>-18.745.831</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>15.488.714</b>	<b>4.791.138</b>	<b>6.804.487</b>	<b>104.041</b>	<b>27.188.376</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>19.905.847</b>	<b>4.591.287</b>	<b>7.008.163</b>	<b>94.857</b>	<b>31.600.153</b>

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/19 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. Κατόπιν ελέγχου αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας έγινε αντιλογισμός της πρόβλεψης απομείωσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά € 3,5 εκ. (βλέπε Σημείωση 4.2).

## 6. Αναβαλλόμενη φορολογία

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Διαφορά Αποσβέσεων</b>	<b>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</b>	<b>Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού</b>	<b>Έξοδα Έκδοσης Δανείου</b>	<b>Μισθώσεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2018</b>	<b>101.769</b>	<b>356.343</b>	<b>32.874</b>	<b>-54.279</b>	<b>0</b>	<b>436.706</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-87.196	-35.684	7.688	9.918	-	<b>-105.274</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-14.037	-49.151	-3.917	7.487	-	<b>-59.618</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	63.951	942	-	-	<b>64.892</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-617	-	-	<b>-617</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
<b>1η Ιανουαρίου 2019</b>	<b>536</b>	<b>335.459</b>	<b>36.969</b>	<b>-36.874</b>	<b>0</b>	<b>336.089</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.454	4.877	1.143	-8.553	1.307.275	<b>1.303.287</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων	-21	-13.418	-1.287	3.589	-	<b>-11.138</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	-	9.773	-	-	<b>9.773</b>
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	-	-	-193	-	-	<b>-192</b>

<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>-940</b>	<b>326.918</b>	<b>46.406</b>	<b>-41.838</b>	<b>1.307.275</b>	<b>1.637.820</b>
---------------------------	-------------	----------------	---------------	----------------	------------------	------------------

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

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	<b>336.089</b>	<b>436.706</b>
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 19)	1.303.287	-105.274
(Χρέωση) /Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	9.773	942
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από την κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	-11.137	-59.618
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω ιδίων κεφαλαίων	-192	-617
Λογισμός αναβαλλόμενης φορολογίας στα ίδια κεφάλαια την 1.1.2018	-	63.951
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>1.637.820</b>	<b>336.089</b>

Για το σύνολο των φορολογικών ζημιών ποσού € 2,3 εκ περίπου, δεν έχει λογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

## 7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Πελάτες	2.592.496	3.321.709
Μείον: Πρόβλεψεις απομείωσης	-1.362.155	-1.341.833
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>1.230.342</b>	<b>1.979.877</b>
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	191.843	178.787
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	6.348	4.192
<b>Σύνολο</b>	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>
	2.245	3.950
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.426.288	2.158.906
	<b>1.428.533</b>	<b>2.162.856</b>

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:

<b>Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.341.833	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	20.322	-68.573
Διαγραφές χρήσης	-	-74.163
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>1.362.155</b>	<b>1.341.833</b>

Για την εκχώρηση των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 12.

## 8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

### 31.12.2019

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία <i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Δάνεια και Απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
Πελάτες	1.230.342	Ομολογιακός δανεισμός	6.382.610
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.348	Προμηθευτές Υποχρεώσεις Μισθώσεων	818.089 100.581.554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.558.154	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	14.652
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	14.928	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.659.589
<b>Σύνολο</b>	<b>4.809.771</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>109.456.494</b>

### 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
<b>Σύνολο</b>	<b>4.003.587</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>13.226.938</b>

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
Διαθέσιμα στο ταμείο	24.481	19.686
Διαθέσιμα σε τράπεζες	3.533.673	1.923.858
<b>Σύνολο</b>	<b>3.558.154</b>	<b>1.943.544</b>

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η 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 2018	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2018	5.050.960	5.050.960	5.050.960
1η Ιανουαρίου 2019	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2019	5.050.960	5.050.960	5.050.960

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31/12/2019 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>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη <sup>(1)</sup></b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>41.515</b>	<b>-10.952</b>	<b>30.562</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	70.017	-3.442	66.574
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-14.395</b>	<b>97.137</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-31.139	-31.139
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>111.532</b>	<b>-45.534</b>	<b>65.998</b>

(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.4548/18, Άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρους) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

## 12. Δανεισμός

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	866.504	1.306.440
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>866.504</b>	<b>1.306.440</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Τραπεζικός δανεισμός	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>5.516.106</b>	<b>9.538.871</b>
<b>Συνολικός δανεισμός</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Μέχρι 1 έτος	866.504	1.306.440
Περισσότερο από 1 έτος	5.516.106	9.538.871
<b>Σύνολο</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>
<b>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	10.845.311	12.140.831
Αποπληρωμή δανεισμού	-4.503.504	-1.344.000
Έξοδα έκδοσης δανείου	-	-
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	40.802	48.481
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>6.382.610</b>	<b>10.845.311</b>

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

Για παροχή εξασφάλισης του ομολογιακού δανείου, η 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 + Συμβατικές Δόσεις Κεφαλαίου ( EBITDA/Interest +Principal Installment) ο οποίος θα πρέπει να είναι πάντα μεγαλύτερος ή ίσος με το 1,15 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους από το 2009 και μετά και β) να διατηρεί τον χρηματοοικονομικό δείκτη Ξένα/Ίδια Κεφάλαια (Debt/Equity) σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο τουλάχιστον προς 3 με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του έτους 2009 και μετά.



Κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018 όλοι οι παραπάνω δείκτες πληρούνται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού τους λόγω υιοθέτησης νέων λογιστικών προτύπων, ώστε να παρέχεται αναλόγως ίση προστασία στη Δανείστρια τράπεζα με αυτή που παρεχόταν κατά τις 31/12/2018.

### 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Ποσά αναγνωριζόμενα στον ισολογισμό</b>		
Παρούσα αξία Υποχρεώσεων	193.358	147.876
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
<b>Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>11.491</b>	<b>15.194</b>
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>15.731</b>	<b>24.738</b>

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	-39.885	2.241
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-835	-6.008
<b>Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος</b>	<b>-40.720</b>	<b>-3.767</b>

**Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:**

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>147.876</b>	<b>101.935</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.533	13.227
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.958	1.967
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Ζημία/ (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	4.240	9.544
Κόστος προϋπηρεσίας αναγνωριζόμενο στη χρήση	0	33.186
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημίες	40.720	3.767
<b>Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος περιόδου</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

Ποσά σε Ευρώ

**Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	147.876	101.935
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-10.969	-15.750
Συνολική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	15.731	57.924
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	40.720	3.767
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωριζόμενη στον ισολογισμό</b>	<b>193.358</b>	<b>147.876</b>

**Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος**

<b>-59.913</b>	<b>-19.193</b>
----------------	----------------

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,09%	2,00%
Πληθωρισμός	1,43%	1,50%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +€14,50χιλ. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά -0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρείας θα μεταβάλλονταν κατά -€13,20χιλ.

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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	7.470	-
Μεταξύ 1 και 2 ετών	0	7.001
Μεταξύ 2 και 5 ετών	32.105	20.235
Πάνω από 5 έτη	183.444	169.825
<b>Σύνολο</b>	<b>223.019</b>	<b>197.060</b>

#### 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προμηθευτές	818.089	770.087
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.25)	14.652	2.893
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	243.814	260.426
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα(α)	19.628	107.282
Μακροπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	13.394.211	8.777.364
Βραχυπρόθεσμα Έσοδα επομένων χρήσεων(β)	2.076.537	1.998.149
Προκαταβολές Πελατών	113.102	91.942
Λοιπές υποχρεώσεις(γ)	1.545.589	1.494.647
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

#### Ανάλυση υποχρεώσεων:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες Λοιπές υποχρεώσεις	13.394.423	8.616.373
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (β)	4.945.200	5.000.418
<b>Σύνολο</b>	<b>18.339.623</b>	<b>13.616.790</b>

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού € 19.628 αφορούν τόκους δανείων € 23.042 που αφορούν την τρέχουσα περίοδο μέχρι την 31/12/2019 τα οποία και δεν έχουν καταβληθεί, έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος) € 1.000, έξοδα τηλεπικοινωνιών € 294 και αρνητική πρόβλεψη σε έξοδα ύδρευσης € 4.707.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων € 10.710.794 (από τα οποία € 8.840.914 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 1.869.880 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) καθώς και έσοδα από την κατασκευή του έργου της προβλήτας 8 σύμφωνα με την παρ.4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού € 4.759.954 (από τα οποία € 4.553.297 αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 206.657 σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις).

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

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

#### 15. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	1.873.214	1.790.820
Από 1-5 έτη	10.757.481	6.654.328
Περισσότερα από 5 έτη	3.133.753	5.937.094
	<b>15.764.448</b>	<b>14.382.242</b>

#### 16. Έξοδα ανά κατηγορία

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Παροχές σε εργαζομένους(σημ.17)	1.475.149	1.451.722
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης παγίων(σημ.27)	4.307.981	-
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων	486.446	401.440
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	1.377.808	5.435.415
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ	1.421.866	1.166.303
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	171.835	190.453
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	644.086	663.083
Λοιπά	1.217.040	940.230
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>
<u>Κατανεμημένα σε:</u>		
Κόστος Υπηρεσιών	10.518.716	9.639.426
Έξοδα διοίκησης	1.808.694	1.758.193
<b>Σύνολο</b>	<b>12.327.410</b>	<b>11.397.619</b>

#### 17. Παροχές σε εργαζομένους

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Μισθοί και ημερομίσθια	994.904	921.746
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	243.072	219.530
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	15.731	57.924
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	221.442	252.522
<b>Σύνολο</b>	<b>1.475.149</b>	<b>1.451.722</b>

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 37 άτομα κατά την 31.12.2019 και σε 32 άτομα κατά την 31.12.2018.

#### 18. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>		
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	-394.633	-571.990
- Κέρδος από τροποποίηση όρων δανείου	83.161	-
-Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	-48.145	-48.481
-Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	-49.607	-24.598
-Τόκοι μισθώσεων	-5.282.997	-
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	-209.411	-207.214
	<b>-5.901.632</b>	<b>-852.282</b>
Έσοδα τόκων	6.524	4.584
<b>Σύνολο</b>	<b>-5.895.107</b>	<b>-847.698</b>

#### 19. Φόρος εισοδήματος

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 6)	1.303.287	-105.274
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 6)	-11.138	-59.618
<b>Σύνολο</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
<b>(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων</b>	<b>-419.806</b>	<b>1.565.225</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τις ζημίες	100.753	-453.915
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-12.014	-74.484
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-11.138	-59.618
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	1.214.548	423.126
<b>Φόροι</b>	<b>1.292.150</b>	<b>-164.892</b>

## 20. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλιμενισμού	578.571	627.991
Λοιπά έσοδα	<u>365.272</u>	<u>296.776</u>
<b>Σύνολο</b>	<b>943.843</b>	<b>924.767</b>

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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		872.344	1.400.333
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	19	-1.292.150	164.892
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	1.225.199	1.148.974
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	27	4.307.981	-
Προβλέψεις για επισφάλειες	7	20.322	-142.736
Άλλα μη ταμειακά έξοδα		18.915	-
Αντιλογισμός Πρόβλεψης απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	5	-3.546.509	-
Έξοδο υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης	13	15.731	57.924
Έσοδα τόκων	18	-6.524	-4.584
Έξοδα τόκων	18	5.901.632	852.282
		<b>7.516.941</b>	<b>3.477.085</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		714.000	-751.162
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		4.733.750	-588.039
		<b>5.447.750</b>	<b>-1.339.201</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>12.964.691</b>	<b>2.137.884</b>

	Δάνεια	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2018</b>		
Ταμειακές ροές	12.140.831 -1.344.000	12.140.831 -1.344.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	48.479	48.479
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018</b>	<b>10.845.311</b>	<b>10.845.311</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2019</b>		
Ταμειακές ροές	-4.503.504	-4.503.504
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	40.802	40.802
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2019</b>	<b>6.382.610</b>	<b>6.382.810</b>

## 22. Ανειλημμένες 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 την 25/11/2013 και την επέκτασή της την 27/12/2018, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και λήξη μετά την επέκταση την 31/12/42 και συνολικό τίμημα ποσού € 14,5 εκ.(συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 1,79 εκ. ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε € 6,15 εκ.. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

## 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	5.318.255	5.235.279
	<b>5.318.255</b>	<b>5.235.279</b>

### Δικαστικές Υποθέσεις

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

Την 23<sup>η</sup> 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, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η 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 2018 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρεία «Πράιγουοτερχαους 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 2019, 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 2019.

#### Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Μέχρι την 31/12/2019 δεν μας έχει κοινοποιηθεί οποιαδήποτε εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. 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, 31/12/2011 και 31/12/2012 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 2013 μέχρι και το 2019. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 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>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>	5.546	5.340
<b>ii) Λοιπά έσοδα</b>	-	-
<b>iii) Αγορές υπηρεσιών</b>	5.624.931	5.547.574
<b>iv) Αγορές παγίων</b>	-	-
<b>v) Λοιπές χρεώσεις</b>	-	-
<b>vi) Έσοδα από τόκους</b>	-	-
<b>vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών</b>	-	-
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 7):		
-Συνδεδεμένων	6.348	4.192
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14):		
-Συνδεδεμένων	14.652	2.893
<b>viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης</b>		
<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>1.1.2019 έως 31.12.2019</b>	<b>1.1.2018 έως 31.12.2018</b>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	241.847	283.664

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει εκδοθεί μία εγγυητική επιστολή συνολικού ποσού € 5.318.255 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 χρεώσεων, κατά το οικονομικό έτος 2019 και 2018, η νόμιμη ελεγκτική εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>1.1.2019 έως 31.12.2019</u>	<u>1.1.2018 έως 31.12.2018</u>
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	25.530	25.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	20.350	20.350
<b>Σύνολο</b>	<b>45.880</b>	<b>45.350</b>

## 27. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

### (α) Αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Σε αυτή την σημείωση περιγράφεται η επίπτωση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία επέλεξε να υιοθετήσει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019 χωρίς την αναθεώρηση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου του 2018 όπως προβλέπεται κατά την μετάβαση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Οι προσαρμογές που προκύπτουν από το νέο λογιστικό χειρισμό για τις συμβάσεις μισθώσεων κατά συνέπεια αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2019. Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,47% για την Εταιρεία.

Κατά την εφαρμογή του προτύπου, η Εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει την επιτρεπόμενη πρακτική σύμφωνα με το πρότυπο, βάσει της οποίας λειτουργικές μισθώσεις με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 μπορούν να ταξινομηθούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η Εταιρεία επέλεξε να μην επαναπροσδιορίσει εάν ένα συμβόλαιο είναι ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Αντιθέτως, για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την ημερομηνία μετάβασης, η Εταιρεία βασίστηκε στην αξιολόγηση τους κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4 – Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ έχει συναφθεί λειτουργική μίσθωση που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου.

Η αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας επηρέασαν τα παρακάτω κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €99.443χιλ
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €99.443χιλ

Η αλλαγή πολιτικής ωστόσο δεν είχε καμία επίπτωση στα Κέρδη εις νέον της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την 1/1/2019 ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε η Εταιρεία αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<u>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 1.1.2019:</b>	99.442.557	99.442.557
Αποσβέσεις	-4.307.981	-4.307.981
<b>Δικαίωμα χρήσης κατά την 31.12.2019:</b>	<b>95.134.576</b>	<b>95.134.576</b>

Για την περίοδο από 1/1/2019 έως 31/12/2019, η Εταιρεία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €4.308χιλ, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την 1/1/2019 και 31/12/2019 έχουν ως εξής :

<u>Ποσά σε Ευρώ</u>	<b>Εγκαταστάσεις Μαρίνας</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>99.442.557</b>	<b>99.442.557</b>
Χρεωστικοί τόκοι	5.282.997	5.282.997
Πληρωμές μισθωμάτων	-4.144.000	-4.144.000
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>100.581.554</b>	<b>100.581.554</b>

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

Μέχρι την χρήση του 2018, οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά την διάρκεια της σύμβασης. Από 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχα ως υποχρέωση κατά την ημερομηνία που η Εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης.

#### **(β) Λογιστική πολιτική της Εταιρείας για μισθώσεις- Η Εταιρεία ως μισθωτής**

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

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

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

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

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Η εφαρμογή του προτύπου δεν επηρέασε τις μισθώσεις όπου η Εταιρεία είναι εκμισθωτής.



## 28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι στις 25 Φεβρουαρίου 2020, εμφανίστηκε το πρώτο κρούσμα στην Ελλάδα, συσχετισμένο με τον ιό COVID-19 ο οποίος χαρακτηρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως πανδημία στις 11 Μαρτίου 2020. Στις 13 Μαρτίου 2020 η Κυβέρνηση δημοσίευσε την απόφαση της για λήψη Κρατικών μέτρων, όπως η επιβολή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων λιανικής πώλησης, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού. Στην συνέχεια, η Κυβέρνηση προχώρησε στην σταδιακή ανάκληση των μέτρων που είχαν αρχικώς επιβληθεί και συνεχίζει να παρακολουθεί σε εβδομαδιαία βάση την υπάρχουσα κατάσταση με την υιοθέτηση διάφορων μέτρων.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα το μακροοικονομικό και το χρηματοοικονομικό περιβάλλον τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα να παραμένει ευμετάβλητο. Το εξαιρετικά σημαντικό παγκόσμιο αυτό γεγονός της πανδημίας COVID-19 εκτιμάται ότι θα επηρεάσει το υπόλοιπο του 2020 καθώς και του πρώτους μήνες του 2021, τουλάχιστον.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστούν οι συνολικές πωλήσεις, όσο αφορά τα μισθώματα των κτιρίων και το έσοδο ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλειμνισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της και των εκπτώσεων που χορηγούνται. Ειδικότερα όσον αφορά τις πωλήσεις φαίνεται ότι θα υπάρχει επίδραση λόγω της απαγόρευσης εισόδου στη χώρα σκαφών με ξένη σημαία, γεγονός που προκάλεσε απώλειες και δημιούργησε περισσότερη ανασφάλεια όσον αφορά στην επισκεψιμότητα και στην δυνατότητα προσωρινής παραμονής στους Ελληνικούς τουριστικούς λιμένες κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, καθώς και στα μισθώματα των κτηρίων, όπου με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο 2020 ή λαμβάνονται και τον μήνα Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020». Επιπλέον, για το Β' εξάμηνο η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Σεπτεμβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020.

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

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Πέραν των ανωτέρω, 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 A.E. για τη χρήση του 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/09/2020.

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 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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

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

#### **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις .

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση. ύ 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, 26 Οκτωβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Γεώργιος Καραχάλιος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 21481