



LAMDA Flisvos Marina A.E.

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 124517601000

Ετήσια Οικονομική Έκθεση

για τη χρήση 2022

(από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Παλαιό Φάληρο,

Σεπτέμβριος 2023

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρίας

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

Π. Φάλληρο, 19/09/2023

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρίας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2022.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρία τη χρήση του 2022 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 25,83% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρίας, οι οποίες ανήλθαν σε € 19.812.004,00 έναντι € 15.744.944,00 την αντίστοιχη περίοδο του 2021 λόγω αύξησης του τιμοκαταλόγου στις υπηρεσίες των σκαφών καθώς και είσπραξης πλήρων των ενοικίων από τις εμπορικές μισθώσεις (έναντι του 2021, που εισπράχθηκε το 50% των ενοικίων λόγω covid).

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 8.182.822,00 έναντι κερδών € 8.340.296,00 την αντίστοιχη περσινή περίοδο καθώς το 2022 το συμβατικό ενοίκιο της Μαρίνας χρεώθηκε πλήρως και μάλιστα αυξημένο κατά 6,12% (ΔTK +1,2) ενώ το 2021 ήταν μειωμένο κατά 50% λόγω covid. Τα αποτελέσματα προ φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 2.761.663,00 έναντι κερδών € 2.602.523,00 το 2021 ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 2.019.790,00 έναντι κερδών € 1.886.820,00 το 2021.

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2022 ανέρχονται σε € 11.391.068,00 έναντι € 10.870.366,30 στην προηγούμενη χρήση. Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την κλειόμενη και προηγούμενη χρήση έχουν ως εξής:

	31/12/2022		31/12/2021	
α. Ρευστότητας				
(Γενικής Ρευστότητας)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.920.681	104,59%	13.594.017	92,12%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.353.195		14.756.716	
(Άμεσης Ρευστότητας)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (εκτός αποθεμάτων)	12.920.681	104,59%	13.594.017	92,12%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.353.195		14.756.716	
(Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης)				
Κεφάλαιο κινήσεως	567.486	4,39%	(1.162.699)	-8,55%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.920.681		13.594.017	
β. Οικονομικής Διάρθρωσης				
(Δείκτες αναλογίας διάθεσης κεφαλαίου)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.920.681	9,85%	13.594.017	10,03%
Σύνολο ενεργητικού	131.139.265		135.497.463	
Πάγιο ενεργητικό	114.718.320	87,48%	118.459.398	87,43%
Σύνολο ενεργητικού	131.139.265		135.497.463	
(Δείκτες δανειακής εξάρτησης)				
Σύνολο υποχρεώσεων	119.748.197	91,31%	124.627.097	91,98%
Σύνολο παθητικού	131.139.265		135.497.463	
Ίδια κεφάλαια	11.391.068	8,69%	10.870.366	8,02%
Σύνολο παθητικού	131.139.265		135.497.463	

(Δείκτης χρηματοδότησης ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια)				
Ίδια κεφάλαια	11.391.068	9,93%	10.870.366	9,18%
Πάγιο ενεργητικό	114.718.320		118.459.398	
γ. Αριθμοδείκτες κεφαλαιακής δομής				
(Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας)				
Ίδια κεφάλαια	11.391.068	9,51%	10.870.366	8,72%
Σύνολο υποχρεώσεων	119.748.197		124.627.097	
(Ικανότητα κάλυψης των τόκων)				
Αποτελέσματα χρήσεως προ τόκων και φόρων	8.182.622	150,94%	8.340.296	145,36%
Σύνολο χρεωστικών τόκων	5.420.958		5.737.773	
δ. Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
(Δείκτης μικτού κέρδους)				
Μικτά αποτελέσματα	9.390.308	47,40%	5.920.057	37,60%
Κύκλος εργασιών	19.812.004		15.744.944	
(Δείκτης περιθωρίου κέρδους)				
Αποτελέσματα χρήσεως μετά από φόρους	2.019.790	9,62%	1.886.820	9,33%
Κύκλος εργασιών και λοιπά έσοδα	21.005.208		20.228.431	
(Δείκτης περιθωρίου πωλήσεων)				
Αποτελέσματα χρήσεως προ τόκων και φόρων	8.182.622	41,30%	8.340.296	52,97%
Κύκλος εργασιών	19.812.004		15.744.944	
(Δείκτης απόδοσης ιδίων κεφαλαίων ROE)				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	2.761.663	24,24%	2.602.523	23,94%
Ίδια κεφάλαια	11.391.068		10.870.366	
(Δείκτης απόδοσης συνόλου Ενεργητικού)				
Αποτελέσματα χρήσεως προ τόκων και φόρων	8.182.622	6,24%	8.340.296	6,16%
Σύνολο ενεργητικού	131.139.265		135.497.463	
(Κέρδη ανά μετοχή (EPS))				
Αποτελέσματα χρήσεως μετά από φόρους	2.019.790	0,40	1.886.820	0,37
Αριθμός μετοχών	5.050.960		5.050.960	
(Εισπράξεις επί τις πωλήσεις)				
Κύκλος εργασιών	19.812.004	8,46	15.744.944	8,06
Μέσος όρος απαιτήσεων χρήσης	2.340.753		1.953.706	

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι πρωταρχικοί στόχοι της Εταιρίας για το 2023 παραμένουν η αύξηση της ανταγωνιστικότητας με συνεχή αναβάθμιση των υποδομών, η χρήση νέων τεχνολογιών και η προσήλωση στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και η διαρκής βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών.

Στα προαναφερθέντα προστίθενται ο ψηφιακός μετασχηματισμός και η χρήση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας και προβολής των ενεργειών της Εταιρίας, καθώς και η συνεχής εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού, στην οποία η Εταιρεία έχει αποφασίσει να δώσει ιδιαίτερη έμφαση το 2023 δημιουργώντας ένα κέντρο εκπαίδευσης για όσους ενδιαφέρονται να εργαστούν στους Τουριστικούς Λιμένες.

Η Μαρίνα Φλοίσβου συνεχίζει να διατηρεί όλες τις πιστοποιήσεις της. Έχει ανανεώσει το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme με την οποία ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου.

Σημαντική διάκριση της εταιρείας αποτελεί η κατάκτηση της πρώτης θέσης στο διεθνή διαγωνισμό Smart & Sustainable Marina που διενεργήθηκε το Σεπτέμβριο του 2022 στο Μονακό.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Τέλος, το 2022 η Εταιρία εξέδωσε τον τέταρτο ετήσιο Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό με στόχο να παρουσιάσει στο σύνολο των ενδιαφερομένων μερών τις επιδόσεις της σε βασικούς άξονες της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι η οικονομία, το ανθρώπινο δυναμικό, το περιβάλλον και η κοινωνία, ενώ στο τελευταίο τρίμηνο του 2023, αναμένεται η έκδοση του πέμπτου.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

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

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

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

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

Η Εταιρία σκοπεύει να υλοποιήσει τη δέσμευσή της με την εφαρμογή των αρχών της πρόληψης και της προστασίας, τη δημοσιοποίηση των ενεργειών της και τη διαρκή βελτίωση της επίδοσής της στην προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, η Εταιρία δεσμεύεται να προστατεύσει το περιβάλλον, να εφαρμόσει όλες τις απαιτήσεις συμμόρφωσης οι οποίες την αφορούν και να βελτιώνει συνεχώς το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης καθώς και την Περιβαλλοντική της επίδοση. Αυτά θα υλοποιηθούν με την εφαρμογή μεθόδων διαχείρισης Περιβάλλοντος, οι οποίες δίνουν προτεραιότητα στην πρόληψη και στην αντιμετώπιση της ρύπανσης και ταυτόχρονα εξασφαλίζουν την ικανοποίηση των σχετικών απαιτήσεων που προκύπτουν τόσο από το νόμο, όσο και από περιβαλλοντικές συμφωνίες της Εταιρίας με τρίτους Φορείς.

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

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

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

α) Ίσες Ευκαιρίες

Η Εταιρία δεσμεύεται στα διεθνή πρότυπα για την πολυμορφία και την ισότητα των ευκαιριών. Παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους 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 Εταιρίας.

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

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 Εταιρίας.

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

Η Εταιρία θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο 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, αποτελεί βασική προτεραιότητα της Εταιρίας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

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

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

Η Εταιρία κατά την 31/12/2022 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2023

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

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

Επιπλέον, αβεβαιότητα λόγω των πληθωριστικών πιέσεων υπάρχει και στον υπολογισμό του ετήσιου μισθώματος της Εταιρίας το οποίο είναι επίσης συνδεδεμένο με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ), προσαυξημένης κατά 20%.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, επηρέασε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2022. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, η Εταιρία εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για την ίδια αλλά και για τους πελάτες της.

Αναφορικά με τον πόλεμο Ουκρανίας-Ρωσίας και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στην Μαρίνα Φλοίσβου δεν υφίστανται σκάφη και μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες ωστόσο υπήρξε απώλεια εσόδων διερχομένων σκαφών από τις παραπάνω χώρες εξαιτίας της απαγόρευσης εισόδου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς μαρινών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την κερδοφορία αυτών των μαρινών. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων ελλιμενισμού και εκμίσθωσης ακινήτων. Η Εταιρία έχει σημαντικό αριθμό μόνιμων θέσεων ελλιμενισμού και συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις εμπορικών χώρων διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2% ή ό,τι άλλο ορίζεται από τον νόμο. Συγκεκριμένα για την χρήση του 2022, η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων των εμπορικών χώρων ανήλθε σε 3% από 01/05/2022 σύμφωνα με το άρθρο 96 ν.5007/22.

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

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

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2022 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 εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας. Για την ανάλυση ωρίμανσης των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

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

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Συνολικός δανεισμός	0	4.625.804
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	(10.300.951)	(11.532.240)
Καθαρός δανεισμός	(10.300.951)	(6.906.436)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.391.068	10.870.366
Σύνολο κεφαλαίων	1.090.116	3.963.931
Συντελεστής Μόχλευσης	0,00%	0,00%

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε συνεδρίασή του την 01/11/2022 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος, του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, ποσού τριάντα λεπτών (Ευρώ 0,30) ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό Ευρώ 1.500.000,00) για τη χρήση 2021. Η πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου και η διανομή του μερίσματος εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση της εταιρείας της 14ης Νοεμβρίου 2022.

Σημειώνεται ότι με ομόφωνη απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας της 09-12-2022, το μέρισμα έτους 2021 που αντιστοιχεί στην μέτοχο ΕΤΑΔ ΑΕ (ποσού 341.507,36 ευρώ), είναι συμφησιτέο με το πρόσθετο μίσθωμα έτους 2023.

Το ΔΣ της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 19-09-2023 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, ποσού 0,40 ευρώ ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό 2.000.000 ευρώ) για το έτος 2022.

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

Τον Ιανουάριο του 2023 ασκήθηκε αγωγή ενώπιον του Διαιτητικού Δικαστηρίου για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη από το 2021 έως τη λήξη της σύμβασης. Τυχόν θετική απόφαση θα επηρεάσει θετικά την κερδοφορία της Εταιρείας.

Την 13/02/23 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016, 2017 και 2018.

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

Π. Φάλληρο, 19/09/2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. AB510661

Α.Δ.Τ. AN092084

Περιεχόμενα

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	9
Κατάσταση αποτελεσμάτων	10
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	11
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	12
Κατάσταση ταμειακών ροών	13
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	14
1. Γενικές πληροφορίες	14
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	14
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	29
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	30
6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	31
7. Αναβαλλόμενη φορολογία	32
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	33
9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	34
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	34
11. Μετοχικό κεφάλαιο	34
12. Λοιπά αποθεματικά	35
13. Δανεισμός	35
14. Μισθώσεις	36
15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	38
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	39
17. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	40
18. Έξοδα ανά κατηγορία	40
19. Παροχές σε εργαζομένους	41
20. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	41
21. Φόρος εισοδήματος	41
22. Λοιπά έσοδα	42
23. Λοιπά έξοδα	42
24. Λειτουργικές ταμειακές ροές	43
25. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	43
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	44
27. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	44
28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	45
29. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	46
30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	46
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	48

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ	Σημ.	31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5	29.173.669	30.033.837
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	2.644.758	2.742.712
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	14	82.899.893	85.682.850
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7	3.496.067	3.439.855
Λοιπές απαιτήσεις	8	4.197	4.193
		118.218.584	121.903.447
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	2.619.729	2.061.777
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	10.300.951	11.532.240
		12.920.681	13.594.017
Σύνολο ενεργητικού		131.139.265	135.497.463
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	12	397.408	295.507
Κέρδη εις νέον		5.942.699	5.523.899
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		11.391.068	10.870.366
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	95.045.032	96.652.321
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	46.210	67.472
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	16	12.303.760	13.150.588
		107.395.002	109.870.381
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	6.260.719	4.127.994
Δάνεια	13	0	4.625.804
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	1.635.552	1.830.671
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	16	4.008.634	3.399.318
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16	448.289	772.929
		12.353.195	14.756.716
Σύνολο υποχρεώσεων		119.748.197	124.627.097
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		131.139.265	135.497.463

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Πωλήσεις	17	19.812.004	15.744.944
Κόστος Πωληθέντων	18	(10.421.696)	(9.824.887)
Μεικτό Κέρδος		9.390.308	5.920.057
Έξοδα διάθεσης	18	(279.222)	(213.188)
Έξοδα διοίκησης	18	(1.923.577)	(1.828.275)
Λοιπά έξοδα	23	(198.091)	(21.785)
Λοιπά έσοδα	22	1.193.204	4.483.487
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		8.182.622	8.340.296
Χρηματοοικονομικά έσοδα		0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(5.420.958)	(5.737.773)
Κέρδη προ φόρων		2.761.663	2.602.523
Φόρος εισοδήματος	21	(741.874)	(715.703)
Καθαρά κέρδη περιόδου		2.019.790	1.886.820
Κατανεμημένα σε :			
Μετόχους της μητρικής		2.019.790	1.886.820
		2.019.790	1.886.820

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Καθαρά κέρδη χρήσης		2.019.790	1.886.820
Αναλογιστικές κέρδη / (ζημιές), μετά από φόρους		912	(37)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή		0	(5.139)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		2.020.701	1.881.644
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		2.020.701	1.881.644
Κατανεμημένα σε :			
Μετόχους της μητρικής		2.020.701	1.881.644
		2.020.701	1.881.644

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων την 01.01.21	5.050.960	206.342	3.731.420	8.988.722
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	1.886.820	1.886.820
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</u>				
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	0	(37)	0	(37)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	0	(5.139)	0	(5.139)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων χρήσης	0	(5.176)	0	(5.176)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	5.050.960	201.166	5.618.240	10.870.366
<u>Συναλλαγές με μετόχους</u>				
Σχηματισμός αποθεματικών	0	94.341	(94.341)	0
Διανομή μερισμάτων	0	0	0	0
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους	0	94.341	(94.341)	0
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων την 31.12.21	5.050.960	295.507	5.523.899	10.870.366
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων την 01.01.22	5.050.960	295.507	5.523.899	10.870.366
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	2.019.790	2.019.790
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</u>				
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	0	912	0	912
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	0	0	0	0
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων χρήσης	0	912	0	912
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	5.050.960	296.419	7.543.689	12.891.068
<u>Συναλλαγές με μετόχους</u>				
Σχηματισμός αποθεματικών	0,00	100.989,48	(100.989,48)	0,00
Διανομή μερισμάτων	0,00	0,00	(1.500.000,00)	(1.500.000,00)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους	0,00	100.989,48	(1.600.989,48)	(1.500.000,00)
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων την 31.12.22	5.050.960,00	397.408,47	5.942.699,21	11.391.067,67

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	24	12.379.333	11.699.533
μείον			
Καταβλητής φόρος εισοδήματος		1.122.982	541.285
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		11.256.350	11.158.248
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(269.194)	(554.508)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(269.194)	(554.508)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανεισμού		(4.673.488)	(903.504)
Αποπληρωμή μισθωμάτων		(2.171.683)	(691.505)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(196.774)	(513.417)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(5.176.500)	(2.450.428)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(12.218.445)	(4.558.854)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		(1.231.289)	6.044.886
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		11.532.240	5.487.354
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		10.300.951	11.532.240

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Flisvos Marina A.E. (η «Εταιρία») με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης και η εκμετάλλευση του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου. Σε αντάλλαγμα για την χρηματοδότηση, κατασκευή, λειτουργία και ανάπτυξη των σχετικών εγκαταστάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο παραχώρησε στη LAMDA Flisvos Marina A.E., την εμπορική εκμετάλλευσή του αρχικά για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 31/12/2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2047) όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο και θα απολαμβάνει όλων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επ' αυτών, χωρίς καμία πληρωμή και χωρίς την ύπαρξη οιασδήποτε βάρους, εκτός εάν η συμφωνία παραχώρησης ανανεωθεί. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι μέχρι την 31/12/2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2049).

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

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

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Μαρίνα Φλοίσβου Παλ. Φάληρο με Αρ. ΓΕΜΗ 124517601000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε.53258/01/ΝΤ/Β/02/107(03)) και η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.flisvosmarina.com.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 19/09/2023 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Κατά την 31/12/2022, η Εταιρία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού 2.825 χιλ.€, ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας ανέρχονται σε ποσοστό 263,42% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεπισπραχθέντων εσόδων, υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων κατά το ποσό 4.627 χιλ. €.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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

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

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

Επιπλέον, αβεβαιότητα λόγω των πληθωριστικών πιέσεων υπάρχει και στον υπολογισμό του ετήσιου μισθώματος της Εταιρίας το οποίο είναι επίσης συνδεδεμένο με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ), προσαυξημένης κατά 20%.

Το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα λόγω της ενεργειακής κρίσης, επηρέασε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας το 2022. Λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην χονδρεμπορική αγορά ηλεκτρισμού, η Εταιρία εξετάζει όλα τα ενδεχόμενα ώστε η επιβάρυνση να είναι όσο το δυνατόν μικρότερη για την ίδια αλλά και για τους πελάτες της.

Αναφορικά με τον πόλεμο Ουκρανίας-Ρωσίας και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι στην Μαρίνα Φλοίσβου δεν υφίστανται σκάφη και μισθωτές που να προέρχονται από τις εν λόγω χώρες ωστόσο υπήρξε απώλεια εσόδων διερχομένων σκαφών από τις παραπάνω χώρες εξαιτίας της απαγόρευσης εισόδου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

Στη σημείωση 3 αναφορικά με τη «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 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

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1421 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30ης Αυγούστου 2021, L 305/17 -31.8.2021) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021. Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η εταιρεία θα εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης για τη συνεχιζόμενη κατάσταση του COVID-19.

Διάφορες περιορισμένου εύρους Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2021/1080 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 28ης Ιουνίου 2021, L 234/90 -2.7.2021) Εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022. Τον Μάιο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε διάφορες τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους στα πρότυπα ΔΠΧΑ. Το πακέτο τροποποιήσεων περιλαμβάνει τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες είναι αλλαγές που διευκρινίζουν τη διατύπωση ή διορθώνουν μικρές συνέπειες, παραβλέψεις ή συγκρούσεις μεταξύ απαιτήσεων στα Πρότυπα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» ενημερώνουν μια αναφορά του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να αλλάζουν τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 172 ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» απαγορεύουν σε μια εταιρία να αφαιρεί από το κόστος των ενσώματων ακινήτοποιήσεων ποσά που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, μια εταιρία θα αναγνωρίζει αυτά τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος στα αποτελέσματα. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζουν ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις κάνουν μικρές τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και τα επεξηγηματικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%. Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 αφαιρέσει το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης. Η εταιρεία θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις χωρίς να αναμένεται σημαντική επίπτωση με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία νωρίτερα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποίηση) - «Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 “Making Materiality Judgements”. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρίες να αποκαλύπτουν τις ουσιαστικές λογιστικές τους

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής. Η εταιρεία εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της.

ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» (Τροποποίηση) – «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 διευκρινίζουν πώς οι εταιρίες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Αυτή η διάκριση είναι σημαντική επειδή οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, αλλά οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται επίσης αναδρομικά σε προηγούμενες συναλλαγές και άλλα παρελθόντα γεγονότα. Ο Όμιλος εξετάζει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) - «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1392 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Αυγούστου 2022, L 211/78 -12.8.2022) Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Τον Μάιο του 2021 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες πρέπει να λογιστικοποιούν τον αναβαλλόμενο φόρο σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρία λογιστικοποιεί τον φόρο εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένου του Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 173 αναβαλλόμενου φόρου, ο οποίος αντιπροσωπεύει τον οφειλόμενο ή ανακτήσιμο φόρο στο μέλλον. Σε συγκεκριμένες συνθήκες, οι εταιρίες εξαιρούνται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Προηγουμένως, υπήρχε κάποια αβεβαιότητα σχετικά με το αν η απαλλαγή ίσχυε για συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού - συναλλαγές για τις οποίες οι εταιρίες αναγνωρίζουν τόσο περιουσιακό στοιχείο όσο και υποχρέωση. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή δεν ισχύει και ότι οι εταιρίες υποχρεούνται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο για τέτοιες συναλλαγές. Στόχος των τροποποιήσεων είναι να μειωθεί η ποικιλομορφία στην αναφορά αναβαλλόμενου φόρου για μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρεία.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024).

Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Τον Ιανουάριο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που επηρεάζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων.

Επίσης, τον Οκτώβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρίες σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants). Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μια εταιρία να ταξινομήσει το δανεισμό ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του χρέους εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μιας εταιρίας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις ρήτρες. Για παράδειγμα, μια εταιρία μπορεί να έχει μακροπρόθεσμο χρέος που θα μπορούσε να καταστεί πληρωτέο εντός 12 μηνών, εάν η εταιρία δεν συμμορφωθεί με τους όρους σε αυτήν την περίοδο 12 μηνών. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι ρήτρες που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανεισμού ως τρέχοντος ή μη κυκλοφορούντος κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια εταιρία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Το ΣΔΛΠ αναμένει ότι οι τροποποιήσεις θα βελτιώσουν τις πληροφορίες που παρέχει μια εταιρία σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες, επιτρέποντας στους επενδυτές να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστεί αυτό το δανεισμό

νωρίς αποπληρωτέο.

Η εταιρεία δεν αναμένει καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (Τροποποίηση) – «Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024).

Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται. Η τροποποίηση προσθέτει στις απαιτήσεις που εξηγούν πώς μια εταιρία λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Μια πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή για την οποία μια εταιρία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον τρόπο λογιστικής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το ΔΠΧΑ 16 δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής κατά τις αναφορές μετά την ημερομηνία αυτή. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του Λογιστικού Προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τη λογιστική για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την εταιρεία. Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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. Το δικαίωμα μίσθωσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Φλοίσβου είχε αρχικά διάρκεια 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια για επιπλέον 2 έτη ήτοι έως τις 31/12/2044, ενώ από τη Σύμβαση Παραχώρησης προβλέπεται περαιτέρω παράταση για 5 έτη (έως 31/12/2049). Έτσι, η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού αναθεωρήθηκε αντίστοιχα και είναι ως εξής:

- Κτίρια και Τεχνικά έργα	47 έτη
- Κτίρια Εμπορικού Κέντρου	47 έτη
- Τεχνικές Εγκαταστάσεις-Μηχ/κος Εξοπλισμός	6 - 47 έτη
- Μεταφορικά Μέσα	6 - 47 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10 έτη

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

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

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

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

2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Παραχωρήσεις και δικαιώματα

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

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

2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

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

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

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

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής 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. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

2.8 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

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

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

2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

2.13 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του

εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

2.14 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

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

2.15 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

και β) όταν η Εταιρία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.16 Προβλέψεις

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

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

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

2.17 Αναγνώριση εσόδων

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

(α) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από σύμβολα με πελάτες» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν, ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(β) Έσοδα από τόκους

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

(γ) Έσοδα από Ενοικιάσεις εμπορικών χώρων

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

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

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

(δ) Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

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

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

2.18 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
 - Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
 - Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
 - Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
 - Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης
- Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτόκιου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

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

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

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

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

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

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

β) Εταιρία ως Εκμισθωτής

Σχετική αναφορά στη σημείωση 2.17 (γ) παραπάνω.

2.19 Διανομή Μερισμάτων

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση της εταιρείας της 14^{ης} Νοεμβρίου 2022.

Σημειώνεται ότι με ομόφωνη απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας της 09-12-2022, το μέρισμα έτους 2021 που αντιστοιχεί στην μέτοχο ΕΤΑΔ ΑΕ (ποσό 341.507,36 ευρώ), είναι συμφηπιστέο με το πρόσθετο μίσθωμα έτους 2023.

Το ΔΣ της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 19-09-2023 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, ποσού 0,40 ευρώ ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό 2.000.000 ευρώ) για το έτος 2022.

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

2.20 Αναταξινόμηση συγκριτικών στοιχείων

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 έχουν γίνει αναταξινόμησης, όπου απαιτείται, προκειμένου τα κονδύλια να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς μαρινών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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

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

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

Η Εταιρία δεν εκτίθεται πλέον σε επιτοκιακό κίνδυνο λόγω του δανεισμού της.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Τραπεζικός οργανισμός	31/12/2022	31/12/2021
Eurobank Ergasias	495.687	464.278
Τράπεζα Πειραιώς	9.252.687	10.853.870
Alpha Bank	495.713	190.213
Σύνολο	10.244.088	11.508.361

Τραπεζικός οργανισμός	Ικανότητα τράπεζας	
	31/12/2022	31/12/2021
Eurobank Ergasias	B1 (Moody's)	B2 (Moody's)
Τράπεζα Πειραιώς	B2 (Moody's)	B3 (Moody's)
Alpha Bank	B1 (Moody's)	B2 (Moody's)

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

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

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2022 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 Εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

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

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη 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 Εταιρίας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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.

Ποσά σε Ευρώ	< 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη
31 Δεκεμβρίου 2022				
Σύνολο δανείων	0	0	0	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.635.552	1.706.302	5.783.726	87.555.005
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	5.272.295	0	0	0
15.738.522	6.907.847	1.706.302	5.783.726	87.555.005
31 Δεκεμβρίου 2021				
Σύνολο δανείων	4.837.741	0	0	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.900.782	6.900.782	20.639.462	143.589.600
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	3.999.999	0	0	0
15.738.522	6.900.782	6.900.782	20.639.462	143.589.600

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

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

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

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

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Συνολικός δανεισμός	0	4.625.804
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	(10.300.951)	(11.532.240)
Καθαρός δανεισμός	(10.300.951)	(6.906.436)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.391.068	10.870.366
Σύνολο κεφαλαίων	1.090.116	3.963.931
Συντελεστής Μόχλευσης	0,00%	0,00%

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την 31.12.2022.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρία προέβη σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Η διενεργηθείσα εργασία βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2049.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου 1,8% μέχρι το 2026 και 2,4% έπειτα .
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 3,9% μέχρι το 2026 και 1,8% έπειτα .
- Φορολογικός συντελεστής ίσος με 22%, με υποχρέωση καταβολής φόρου από το 2021 και έπειτα.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρων ίσο με 10,1%.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρίας ύψους 11,40εκ. € είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Αβέβαιη Φορολογική Θέση

Την 12/03/21 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015, 2016, 2017 και 2018. Κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η Εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015. Η διοίκηση της Εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η προσφυγή, η οποία θα συζητηθεί το Σεπτέμβριο του 2023, θα γίνει δεκτή. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει αναδρομικά ανέρχεται σε 433 χιλ. € πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων για το οποίο η Εταιρεία δεν έχει καταχωρήσει πρόβλεψη. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τα έτη 2016, 2017 και 2018 βρίσκεται σε εξέλιξη.

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

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Κτίρια & Τεχνικά έργα	Κτίρια Εμπορικού Κέντρου	Τεχνικές εγκαταστ.-Μηχ/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσης					
1 Ιανουαρίου 2021	28.842.516	7.451.771	10.764.969	564.132	47.623.387
Προσθήκες	364.398	108.855	18.716	62.539	554.508
Πολήσεις / Διαγραφές	0	0	0	0	0
31 Δεκεμβρίου 2021	29.206.914	7.560.626	10.783.684	626.671	48.177.895
Κόστος κτήσης					
1 Ιανουαρίου 2022	29.206.914	7.560.626	10.783.684	626.671	48.177.895
Προσθήκες	124.345	0	26.617	118.232	269.194
Πολήσεις / Διαγραφές	0	0	(12.990)	0	(12.990)
31 Δεκεμβρίου 2022	29.331.258,76	7.560.626,29	10.797.310,84	744.903,10	48.434.098,99
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2021	9.480.530	2.740.221	4.043.469	388.428	16.652.648
Προσθήκες	904.588	216.603	324.008	46.212	1.491.411
Πολήσεις / Διαγραφές	0	0	0	0	0
31 Δεκεμβρίου 2021	10.385.118	2.956.824	4.367.477	434.640	18.144.059
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2022	10.385.118	2.956.824	4.367.477	434.640	18.144.059
Προσθήκες	679.068	159.356	240.545	50.393	1.129.361
Πολήσεις / Διαγραφές	0	0	(12.990)	0	(12.990)
31 Δεκεμβρίου 2022	11.064.186	3.116.179	4.595.032	485.033	19.260.430
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	18.821.796	4.603.803	6.416.208	192.031	30.033.837
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	18.267.073	4.444.447	6.202.279	259.870	29.173.669

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/22 και προβλέπονται από την σύμβαση παραχώρησης δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης με την ΕΤΑΔ Α.Ε. δεν δύναται να μεταβιβαστούν σε τρίτους και θα αποδοθούν στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με την λήξη της σύμβασης το 2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2047). Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι την 31/12/2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2049).

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Παραχωρήσεις & Δικαιώματα	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2021	2.873.317	2.873.317
Προσθήκες	0	0
31 Δεκεμβρίου 2021	2.873.317	2.873.317
Ποσά σε Ευρώ		
Παραχωρήσεις & Δικαιώματα		
Σύνολο		
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2022	2.873.317	2.873.317
Προσθήκες	0	0
31 Δεκεμβρίου 2022	2.873.317	2.873.317
Ποσά σε Ευρώ		
Παραχωρήσεις & Δικαιώματα		
Σύνολο		
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2021	0	0
Προσθήκες	130.605	130.605
31 Δεκεμβρίου 2021	130.605	130.605
Ποσά σε Ευρώ		
Παραχωρήσεις & Δικαιώματα		
Σύνολο		
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2022	130.605	130.605
Προσθήκες	97.954	97.954
31 Δεκεμβρίου 2022	228.559	228.559
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021		
	2.742.712	2.742.712
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022		
	2.644.758	2.644.758

7. Αναβαλλόμενη φορολογία

Ποσά σε Ευρώ	Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	Έξοδα Έκδοσης Λανείου	Μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	391.849	344.982	19.788	(25.719)	2.570.353	3.301.252
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(34.544)	(21.418)	(3.606)	13.089	459.874	413.395
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(32.654)	(23.632)	(1.327)	2.144	(214.196)	(269.665)
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	0	0	12	0	0	12
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια	0	(5.116)	(23)	0	0	(5.139)
31 Δεκεμβρίου 2021	324.651	294.816	14.844	(10.486)	2.816.031	3.439.855
Ποσά σε Ευρώ	Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	Έξοδα Έκδοσης Λανείου	Μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	324.650,69	294.815,52	14.843,84	(10.486,46)	2.816.031,25	3.439.854,84
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(98.985)	(66.334)	(4.420)	10.486	215.722	56.469
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	0	0	(257)			(257)
31 Δεκεμβρίου 2022	225.666	228.482	10.166		3.031.753	3.496.067

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

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	3.439.855	3.301.252
(Χρέωση)/Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 21)	56.469	413.395
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ. 21)		(269.665)
(Χρέωση) / Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(257)	12
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσα από τα ίδια κεφάλαια		(5.139)
Σύνολο	3.496.067	3.439.855

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Πελάτες	3.453.581,10	3.146.843,00
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.038.553,48)	(1.340.070,54)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	2.415.027,62	1.806.772,46
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	208.899,13	259.197,82
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 27)	0,00	0,00
Σύνολο	2.623.926,75	2.065.970,28
Ανάλυση απαιτήσεων	31/12/2022	31/12/2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.197,28	4.193,28
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.619.729,47	2.061.777,00
Σύνολο	2.623.926,75	2.065.970,28

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

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

Κίνηση λογαριασμού πρόβλεψης απομείωσης	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.340.070,54	1.437.426,54
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	177.776,55	(97.356,00)
Διαγραφές χρήσης	(479.293,61)	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.038.553,48	1.340.070,54

Οι προβλέψεις απομείωσης αναλύονται ως εξής :

Ανάλυση προβλέψεων απομείωσης	31/12/2022	31/12/2021
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	446.106,80	0,00
Αναμενόμενος πιστωτικός κίνδυνος	592.446,68	1.340.070,54
Σύνολο	1.038.553,48	1.340.070,54

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
		Λάνεια και απαιτήσεις	
Ποσά σε Ευρώ		31/12/2022	31/12/2021
Πελάτες		2.415.028	1.806.772
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		10.300.951	11.532.240
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις		4.197	5.349
Σύνολο		12.720.176	13.344.361

Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων			
		Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος	
Ποσά σε Ευρώ		31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακός δανεισμός		0	4.625.804
Προμηθευτές		3.204.458	1.447.470
Υποχρεώσεις Μισθώσεων		96.680.585	98.482.992
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		0	11.160
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		2.067.837	2.048.714
Σύνολο		101.952.879	106.616.139

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ		31/12/2022	31/12/2021
Διαθέσιμα στο ταμείο		56.863	23.878
Διαθέσιμα σε τράπεζες		10.244.088	11.508.361
Σύνολο		10.300.951	11.532.240

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

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1η Ιανουαρίου 2021	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2021	5.050.960	5.050.960	5.050.960
1η Ιανουαρίου 2022	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2022	5.050.960	5.050.960	5.050.960

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2022 αποτελείται από 5.050.960 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1 € ολοσχερώς καταβεβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Από τις ανωτέρω μετοχές είχαν δεσμευθεί 3.901.000 μετοχές ιδιοκτησίας της LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. για το ληφθέν ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους 30εκ. από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Τράπεζα ΚΥΠΡΟΥ). Τον Φεβρουάριο του 2022 η Εταιρία προχώρησε σε πρόωρη ολική αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του ομολογιακού δανείου που της είχε χορηγηθεί από 19/06/2007 ύψους 4,67 εκ. Κατόπιν της ολικής εξόφλησης του δανείου ήρθη η δέσμευση των ανωτέρω μετοχών.

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Σύνολο
1η Ιανουαρίου 2020	207.179	(833)	206.346,00
Συναλλαγματικές διαφορές	0	(5.139)	(5.138,90)
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	94.337	(37)	94.300,07
31 Δεκεμβρίου 2021	301.516	(6.009)	295.507,17
1η Ιανουαρίου 2022	301.516	(6.009)	295.507,17
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	100.989	0	100.989,48
Λοιπά	0	912	911,82
31 Δεκεμβρίου 2022	402.506	(5.097)	397.408,47

Τακτικό αποθεματικό

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

13. Δανεισμός

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	0	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	0	0
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	0	4.625.804
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	0	4.625.804

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Μεταξύ 1 και 2 ετών	0	4.625.804
Μεταξύ 2 και 5 ετών	0	0
Σύνολο	0	4.625.804
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)	2022	2021
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	4.625.804	5.469.915
Αποπληρωμή δανεισμού	(4.673.488)	(903.504)
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	47.684	59.393
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	0	4.625.804

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

14. Μισθώσεις

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης και η εκμετάλλευση του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου. Σε αντάλλαγμα για την χρηματοδότηση, κατασκευή, λειτουργία και ανάπτυξη των σχετικών εγκαταστάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο παραχώρησε στη LAMDA Flisvos Marina A.E., την εμπορική εκμετάλλευσή του αρχικά για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 31/12/2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2047) όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο και θα απολαμβάνει όλων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επ' αυτών, χωρίς καμία πληρωμή και χωρίς την ύπαρξη οιοδήποτε βάρους, εκτός εάν η συμφωνία παραχώρησης ανανεωθεί. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι την 31/12/2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2049). 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. Για το έτος 2022 διενεργήθηκε επαναμέτρηση των μισθώσεων, σύμφωνα με το IFRS 16, έχοντας λάβει υπόψη την υπογεγραμμένη σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ Α.Ε., σύμφωνα με την οποία προβλέπεται ετήσια αύξηση ΔTK επί 1,2, καθώς και συμψηφισμός του μερίσματος που αναλογεί στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με το πρόσθετο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται ως ποσοστό επί του βασικού μισθώματος.

Με απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας την 9/12/2022 εξειδικεύτηκε ο συμψηφισμός του μερίσματος του έτους 2021 με το πρόσθετο μίσθωμα του έτους 2023. Η επαναμέτρηση των μισθώσεων διενεργήθηκε καθώς το καταβλητέο ποσό για το πρόσθετο μίσθωμα δεν είναι γνωστό, ποικίλλει με βάση τα αποτελέσματα της Εταιρείας και τυχόν μεταγενέστερα μερίσματα που αποδίδονται στην ΕΤΑΔ Α.Ε..

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

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά τις περιόδους 01.01.2021 - 31.12.2021 και 01.01.2022 - 31.12.2022 έχουν ως εξής :

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε Ευρώ	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Εγκαταστάσεις Μαρίνας	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2021	0	101.329.222	101.329.222
Επαναμέτρηση υποχρεώσεων	0	(1.509.857)	(1.509.857)
Χρεωστικοί τόκοι	0	5.224.356	5.224.356
Πληρωμές μισθωμάτων	0	(3.141.929)	(3.141.929)
Παραχωρήσεις σε μισθώματα	0	(3.418.800)	(3.418.800)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021		98.482.992	98.482.992
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	1.830.671	1.830.671
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	96.652.321	96.652.321
Σύνολο	0	98.482.992	98.482.992

Ποσά σε Ευρώ	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Εγκαταστάσεις Μαρίνας	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2022	0	98.482.992	98.482.992
Αρχική αναγνώριση / Επαναμέτρηση υποχρεώσεων	33.279	335.997	369.276
Χρεωστικοί τόκοι	1.131	5.175.369	5.176.501
Πληρωμές μισθωμάτων	(15.714)	(7.332.470)	(7.348.184)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	18.696	96.661.889	96.680.585
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.031	1.624.521	1.635.552
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.665	95.037.367	95.045.032
Σύνολο	18.696	96.661.889	96.680.585

Η εταιρεία στην τρέχουσα χρήση αναγνώρισε το δικαίωμα χρήσης ενός αυτοκινήτου. Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01.2021 - 31.12.2021 και 01.01.2022 - 31.12.2022 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε Ευρώ	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Εγκαταστάσεις Μαρίνας	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2021	0	90.620.021	90.620.021
Επαναμέτρηση απαιτήσεων	0	(1.509.857)	(1.509.857)
Αποσβέσεις	0	(3.427.314)	(3.427.314)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2021	0	85.682.850	85.682.850

Ποσά σε Ευρώ	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Εγκαταστάσεις Μαρίνας	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2022	0	85.682.850	85.682.850
Αρχική αναγνώριση δικαιώματος χρήσης	33.279	0	33.279
Επαναμέτρηση απαιτήσεων	0	409.750	409.750
Αποσβέσεις	(12.035)	(3.213.950)	(3.225.985)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2022	21.244	82.878.650	82.899.893

Για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022, η Εταιρία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους 3.225 χιλ.€, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	46.210	67.472
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	0	0
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	46.210	67.472

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.585	11.525
Χρηματοοικονομικό κόστος	445	124
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	9.030	11.649
Μεταφορά προσωπικού	0	(26.675)
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	44.653	3.145
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	53.683	(11.881)

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Επανακαταμετρήσεις		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(7.447)	(1.520)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	6.278	1.471
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(1.169)	(49)

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	67.472	82.449
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.585	11.525
Χρηματοοικονομικό κόστος	445	124
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(73.776)	(3.145)
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	44.653	3.145
Μεταφορά προσωπικού	0	(26.675)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές	(1.169)	49
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	46.210	67.472

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,82%	0,66%
Αναμενόμενα έτη εργασιακής απασχόλησης	6	5
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,70%	2,20%
Πληθωρισμός	2,70%	2,20%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +1,315 €. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρίας θα μεταβάλλονταν κατά -1,321 €.

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Έως 1 έτος	1.307	0,00
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.143	19.179,00
Μεταξύ 2 και 5 ετών	23.733	22.761,00
Πάνω από 5 έτη	20.027	25.532,00
	46.210	67.472,00

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές	3.204.458	1.447.470
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.27)	0	11.160
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι / τέλη	435.193	310.622
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα (α)	132.630	182.030
Μακροπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	12.303.760	13.150.588
Βραχυπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	4.008.634	3.399.318
Προκαταβολές Πελατών	420.602	127.998
Λοιπές υποχρεώσεις (γ)	1.953.837	1.934.714
Σύνολο	22.573.113	20.677.900

Ανάλυση υποχρεώσεων	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	12.303.760	13.150.588
Βραχυπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	4.008.634	3.399.318
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (δ)	6.260.719	4.127.994
Σύνολο	22.573.113	20.677.900

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού € 132.629,57 αφορούν έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος) € 1.000,00 , έξοδα παροχών τηλεπικοινωνιών € 949,33, πρόβλεψη αμοιβών τρίτων ποσού € 56.473,90 & έκτακτων αμοιβών προσωπικού € 74.206,34.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων 11.693.620,00 € (από τα οποία 7.915.928,00 € αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και 3.777.692,00 € 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 4.618.774,45 € (από τα

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

οποία 4.387.832,00 € αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και 230.942,45 € σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις).

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

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

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

17. Έσοδα

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών	16.681.899	13.657.167
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.510.870	1.615.367
Έσοδα χώρων στάθμευσης	619.235	472.410
Σύνολο	19.812.004	15.744.944

Οι συμβάσεις των εμπορικών χώρων είναι λειτουργικές μισθώσεις κατά κύριο λόγο διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2% ή ό,τι άλλο ορίζεται από τον νόμο. Συγκεκριμένα για την χρήση του 2022, η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων των εμπορικών χώρων ανήλθε σε 3% από 01/05/2022 σύμφωνα με το άρθρο 96 ν.5007/22.

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

Μελλοντικά εισπρακτέα συνολικά μισθώματα	31/12/2022	31/12/2021
Έως 1 έτος	2.230.604	2.124.710
Μεταξύ 1 και 5 ετών	8.058.808	9.662.401
Πάνω από 5 έτη	1.448.248	1.858.223
Σύνολο	11.737.660	13.645.334

18. Έξοδα ανά κατηγορία

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Παροχές σε εργαζομένους (σημ. 19)	1.510.023	1.576.725
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	1.111.658	829.600
Παροχές ΟΤΕ-ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ (β)	3.064.453	2.455.139
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	377.493	309.992
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσωμάτων παγίων	598.738	453.693
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων (α)	6.462	23.217
Λοιποί φόροι - τέλη	221.559	168.949
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	279.222	213.188
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων (σημ.5)	1.129.361	1.491.411
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης & άυλων παγίων (σημ. 14)	3.323.939	3.557.919
Λοιπά	1.001.587	786.517
Σύνολο	12.624.495	11.866.350

Καταναμημένα σε	31/12/2022	31/12/2021
Κόστος Υπηρεσιών	10.421.696	9.824.887
Έξοδα διάθεσης	279.222	213.188
Έξοδα διοίκησης	1.923.577	1.828.275
Σύνολο	12.624.495	11.866.350

Το κόστος παροχών επιβαρύνθηκε λόγω αύξησης της πληρότητας του λιμένα με συνέπεια την αύξησης της κατανάλωσης ενέργειας. Σημαντική επίδραση στην αύξηση επέφερε η άνοδος των τιμών της ενέργειας κατά τη χρήση 2022 λόγω και του πολέμου στην Ουκρανία.

19. Παροχές σε εργαζομένους

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Μισθοί και ημερομίσθια	1.091.347	1.174.500
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	236.282	240.130
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημ. 15)	53.066	(11.881)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	129.328	173.976
Σύνολο	1.510.023	1.576.725
	31/12/2022	31/12/2021
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	42	41

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 42 εργαζομένους κατά την 31.12.2022 και σε 41 εργαζομένους κατά την 31.12.2021.

20. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	22.211	213.880
-Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	47.684	59.393
-Τόκοι αποπληρωμής ενοικίου	0	144
-Τόκοι μισθώσεων (Σημ.14)	5.176.501	5.224.356
-Τόκοι αποζημίωσης προσωπικού	445	0
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	174.118	240.000
	5.420.958	5.737.773
Έσοδα τόκων	0	0
Σύνολο	5.420.958	5.737.773

21. Φόρος εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Φόρος χρήσης	798.343	859.433
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 7)	(56.469)	(413.395)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 7)	0	269.665
Σύνολο	741.874	715.703

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2022 σε 22% (2021: 22%).

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

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων	2.761.663	2.602.523
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	607.566	572.555
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	26.206	(38.572)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	0	269.665
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	108.102	(87.945)
Φόροι	741.874	715.703

22. Λοιπά έσοδα

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλιμενισμού	688.897	698.567
Παραχωρήσεις σε ενοίκια	0	3.418.800
Λοιπά έσοδα	422.766	295.703
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	81.541	70.417
Σύνολο	1.193.204	4.483.487

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

23. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως εξής :

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	25	4.151
Έκτακτες ζημιές	0	0
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	20.290	17.634
Προβλέψεις απομείωσης και αναμενόμενου πιστωτικού κινδύνου εμπορικών απαιτήσεων	177.777	0
Σύνολο	198.091	21.785

24. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους	2.019.790	1.886.820
Προσαρμογές για:		
Φόρο εισοδήματος	741.874	715.703
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	1.129.361	1.491.411
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων	97.954	130.605
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	3.225.985	3.427.314
Προβλέψεις για επισφάλειες	177.777	(97.356)
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα	0	(3.425.572)
Απομείωσης περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης	(73.753)	0
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	(20.093)	(11.881)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.420.958	5.737.773
	12.719.853	9.854.817
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(735.733)	(118.700)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	395.213	1.963.416
	(340.520)	1.844.716
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	12.379.333	11.699.533

Ποσά σε Ευρώ	Δάνεια	Μισθώσεις	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2021	5.469.915	101.329.222	106.799.137
Ταμειακές ροές	(903.504)	(3.141.929)	(4.045.433)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	59.393	295.699	355.092
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2021	4.625.804	98.482.992	103.108.796
Ποσά σε Ευρώ	Δάνεια	Μισθώσεις	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2022	4.625.804	98.482.992	103.108.796
Ταμειακές ροές	(4.673.488)	(7.348.184)	(12.021.672)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	47.684	5.545.776	5.593.460
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2022	0	96.680.585	96.680.585

25. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Λειτουργικές υποχρεώσεις

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

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρία με βάση την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης θέσεων ελλιμενισμού σκαφών την 25/11/2013 και την επέκτασή της την 27/12/2018, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και λήξη μετά την επέκταση την 31/12/42 και συνολικό τίμημα ποσού 14,5 εκ.€ (συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους 23,75 χιλ. € ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε 6,72 εκ. €. Κατά την 31/12/22 το υπόλοιπο των ανεκτέλεστων κεφαλαιουχικών δαπανών ανέρχεται σε 5,26 εκ. €. Εκτός από την προαναφερόμενη υποχρέωση, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	6.367.200	6.000.000
Σύνολο	6.367.200	6.000.000

Δικαστικές Υποθέσεις

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

α. Η Εταιρία αμφισβητεί την νομιμότητα επιβολής σε αυτήν ΕΝΦΙΑ στα ακίνητα της Μαρίνας (που επιβάλλεται λόγω της μίσθωσης της Μαρίνας από την ΕΤΑΔ ΑΕ) και για αυτό το λόγο έχει ασκήσει μια ενδικοφανή προσφυγή για τον ΕΝΦΙΑ των ετών 2015-2020 και μία για τον ΕΝΦΙΑ του 2021. Η Εταιρία έχει εξοφλήσει τον ΕΝΦΙΑ αυτών των ετών σύμφωνα με τα εκκαθαριστικά σημειώματα κατ' έτος για να αποφύγει τις δυσμενείς συνέπειες μη εξόφλησής τους.

(α.1) Η πρώτη ενδικοφανής έχει απορριφθεί σιωπηρά και η εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς, η οποία συζητήθηκε στις 27-9-22 και επί της οποίας εκδόθηκε το 2023 η Α31/23 απόφαση. Κατ' αυτής ασκήθηκε στο Διοικητικό Εφετείο Πειραιώς έφεση από την εταιρία, η οποία δεν έχει προσδιοριστεί ακόμη.

(α.2) Για τη δεύτερη ενδικοφανή προσφυγή (έτος 2021) μας κοινοποιήθηκε στις 14/10/2022 η απόφαση της Δ.Ε.Δ. με αρ.3067/2022 με την οποία απορρίφθηκε η ενδικοφανής προσφυγή της Εταιρίας. Στη συνέχεια και εντός της νόμιμης προθεσμίας η εταιρία άσκησε προσφυγή στο διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς, δικάσιμος για τη συζήτηση της οποίας ορίστηκε η 16-5-23, και μετ' αναβολή η 27-9-23.

β. Τέλος, η Εταιρία κατέθεσε ενδικοφανή προσφυγή στις 24-01-2022 σχετικά με την κοινοποίηση σημειώματος από το ΚΕΦΟΜΕΠ για διορθωτικό προσδιορισμό του φόρου εισοδήματος του 2015 σε σχέση με το συμπληρωτικό-μεταφορά ζημιών ετών 2011-2013. Μετά τη σιωπηρή απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής, η Εταιρία έχει ήδη ασκήσει προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς σχετικά με το θέμα η οποία αναμένεται να γίνει δεκτή. Δικάσιμος για τη συζήτηση της προσφυγής ορίστηκε αρχικά η 10/5/2023 και μετ' αναβολή η 27/9/2023. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει, σε περίπτωση τελικής απόρριψης της προσφυγής, ανέρχεται σε 433 χιλ. € πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων.

γ. Για την υπόθεση του σκάφους SURAMA που τον Σεπτέμβριο του 2018 είχε συγκρουστεί ελαφρά εντός της Μαρίνας Φλοίσβου με το παρακείμενο σκάφος ABILITY, η πλοιοκτήτρια και η ασφαλιστική εταιρεία του πρώτου σκάφους έχουν ασκήσει δύο αγωγές κατά της Εταιρείας και του Διευθύνοντος Συμβούλου αυτής για ζημιές λόγω της σύγκρουσης, με συνολικό αίτημα 1.055.915 ευρώ. Οι δύο αγωγές συνεκδικάστηκαν στο Μονομελές Πρωτοδικείο Πειραιώς την 01-03-2022, χωρίς να έχει εκδοθεί απόφαση έως σήμερα. Σημειώνεται ότι οι ασφαλιστές της Εταιρείας, Markel International, έχουν εγγράφως αναλάβει να καλύψουν την απαίτηση αυτή, εφόσον το σύνολο ή τμήμα της άνω απαίτησης επιδικασθεί δικαστικά με αμετάκλητη απόφαση υπέρ των εναγουσών.

27. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

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 2021 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρία «Πράιζγουωτεργάους 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 ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2022 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένονται ουσιώδεις προσαρμογές.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2017 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

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

Η Εταιρία παραμένει ανέλεγκτη από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2019 μέχρι και το 2022. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, κατά το χρόνο που αυτές θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν. Η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
i) Πωλήσεις υπηρεσιών	0	0
ii) Λοιπά έσοδα	0	0
iii) Αγορές υπηρεσιών	7.636.220	3.538.133
iv) Αγορές παγίων	0	0
v) Λοιπές χρεώσεις	0	0
vi) Έσοδα από τόκους	0	0
vii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές παγίων/ υπηρεσιών	0	0
viii) Παροχές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	0	147.394
Ποσά σε Ευρώ	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16):		
-Συνδεδεμένων	0	11.160

Οι υποχρεώσεις προς την εταιρεία ΕΤΑΔ Α.Ε. εμφανίζονται στο κονδύλι του ισολογισμού «Υποχρεώσεις μισθώσεων».

Υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρίας ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει εκδοθεί μία εγγυητική επιστολή συνολικού ποσού € 6.367.200 για την καλή εκπλήρωση των όρων και καλής εκτέλεσης των έργων, της υπογραφείσας από 23/12/2002 σύμβασης μίσθωσης και παραχώρησης δικαιώματος εκμετάλλευσης της Μαρίνας.

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

Οι αγορές υπηρεσιών με τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν:

Συνδεδεμένα μέρη	31/12/2022	31/12/2021
ΕΤΑΔ Α.Ε. - Ετήσιο μίσθωμα	7.332.470	3.419.133
Lamda Development Α.Ε. - Σύμβαση οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	36.000	36.000
Lamda Marinas Inv. - Σύμβαση διοικητικών υπηρεσιών	267.750	83.000
	7.636.220	3.538.133

29. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που έλαβε, κατά το οικονομικό έτος 2022 και 2021, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	28.000	25.530
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	23.250	19.600
Σύνολο	51.250	45.130

30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

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

Τον Ιανουάριο του 2023 ασκήθηκε αγωγή ενώπιον του Διαιτητικού Δικαστηρίου για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη από το 2021 έως τη λήξη της σύμβασης. Τυχόν θετική

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

απόφαση θα επηρεάσει θετικά την κερδοφορία της Εταιρείας.

Την 13/02/23 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016, 2017 και 2018.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Lamda Flisvos Marina A.E. για τη χρήση του 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 19/09/2023.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΑΣ

ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

ΠΑΝΤΑΖΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ΤΑΞΗΣ 00860079



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου» (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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.

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, ΓΕΜΗ: 001520401000, Τ: +30 210 6874400, www.pwc.gr

Αθήνα: Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | Τ: +30 210 6874400

Θεσσαλονίκη: Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου, 55535 Πυλαία | Τ: +30 2310 488880

Ιωάννινα: Πλατεία Πάργης 2, 1ος όροφος, 45332 | Τ: +30 2651 313376

Πάτρα: 28ης Οκτωβρίου 2Α & Θωanos Αμαλίας 11, 26223 | Τ: +30 2616 009208

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 31η Δεκεμβρίου 2022 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 και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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



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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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



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

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541