



LAMDA Flisvos Marina A.E.

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 124517601000

Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για τη χρήση 2023

(από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2023)

με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

**Παλαιό Φάληρο,
Οκτώβριος 2024**

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 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. Φάληρο, 01/10/2024

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρίας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2023.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρία τη χρήση του 2023 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση σε ποσοστό 6,80% σημείωσαν οι πωλήσεις της Εταιρίας, οι οποίες ανήλθαν σε 21.159 χιλ. € έναντι 19.812 χιλ. € την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη 8.720 χιλ. € έναντι κερδών 8.182 χιλ. € την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Τα αποτελέσματα προ φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη 3.190 χιλ. € έναντι κερδών 2.762 χιλ. € το 2022 ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη 2.533 χιλ. € έναντι κερδών 2.020 χιλ. € το 2022.

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2023 ανέρχονται σε 11.923 χιλ. € έναντι 11.391 χιλ. € στην προηγούμενη χρήση. Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την κλειόμενη και προηγούμενη χρήση έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
α. Ρευστότητας				
(Γενικής Ρευστότητας)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.445.070	130,05%	12.920.681	104,59%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.875.931		12.353.195	
(Άμεσης Ρευστότητας)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (εκτός αποθεμάτων)	15.445.070	130,05%	12.920.681	104,59%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.875.931		12.353.195	
(Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης)				
Κεφάλαιο κινήσεως	3.569.139	23,11%	567.486	4,39%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.445.070		12.920.681	
β. Οικονομικής Διάρθρωσης				
(Δείκτες αναλογίας διάθεσης κεφαλαίου)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.445.070	11,20%	12.920.681	9,85%
Σύνολο ενεργητικού	137.857.426		131.139.265	
Πάγιο ενεργητικό	118.412.246	85,89%	114.718.320	87,48%
Σύνολο ενεργητικού	137.857.426		131.139.265	
(Δείκτες δανειακής εξάρτησης)				
Σύνολο υποχρεώσεων	125.934.489	91,35%	119.748.197	91,31%
Σύνολο παθητικού	137.857.426		131.139.265	
Ίδια κεφάλαια	11.922.938	8,65%	11.391.068	8,69%
Σύνολο παθητικού	137.857.426		131.139.265	

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

(Δείκτης χρηματοδότησης ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια)				
Ίδια κεφάλαια	11.922.938	10,07%	11.391.068	9,93%
Πάγιο ενεργητικό	118.412.246		114.718.320	
γ. Αριθμοδείκτες κεφαλαιακής δομής				
(Δείκτης οικονομικής αυτόρκειας)				
Ίδια κεφάλαια	11.922.938	9,47%	11.391.068	9,51%
Σύνολο υποχρεώσεων	125.934.489		119.748.197	
(Ικανότητα κάλυψης των τόκων)				
Αποτελέσματα χρήσεως προ τόκων και φόρων	8.720.473	152,18%	8.182.622	150,94%
Σύνολο χρεωστικών τόκων	5.730.379		5.420.958	
δ. Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
(Δείκτης μικτού κέρδους)				
Μικτά αποτελέσματα	11.230.381	53,08%	9.390.308	47,40%
Κύκλος εργασιών	21.159.028		19.812.004	
(Δείκτης περιθωρίου κέρδους)				
Αποτελέσματα χρήσεως μετά από φόρους	2.533.264	11,41%	2.019.790	9,62%
Κύκλος εργασιών και λοιπά έσοδα	22.199.993		21.005.208	
(Δείκτης περιθωρίου πωλήσεων)				
Αποτελέσματα χρήσεως προ τόκων και φόρων	8.720.473	41,21%	8.182.622	41,30%
Κύκλος εργασιών	21.159.028		19.812.004	
(Δείκτης απόδοσης ιδίων κεφαλαίων ROE)				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	3.190.414	26,76%	2.761.663	24,24%
Ίδια κεφάλαια	11.922.938		11.391.068	
(Δείκτης απόδοσης συνόλου Ενεργητικού)				
Αποτελέσματα χρήσεως προ τόκων και φόρων	8.720.473	6,33%	8.182.622	6,24%
Σύνολο ενεργητικού	137.857.426		131.139.265	
(Κέρδη ανά μετοχή (EPS))				
Αποτελέσματα χρήσεως μετά από φόρους	2.533.264	0,50	2.019.790	0,40
Αριθμός μετοχών	5.050.960		5.050.960	
(Εισπράξεις επί τις πωλήσεις)				
Κύκλος εργασιών	21.159.028	9,43	19.812.004	8,46
Μέσος όρος απαιτήσεων χρήσης	2.243.584		2.340.753	

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι πρωταρχικοί στόχοι της Εταιρίας για το 2024 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.

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

Η Μαρίνα Φλοίσβου εξακολουθεί 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. Στις διακρίσεις της Εταιρίας συγκαταλέγεται και η νέα βράβευση με το Χρυσό Βραβείο στα UX-CX Awards 2023 για την ανάπτυξη της εφαρμογής (app) που υλοποιήθηκε με σκοπό τη διευκόλυνση της καθημερινής λειτουργίας και στάθμευσης οχημάτων στη Μαρίνα Φλοίσβου.

Τέλος, το 2023 η Εταιρία εξέδωσε τον πέμπτο 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 2024, αναμένεται η έκδοση του έκτου.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

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. Η διαδικασία εξελίσσεται με την υποβολή εκατέρωθεν υπομνημάτων ενώ έχουν οριστεί ημερομηνίες εξέτασης μαρτύρων 4 και 5 Φεβρουαρίου του 2025. Τυχόν θετική απόφαση θα επηρεάσει θετικά την κερδοφορία της Εταιρείας.

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 προστατεύει το περιβάλλον, να εφαρμόζει όλες τις απαιτήσεις συμμόρφωσης οι οποίες την αφορούν και να βελτιώνει συνεχώς το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης καθώς και την Περιβαλλοντική της επίδοση. Αυτά θα υλοποιηθούν με την εφαρμογή μεθόδων διαχείρισης Περιβάλλοντος, οι οποίες δίνουν προτεραιότητα στην πρόληψη και στην αντιμετώπιση της ρύπανσης και ταυτόχρονα εξασφαλίζουν την ικανοποίηση των σχετικών απαιτήσεων που προκύπτουν τόσο από το νόμο, όσο και από περιβαλλοντικές συμφωνίες της Εταιρίας με τρίτους Φορείς.

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

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

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**α) Ίσες Ευκαιρίες**

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

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

Η επικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκιου 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 ανάπτυξη των εργαζομένων, την αξιοκρατία και την επιτυχία της εταιρίας.

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

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

Η Εταιρία θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο δίκαιότερος και καλύτερος τρόπος για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που εξασφαλίζει το βέλτιστο επίπεδο απόδοσης. Η πολιτική της ίσης μεταχείρισης χωρίς διάκριση φύλου, ηλικίας, θρησκευμάτων 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 Εταιρία είναι πιστοποιημένη με το Διεθνές Πρότυπο ISO45001:2018 για την Υγεία και Ασφάλεια στην εργασία. Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρίας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

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

- Διεξάγει αξιολόγηση επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία (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.
- Εκπαιδύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία σε συνεργασία με τον Τεχνικό Ασφαλείας της εταιρίας.
- Εκπαιδύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη στην ΚΑΡΠΑ και στη χρήση του αυτόματου απινιδωτή που διαθέτει η εγκατάσταση).
- Παρέχει στους εργαζόμενους της τα κατάλληλα ΜΑΠ και τους εκπαιδύει στη σωστή χρήση τους.
- Παρακολουθεί τη νομοθεσία και εφαρμόζει τις διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια και υγεία εργασίας.
- Πραγματοποιεί μηνιαία γυμνάσια με την συμμετοχή όλων των εργαζομένων πάνω στα Σχέδια Αντιμετώπισης Καταστάσεων Έκτακτων Αναγκών.

Η Εταιρία κατά την 31/12/2023 δε διαθέτει υποκαταστήματα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

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.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς.

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

Η Διοίκηση της Εταιρίας επίσης παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τις πολεμικές συγκρούσεις σε Ουκρανία και Μ. Ανατολή, αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

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 δυνητικών 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 2023.

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 2023, η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων των εμπορικών χώρων ανήλθε σε 3% από 01/05/2022 σύμφωνα με το άρθρο 96 ν.5007/22, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 57 του Ν.5079/2023.

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

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

(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 2023 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάρχουν 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 εισπραξη 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 το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολοδανεισμού» (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 2023 και 2022 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Συνολικός δανεισμός	0	0
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	(13.577.631)	(10.300.951)
Καθαρός δανεισμός	(13.577.631)	(10.300.951)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.922.938	11.391.068
Σύνολο κεφαλαίων	(1.654.694)	1.090.116
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 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 σαράντα λεπτών (Ευρώ 0,40) ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό Ευρώ 2.000.000,00) για τη χρήση 2022. Η πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου και η διανομή του μερίσματος εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση της εταιρείας της 10ης Νοεμβρίου 2023.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 01/10/2024 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, ποσού 0,50 ευρώ ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό 2.500.000 ευρώ) για το έτος 2023.

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

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

Π. Φάληρο, 01/10/2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΥΣ

ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

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	27
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	30
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	31
6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	32
7. Αναβαλλόμενη φορολογία	33
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	34
9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	35
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	35
11. Μετοχικό κεφάλαιο	35
12. Λοιπά αποθεματικά	36
13. Δανεισμός	36
14. Μισθώσεις	37
15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	38
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	40
17. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	41
18. Έξοδα ανά κατηγορία	41
19. Παροχές σε εργαζομένους	42
20. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό	42
21. Φόρος εισοδήματος	42
22. Λοιπά έσοδα	43
23. Λοιπά έξοδα	43
24. Λειτουργικές ταμειακές ροές	44
25. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	44
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	45
27. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	46
28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	47
29. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	47
30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	47

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5	28.252.038	29.173.669
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	2.546.804	2.644.758
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	14	87.613.403	82.899.893
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7	3.996.646	3.496.067
Λοιπές απαιτήσεις	8	3.465	4.197
		122.412.357	118.218.584
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.867.439	2.619.729
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	13.577.631	10.300.951
		15.445.070	12.920.681
Σύνολο ενεργητικού		137.857.426	131.139.265
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	12	527.794	397.408
Κέρδη εις νέον		6.344.184	5.942.699
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		11.922.938	11.391.068
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	101.419.295	95.045.032
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	56.620	46.210
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	16	12.582.643	12.303.760
		114.058.558	107.395.002
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	4.803.364	6.260.719
Δάνεια	13	0	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	1.865.175	1.635.552
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	16	4.501.434	4.008.634
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	21	705.957	448.289
		11.875.931	12.353.195
Σύνολο υποχρεώσεων		125.934.489	119.748.197
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		137.857.426	131.139.265

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Πωλήσεις	17	21.159.028	19.812.004
Κόστος Πωληθέντων	18	(9.928.647)	(10.421.696)
Μεικτό Κέρδος		11.230.381	9.390.308
Έξοδα διάθεσης	18	(362.313)	(279.222)
Έξοδα διοίκησης	18	(2.687.070)	(1.923.577)
Λοιπά έξοδα	23	(501.490)	(198.091)
Λοιπά έσοδα	22	1.040.965	1.193.204
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		8.720.473	8.182.622
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	200.321	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(5.730.379)	(5.420.958)
Κέρδη προ φόρων		3.190.414	2.761.663
Φόρος εισοδήματος	21	(657.151)	(741.874)
Καθαρά κέρδη περιόδου		2.533.264	2.019.790

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Καθαρά κέρδη χρήσης		2.533.264	2.019.790
Αναλογιστικές κέρδη / (ζημιές), μετά από φόρους		(1.394)	912
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή		0	0
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		2.531.870	2.020.701
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		2.531.870	2.020.701

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 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 01.01.22	5.050.960	295.507	5.523.899	10.870.366
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	2.019.790	2.019.790
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	0	912	0	912
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων χρήσης	0	912	0	912
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	5.050.960	296.419	7.543.689	12.891.068
Συναλλαγές με μετόχους				
Σχηματισμός αποθεματικών	0	100.989	(100.989)	0
Διανομή μερισμάτων	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους	0	100.989	(1.600.989)	(1.500.000)
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων την 31.12.22	5.050.960	397.408	5.942.699	11.391.068
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων την 01.01.23	5.050.960	397.408	5.942.699	11.391.068
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	2.533.264	2.533.264
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Αναλογιστικές ζημιές, μετά από φόρους	0	(1.394)	0	(1.394)
Επαναταξινόμηση	0	5.116	(5.116)	0
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων χρήσης	0	3.722	(5.116)	(1.394)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	5.050.960	401.130	8.470.847	13.922.938
Συναλλαγές με μετόχους				
Σχηματισμός αποθεματικών	0	126.663	(126.663)	0
Διανομή μερισμάτων	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους	0	126.663	(2.126.663)	(2.000.000)
Υπόλοιπο ιδίων κεφαλαίων την 31.12.23	5.050.960	527.794	6.344.184	11.922.938

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	24	11.643.089	12.379.333
μείον			
Καταβληθής φόρος εισοδήματος		899.669	1.122.982
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		10.743.419	11.256.350
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(232.859)	(269.194)
Εισπραχθέντες τόκοι και συναφή έσοδα		200.321	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(32.538)	(269.194)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανεισμού		0	(4.673.488)
Αποπληρωμή μισθωμάτων		(1.705.562)	(2.171.683)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(156.260)	(196.774)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(5.572.379)	(5.176.500)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(7.434.201)	(12.218.445)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		3.276.680	(1.231.289)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		10.300.951	11.532.240
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		13.577.631	10.300.951

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 48 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 2023, 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 01/10/2024 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 31/12/2023, η Εταιρία πραγματοποίησε κέρδη προ φόρων ποσού 3,19 εκ. € , ενώ ταυτόχρονα τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας ανέρχονται σε ποσοστό 236,05% του μετοχικού κεφαλαίου και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφαιρουμένων των προεπισπραχθέντων

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

εσόδων, υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων κατά το ποσό 8,07 εκ. €.

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

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

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.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς.

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

Η Διοίκηση της Εταιρίας επίσης παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τις πολεμικές συγκρούσεις σε Ουκρανία και Μ. Ανατολή, 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 δυνητικών πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολογήσή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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 2023. 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 2023 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 οικονομική χρήση

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.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

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 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 τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις. Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

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.

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. Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

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.

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 αναβαλλόμενου φόρου, ο οποίος αντιπροσωπεύει τον οφειλόμενο ή ανακτησιμο 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. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας παρά μόνο σε επίπεδο γνωστοποιήσεων (τρόπος παρουσίασης) της αναβαλλόμενης φορολογίας από μισθώσεις.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) – «Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση και πρότυποι κανόνες του μοντέλου Πυλώνας II»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2468 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8ης Νοεμβρίου 2023, L 9.11.2023). Τον Μάιο του 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», οι οποίες εισάγουν μια υποχρεωτική εξαίρεση στο ΔΛΠ 12 από την αναγνώριση και γνωστοποίηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του μοντέλου «Πυλώνας 2» (“Pillar Two”).

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ΔΛΠ 12 εφαρμόζεται σε φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τη φορολογική νομοθεσία που θεσπίστηκε για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου Πυλώνας II που δημοσιεύονται από τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), συμπεριλαμβανομένης της φορολογικής νομοθεσίας που εφαρμόζει ειδικούς εγχώριους ελάχιστους συμπληρωματικούς φόρους, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Αυτή η φορολογική νομοθεσία, και οι φόροι εισοδήματος που προκύπτουν από αυτήν, αναφέρονται ως «Νομοθεσία Πυλώνας II» και «Φόροι εισοδήματος Πυλώνας II», αντίστοιχα. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την εξαίρεση για την αναγνώριση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας II και να γνωστοποιεί ξεχωριστά το τρέχον φορολογικό της έξοδο ή έσοδο, που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας II, στις περιόδους που ισχύει η νομοθεσία. Επίσης, απαιτείται για περιόδους κατά τις οποίες έχει ουσιαστικά θεσπιστεί η Νομοθεσία Πυλώνας II αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμήσιμων

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας που προκύπτει από τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας II, μέσω ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεσή της στους συγκεκριμένους φόρους, στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Η γνωστοποίηση της τρέχουσας φορολογικής δαπάνης που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας II και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας, απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για καμία ενδιάμεση περίοδο που λήγει την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1491 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8ης Σεπτεμβρίου 2022, L 234/10 -9.9.2022). Το πρότυπο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» τέθηκε σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα και έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».

Αντικείμενο του προτύπου είναι η αναγνώριση, η επιμέτρηση, η παρουσίαση και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής, ανεξάρτητα από τη φύση των δραστηριοτήτων των οντοτήτων που τα εκδίδουν. Το εν λόγω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία και συνεπώς δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2023

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία νωρίτερα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» και «Πληροφόρηση σχετικά με μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants)»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2822 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 19ης Δεκεμβρίου 2023, L - 20.12.2023). Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η 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 διακανονήσει 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 αυτός ο δανεισμός νωρίς αποπληρωτέος.

Η Εταιρία δεν αναμένει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (Τροποποίηση) – «Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης»

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2579 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 20ης Νοεμβρίου 2023, L - 21.11.2023). Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Σεπτέμβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η οποία 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. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών» (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Μάιο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» για να συμπληρώσει τις ήδη υπάρχουσες απαιτήσεις στα ΔΠΧΑ και να απαιτήσει από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμφωνιών χρηματοδότησης προμηθευτών. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών με προμηθευτές και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται αυτές οι υποχρεώσεις καθώς και τις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και κονδυλίων, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών αλλαγών στις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών προμηθευτών, οι οποίες εμποδίζουν τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από το να είναι συγκρίσιμες. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που οφείλονται στους παρόχους χρηματοδότησης και για συγκρίσιμες εμπορικές υποχρεώσεις που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 «Οι Επίδρασεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σε έλλειψη ανταλλαξιμότητας».

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν τον ή μετά τον Ιανουάριο του 2025, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Αύγουστο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν από τις εταιρίες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχουν. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027.

Τον Απρίλιο του 2024 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 Εταιρίας.

2.3 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο συντομότερο διάστημα μεταξύ της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας της συμφωνίας παραχώρησης, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Το δικαίωμα μίσθωσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Φλοϊσβου 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 - 47 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 47 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

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:

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

- 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 2023, 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 2023, 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

λοιά 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 επιμετρύται 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 οφειλότες 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.

Λοιά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιά 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 τυχόν υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

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

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

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

2.15 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

2.16 Προβλέψεις

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

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

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

2.17 Αναγνώριση εσόδων

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

(α) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

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

(β) Έσοδα από τόκους

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

(γ) Έσοδα από Ενοικιάσεις εμπορικών χώρων

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

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

Τα έσοδα από συντήρηση και τιμολόγηση 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

- 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 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 σαράντα λεπτών (Ευρώ 0,40) ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό Ευρώ 2.000.000,00) για τη χρήση 2022. Η πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου και η διανομή του μερίσματος εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση της εταιρείας της 10^{ης} Νοεμβρίου 2023.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 01-10-2024 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, ποσού πενήντα λεπτών (Ευρώ 0,50) ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό 2.500.000 ευρώ) για το έτος 2023.

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν έχουν γίνει αναταξινομήσεις, 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 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

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

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

Τραπεζικός οργανισμός	31/12/2023	31/12/2022
Eurobank Ergasias	732.811	495.687
Τράπεζα Πειραιώς	11.358.131	9.252.687
Alpha Bank	1.449.477	495.713
Σύνολο	13.540.418	10.244.088

Τραπεζικός οργανισμός	Ικανότητα τράπεζας	
	31/12/2023	31/12/2022
Eurobank Ergasias	Baa2 (Moody's)	B1 (Moody's)
Τράπεζα Πειραιώς	Baa3 (Moody's)	B2 (Moody's)
Alpha Bank	Baa3 (Moody's)	B1 (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 2023 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της 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 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.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

Ποσά σε Ευρώ 31 Δεκεμβρίου 2023	Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023				
	< 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	
Σύνολο δανείων	0	0	0	0	
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.865.175	1.974.256	6.650.518	92.794.521	
Προμηθευτές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.956.013	0	0	0	
15.738.522	4.821.188	1.974.256	6.650.518	92.794.521	
31 Δεκεμβρίου 2022	< 1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	
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	
6.907.847	1.706.302	1.706.302	5.783.726	87.555.005	

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 2023 και 2022 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022
Συνολικός δανεισμός	0	0
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	(13.577.631)	(10.300.951)
Καθαρός δανεισμός	(13.577.631)	(10.300.951)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.922.938	11.391.068
Σύνολο κεφαλαίων	(1.654.694)	1.090.116
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 31.12.2023.

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών**Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 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 3,4% μέχρι το 2028 και 2,0% έπειτα .
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 1,4% μέχρι το 2028 και 2,0% έπειτα .
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρων ίσο με 9,7%.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρίας ύψους 11,92εκ. € 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 οποία απορρίφθηκε με την Α453/2024 απόφαση του δικαστηρίου. Η Εταιρία προχώρησε σε άσκηση έφεσης η συζήτηση της οποίας δεν έχει προσδιοριστεί ακόμα. Η διοίκηση της Εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η προσφυγή μετά την συζήτηση της έφεσης 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.

Την 13/02/23 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016, 2017 και 2018. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 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.-Μηγ/κός εξοπλισμός & Μεταφ. Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
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	29.331.259	7.560.626	10.797.311	744.903	48.434.099
Κόστος κτήσης					
1 Ιανουαρίου 2023	29.331.259	7.560.626	10.797.311	744.903	48.434.099
Προσθήκες	175.216	0	7.263	50.380	232.859
Πολήσεις / Διαγραφές	0	0	0	0	0
31 Δεκεμβρίου 2023	29.506.475	7.560.626	10.804.574	795.283	48.666.958
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2022	10.385.118	2.956.824	4.367.477	434.640	18.144.059
Αποσβέσεις χρήσης	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
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2023	11.064.186	3.116.179	4.595.032	485.033	19.260.430
Αποσβέσεις χρήσης	682.866	164.609	235.409	71.606	1.154.490
Πολήσεις / Διαγραφές	0	0	0	0	0
31 Δεκεμβρίου 2023	11.747.052	3.280.788	4.830.440	556.639	20.414.920
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022					
	18.267.073	4.444.447	6.202.279	259.870	29.173.669
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023					
	17.759.423	4.279.838	5.974.133	238.644	28.252.038

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31/12/23 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 2022	2.873.317	2.873.317
Προσθήκες	0	0
31 Δεκεμβρίου 2022	2.873.317	2.873.317
Ποσά σε Ευρώ		
Παραχωρήσεις & Δικαιώματα		
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2023	2.873.317	2.873.317
Προσθήκες	0	0
31 Δεκεμβρίου 2023	2.873.317	2.873.317
Ποσά σε Ευρώ		
Παραχωρήσεις & Δικαιώματα		
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2022	130.605	130.605
Αποσβέσεις χρήσης	97.954	97.954
31 Δεκεμβρίου 2022	228.559	228.559
Ποσά σε Ευρώ		
Παραχωρήσεις & Δικαιώματα		
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2023	228.559	228.559
Αποσβέσεις χρήσης	97.954	97.954
31 Δεκεμβρίου 2023	326.513	326.513
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022		
	2.644.758	2.644.758
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023		
	2.546.804	2.546.804

7. Αναβαλλόμενη φορολογία

Ποσά σε Ευρώ	Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	Έξοδα Έκδοσης Δανείου	Μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022 - Απαίτηση/(Υποχρέωση)	324.651	294.816	14.844	(10.486)	2.816.031	3.439.855
(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)	0	0	(257)
31 Δεκεμβρίου 2022 - Απαίτηση/(Υποχρέωση)	225.666	228.482	10.166		3.031.753	3.496.067
Ποσά σε Ευρώ	Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	Έξοδα Έκδοσης Δανείου	Μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023 - Απαίτηση/(Υποχρέωση)	225.666	228.482	10.166	0	3.031.753	3.496.067
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0	81.698	1.897	0	416.591	500.186
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	0	0	393	0		393
31 Δεκεμβρίου 2023 - Απαίτηση/(Υποχρέωση)	225.666	310.180	12.456	0	3.448.344	3.996.646

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

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Υπόλοιπο αρχής χρήσης - αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	3.496.067	3.439.855
(Χρέωση)/Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 21)	500.186	56.469
(Χρέωση) / Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	393	(257)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης - αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	3.996.646	3.496.067

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ		31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες		2.638.690	3.453.581
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(1.409.907)	(1.038.553)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών		1.228.783	2.415.028
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες		642.120	208.899
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 28)		0	0
Σύνολο		1.870.903	2.623.927
Ανάλυση απαιτήσεων		31/12/2023	31/12/2022
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		3.465	4.197
Κυκλοφορούν ενεργητικό		1.867.439	2.619.729
Σύνολο		1.870.903	2.623.927

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		31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		1.038.553	1.340.071
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων		371.354	177.777
Διαγραφές χρήσης		0	(479.294)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		1.409.907	1.038.553

Οι προβλέψεις απομείωσης αναλύονται ως εξής :

Ανάλυση προβλέψεων απομείωσης		31/12/2023	31/12/2022
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις		446.107	446.107
Αναμενόμενος πιστωτικός κίνδυνος		963.800	592.447
Σύνολο		1.409.907	1.038.553

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		Δάνεια και απαιτήσεις	
Ποσά σε Ευρώ		31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες		1.228.783	2.415.028
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		13.577.631	10.300.951
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις		3.465	4.197
Σύνολο		14.809.879	12.720.176

Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων		Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος	
Ποσά σε Ευρώ		31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές		798.944	3.204.458
Υποχρεώσεις Μισθώσεων		103.284.471	96.680.585
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		0	0
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		2.157.069	2.067.837
Σύνολο		106.240.483	101.952.879

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ		31/12/2023	31/12/2022
Διαθέσιμα στο ταμείο		37.213	56.863
Διαθέσιμα σε τράπεζες		290.418	10.244.088
Προθεσμιακές καταθέσεις σε τράπεζες		13.250.000	0
Σύνολο		13.577.631	10.300.951

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 2022	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2022	5.050.960	5.050.960	5.050.960
1η Ιανουαρίου 2023	5.050.960	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2023	5.050.960	5.050.960	5.050.960

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2023 αποτελείται από 5.050.960 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1 € ολοσχερώς καταβεβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Σύνολο
1η Ιανουαρίου 2022	301.516	(6.009)	295.507
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	100.989	0	100.989
Λοιπά	0	912	912
31 Δεκεμβρίου 2022	402.506	(5.097)	397.408
1η Ιανουαρίου 2023	402.506	(5.097)	397.408
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	126.663	0	126.663
Λοιπά	0	3.722	3.722
31 Δεκεμβρίου 2023	529.169	(1.375)	527.794

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	31/12/2023	31/12/2022
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	0	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	0	0
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	0	0
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	0	0

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Μεταξύ 1 και 2 ετών	0	0
Μεταξύ 2 και 5 ετών	0	0
Σύνολο	0	0
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου (ποσά σε Ευρώ)	2023	2022
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	0	4.625.804
Αποπληρωμή δανεισμού	0	(4.673.488)
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	0	47.684
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	0	0

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

14. Μισθώσεις

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης και η εκμετάλλευση του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου. Σε αντάλλαγμα για την χρηματοδότηση, κατασκευή, λειτουργία και ανάπτυξη των σχετικών εγκαταστάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο παραχώρησε στη LAMDA Flisvos Marina A.E., την εμπορική εκμετάλλευσή του αρχικά για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01/01/2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 31/12/2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2047) όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο και θα απολαμβάνει όλων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επ' αυτών, χωρίς καμία πληρωμή και χωρίς την ύπαρξη οιασδήποτε βάρους, εκτός εάν η συμφωνία παραχώρησης ανανεωθεί. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι την 31/12/2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31/12/2049). 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 2023 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 συμφηφισμός του μερίσματος που αναλογεί στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με το πρόσθετο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται ως ποσοστό επί του βασικού μισθώματος.

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..

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά τις περιόδους 01.01.2022 - 31.12.2022 και 01.01.2023 - 31.12.2023 έχουν ως εξής :

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

Ποσά σε Ευρώ	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Εγκαταστάσεις Μαρίνας	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2023	18.696	96.661.889	96.680.585
Αρχική αναγνώριση / Επαναμέτρηση υποχρεώσεων	39.046	8.270.401	8.309.448
Χρεωστικοί τόκοι	2.094	5.570.285	5.572.379
Πληρωμές μισθωμάτων	(28.580)	(7.249.360)	(7.277.940)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	31.255	103.253.215	103.284.471
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.471	1.848.704	1.865.175
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.784	101.404.511	101.419.295
Σύνολο	31.255	103.253.215	103.284.471

Η εταιρεία στην τρέχουσα χρήση αναγνώρισε το δικαίωμα χρήσης ενός αυτοκινήτου. Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά τις περιόδους 01.01.2022 - 31.12.2022 και 01.01.2023 - 31.12.2023 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

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

Ποσά σε Ευρώ	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Εγκαταστάσεις Μαρίνας	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2023	21.244	82.878.650	82.899.893
Αρχική αναγνώριση δικαιώματος χρήσης	39.046	0	39.046
Διαγραφή δικαιώματος χρήσης	(11.966)	0	(11.966)
Επαναμέτρηση απαιτήσεων	0	8.207.219	8.207.219
Αποσβέσεις	(25.310)	(3.503.303)	(3.528.613)
Διαγραφή σωρευμένων αποσβέσεων δικαιώματος χρήσης	7.824	0	7.824
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2023	30.838	87.582.566	87.613.403

Για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023, η Εταιρία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους 3,53 εκ. €, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Από την επαναμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης προέκυψε ζημιά ύψους € 63χιλ.

15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	56.620	46.210
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	0	0
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	56.620	46.210

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	9.558	8.585
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.740	445
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	11.298	9.030
Μεταφορά προσωπικού	0	0
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	51.255	44.653
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	62.553	53.683

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Επανακαταμετρήσεις		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	138	(7.447)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	1.649	6.278
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1.787	(1.169)

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	46.210	67.472
Χρηματοοικονομικό κόστος	9.558	8.585
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.740	445
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(53.930)	(73.776)
Ζημία/(κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	51.255	44.653
Μεταφορά προσωπικού	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές	1.787	(1.169)
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	56.620	46.210

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

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,20%	3,82%
Αναμενόμενα έτη εργασιακής απασχόλησης	5	6
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,10%	2,70%
Πληθωρισμός	2,10%	2,70%

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5% , η επίδραση στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών θα μεταβάλλονταν κατά +1,394 €. Στην περίπτωση που η μισθοδοσία μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η μεταβολή στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού της Εταιρίας θα μεταβάλλονταν κατά +1,403 €.

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Έως 1 έτος	3.827	1.307
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.344	1.143
Μεταξύ 2 και 5 ετών	27.903	23.733
Πάνω από 5 έτη	23.546	20.027
	56.620	46.210

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές	798.944	3.204.458
Παρακρατημένες εγγυήσεις από προμηθευτές	114.000	114.000
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.28)	0	0
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι / τέλη	437.640	435.193
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα (α)	418.474	132.630
Μακροπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	12.582.643	12.303.760
Βραχυπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	4.501.434	4.008.634
Προκαταβολές Πελατών	991.238	420.602
Λοιπές υποχρεώσεις (γ)	2.043.069	1.953.837
Σύνολο	21.887.441	22.573.113

Ανάλυση υποχρεώσεων	31/12/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	12.582.643	12.303.760
Βραχυπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (β)	4.501.434	4.008.634
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπούς πιστωτές (δ)	4.803.364	6.260.719
Σύνολο	21.887.441	22.573.113

α) Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα ποσού 418 χιλ. € αφορούν έξοδα χρήσεως φόρων (τέλος επιτηδεύματος) 1 χιλ. €, έξοδα παροχών τηλεπικοινωνιών 3.4 χιλ. €, πρόβλεψη αμοιβών τρίτων ποσού 64 χιλ. € & έκτακτων αμοιβών προσωπικού 81 χιλ. €, πρόβλεψη εξόδων τόκων για μισθώματα 83 χιλ. € και πρόβλεψη εξόδων λογαριασμού κοινής ωφέλειας 186 χιλ. €.

β) Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προεισπραχθέντα έσοδα ελλειμνισμού σκαφών & λοιπών επομένων χρήσεων 12.529 χιλ. € (από τα οποία 8.268 χιλ. € αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και 4.262 χιλ. € 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 4.555 χιλ. € (από τα οποία 4.315 χιλ. € αφορούν σε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και 240 χιλ. € σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις).

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

δ) Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις έχουν μειωθεί λόγω της σημαντικής αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς προμηθευτές, λόγω της αυξημένης ρευστότητας της εταιρείας.

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

17. Έσοδα

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών	17.688.517	16.681.899
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.760.975	2.510.870
Έσοδα χώρων στάθμευσης	709.535	619.235
Σύνολο	21.159.028	19.812.004

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 2023, η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων των εμπορικών χώρων ανήλθε σε 3% από 01/05/2022 σύμφωνα με το άρθρο 96 ν.5007/22, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 57 του Ν.5079/2023.

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

Μελλοντικά εισπρακτέα συνολικά μισθώματα	31/12/2023	31/12/2022
Έως 1 έτος	2.376.631	2.230.604
Μεταξύ 1 και 5 ετών	6.996.142	8.058.808
Πάνω από 5 έτη	888.233	1.448.248
Σύνολο	10.261.006	11.737.660

18. Έξοδα ανά κατηγορία

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Παροχές σε εργαζομένους (σημ.19)	1.675.725	1.510.023
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	1.457.859	1.111.658
Παροχές ΟΤΕ - ΔΕΗ - ΕΥΔΑΠ	2.423.601	3.064.453
Ασφάλιστρα Εγκαταστάσεων	403.987	377.493
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσωμάτων παγίων	599.807	598.738
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	4.086	6.462
Λοιποί φόροι - τέλη	223.672	221.559
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	361.209	279.222
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.5)	1.154.490	1.129.361
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης & άυλων παγίων (σημ.14)	3.626.567	3.323.939
Λοιπά	1.047.027	1.001.587
Σύνολο	12.978.031	12.624.495

Καταναμημένα σε	31/12/2023	31/12/2022
Κόστος Υπηρεσιών	9.928.647	10.421.696
Έξοδα διάθεσης	362.313	279.222
Έξοδα διοίκησης	2.687.070	1.923.577
Σύνολο	12.978.031	12.624.495

19. Παροχές σε εργαζομένους

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Μισθοί και ημερομίσθια	1.167.127	1.091.347
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	265.093	236.282
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημ. 15)	6.883	(20.093)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	236.622	202.487
Σύνολο	1.675.725	1.510.023
	31/12/2023	31/12/2022
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	44	42

Ο μέσος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανέρχεται σε 44 εργαζομένους κατά την 31.12.2023 και σε 42 εργαζομένους κατά την 31.12.2022.

20. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια	4.524	22.211
-Έξοδα έκδοσης δανείων-απόσβεση	0	47.684
-Τόκοι μισθώσεων (Σημ. 14)	5.572.379	5.176.501
-Τόκοι αποζημίωσης προσωπικού	1.740	445
-Προμήθειες Εγγυητικών επιστολών	151.736	174.118
	5.730.379	5.420.958
Έσοδα τόκων	200.321	0
Σύνολο	5.530.059	5.420.958

21. Φόρος εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Φόρος χρήσης	1.157.337	798.343
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 7)	(500.186)	(56.469)
Σύνολο	657.151	741.874

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 2023 σε 22% (2022: 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:

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων	3.190.414	2.761.663
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	701.891	607.566
Φορολογική επίδραση από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	41.399	26.206
Συμψηφισμός φορολογητέων κερδών χρήσης με ζημιές προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογία	(86.140)	108.102
Φόροι	657.151	741.874

22. Λοιπά έσοδα

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Παρεπόμενα έσοδα συμβάσεων ελλιμενισμού	699.389	688.897
Λοιπά έσοδα	340.376	422.766
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	1.200	81.541
Σύνολο	1.040.965	1.193.204

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	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	2.520	25
Έκτακτες ζημιές - ζημιές επαναμέτρησης υποχρεώσεων	127.616	20.290
Προβλέψεις απομείωσης και αναμενόμενου πιστωτικού κινδύνου εμπορικών απαιτήσεων	371.354	177.777
Σύνολο	501.490	198.091

24. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους	2.533.264	2.019.790
Προσαρμογές για:		
Φόρο εισοδήματος	657.151	741.874
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	1.154.490	1.129.361
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων	97.954	97.954
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	3.528.613	3.225.985
Προβλέψεις για επισφάλειες	371.354	177.777
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα	0	0
Επανεκτίμησης περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης	65.584	(73.753)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	8.623	(20.093)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(200.321)	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.730.379	5.420.958
	13.947.091	12.719.853
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	381.670	(735.733)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(2.685.672)	395.213
	(2.304.002)	(340.520)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	11.643.089	12.379.333

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
Ποσά σε Ευρώ	Δάνεια	Μισθώσεις	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2023	0	96.680.585	96.680.585
Ταμειακές ροές	0	(7.277.940)	(7.277.940)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	13.881.826	13.881.826
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2023	0	103.284.471	103.284.471

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 31/12/2022 και συνολικό τίμημα ποσού 14,50 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 2023 έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους 174,88 χιλ. € ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε 6,89 εκ. €. Κατά την 31/12/23 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	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων με ΕΤΑΔ Α.Ε.	6.917.326	6.367.200
Σύνολο	6.917.326	6.367.200

Δικαστικές Υποθέσεις

Σχετικά με ορισμένα νομικά θέματα που αφορούν την Εταιρία, θα πρέπει να λεχθούν 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 (ΕΝΦΙΑ ετών 2015-2020) έχει απορριφθεί σιωπηρά και η εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς, η οποία συζητήθηκε στις 27-09-2022 και επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α31/2023 απορριπτική απόφαση. Κατ' αυτής ασκήθηκε στο Διοικητικό Εφετείο Πειραιώς έφεση από την Εταιρία, η οποία συζητήθηκε στις 11-01-2024 και η έκδοση απόφασης αναμένεται.

(α.2) Για τη δεύτερη ενδικοφανή προσφυγή (ΕΝΦΙΑ έτους 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 αρχικά η 16-05-2023, και στη συνέχεια, μετ' αναβολές, η 19-03-2024. Αναμένεται η έκδοση απόφασης.

β. 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 συμφωνητικό-μεταφορά ζημιών ετών 2011-2013. Μετά τη σιωπηρή απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής, η Εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς, η οποία απορρίφθηκε με την υπ' αριθμ. Α453/2024 απόφαση αυτού. Κατά της πρωτόδικης απόφασης ασκήθηκε εμπρόθεσμα έφεση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, δικάσιμος για τη συζήτηση της οποίας δεν έχει οριστεί ακόμη. 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. Στη συνέχεια, το Δικαστήριο εξέδωσε την υπ' αριθμ. 4238/2023 διάταξη του, με την οποία διέταξε την διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης και όρισε πραγματογνώμονα. Μετά την παραίτηση του ορισθέντος πραγματογνώμονα, υποβλήθηκε αίτηση για την αντικατάσταση αυτού, η οποία συζητήθηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Πειραιώς στις 09-07-2024 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Σημειώνεται ότι οι κατά τον χρόνο του συμβάντος 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 εναγοσών.

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 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 2022 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την εταιρία «Πράιςγουωτερχάους 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 2023 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 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, 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 οποία απορρίφθηκε με την Α453/2024 απόφαση του δικαστηρίου. Η Εταιρία προχώρησε σε άσκηση έφεσης η συζήτηση της οποίας δεν έχει προσδιοριστεί ακόμα. Η διοίκηση της Εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η προσφυγή μετά την συζήτηση της έφεσης 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.

Την 13/02/23 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016, 2017 και 2018. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η Εταιρία παραμένει ανέλεγκτη από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2019 μέχρι και το 2023. 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:

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
ι) Αγορές υπηρεσιών	7.577.743	7.636.220
Ποσά σε Ευρώ	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16):		
-Συνδεδεμένων	0	0

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 6.917.326 € 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	31/12/2023	31/12/2022
ΕΤΑΔ Α.Ε. - Ετήσιο μίσθωμα	7.249.360	7.332.470
Lamda Development Α.Ε. - Σύμβαση οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	36.000	36.000
Lamda Marinas Inv. - Σύμβαση διοικητικών υπηρεσιών	292.383	267.750
	7.577.743	7.636.220

29. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που έλαβε, κατά το οικονομικό έτος 2023 και 2022, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	29.500	28.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	24.250	23.250
Σύνολο	53.750	51.250

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. Η διαδικασία εξελίσσεται με την υποβολή εκατέρωθεν υπομνημάτων ενώ έχουν οριστεί ημερομηνίες εξέτασης μαρτύρων 4 και 5 Φεβρουαρίου του 2025. Τυχόν θετική απόφαση θα επηρεάσει θετικά την κερδοφορία της Εταιρείας.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Lamda Flisvos Marina A.E. για τη χρήση του 2023 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 01/10/2024.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Ε. ΟΔΥΣΣΕΥΣ

ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ

ΠΑΝΤΑΖΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

Α.Δ.Τ. ΑΒ510661

Α.Δ.Τ. ΑΝ092084

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ΤΑΞΗΣ 00860079