ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Α' ΑΕ
Πληροφορίες: ΦΩΤΕΙΝΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: ae30@acci.gr

Αθήνα,22/09/2023
Αριθ.Πρωτ.:3049780

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ».**

Την **22/09/2023** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ,** το διακριτικό τίτλο ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ και αριθμό ΓΕΜΗ **151536301000, *τα οποία υποβλήθηκαν σε ορθή επανάληψη του ήδη καταχωρισθέντος με τη διαδικασία της αυτοματοποιημένης καταχώρισης με ΚΑΚ 3738108,3738109 και ΑΠ Ανακοίνωσης 3018838_11/08/2023***:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3773022 οι εγκεκριμένες από την 24/07/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3773023 η από 24/07/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023 η ελεγκτική εταιρεία **«ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113 και αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 14 .

"Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτόματες καταχωρίσεις πραγματοποιήθηκε δια της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτόματες καταχωρίσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου από αυτήν, όπως ορίζεται στα άρθρα 3 παρ.ιθ και 26 του Ν. 4919/2022 (ΦΕΚ 71Α/07.04.2022)"

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΕΛΛΑΚΤΩΡ

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Α.Ε.
Ερμού 25, 145 64 Νέα Κηφισιά T: +30 2108185100
Υποκατάστημα: Λεωφόρος Ποσειδώνος, Άλιμος, ΤΚ: 17455
T: +302109880000 E: NewAlimosMarina@ellaktor.com
W: ellaktor.com Α.Φ.Μ.: 801197209 ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. Αθηνών
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 151536301000

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ..... - 4 -
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ..... - 10 -
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ..... - 14 -
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης ..... - 15 -
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ..... - 16 -
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων ..... - 17 -
Κατάσταση Ταμειακών Ροών ..... - 18 -
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ..... - 20 -
1 Γενικές πληροφορίες ..... - 20 -
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών ..... - 20 -
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ..... - 20 -
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας ..... - 20 -
2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ..... - 21 -
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες ..... - 23 -
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες ..... - 27 -
2.4 Στρογγυλοποιήσεις ..... - 27 -
2.5 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις ..... - 27 -
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία ..... - 28 -
2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ..... - 28 -
2.8 Μισθώσεις ..... - 28 -
2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ..... - 31 -
2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις ..... - 33 -
2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα ..... - 33 -
2.12 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων ..... - 33 -
2.13 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης ..... - 34 -
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο ..... - 35 -
2.15 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος ..... - 35 -
2.16 Δανεισμός ..... - 36 -
2.17 Παροχές στο προσωπικό ..... - 36 -
2.18 Προβλέψεις ..... - 37 -
2.19 Αναγνώριση εσόδων ..... - 38 -
2.20 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές ..... - 38 -
2.21 Κόστη δανεισμού ..... - 38 -
2.22 Έσοδα και έξοδα από τόκους ..... - 39 -

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου ..... - 39 -
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου ..... - 39 -
3.2 Διαχείριση κεφαλαίων ..... - 41 -
3.3 Προσδιορισμός εύλογων αξιών ..... - 41 -
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως ..... - 42 -
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές ..... - 42 -
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών ..... - 42 -
5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ..... - 43 -
6 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία ..... - 44 -
7 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις ..... - 45 -
8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις ..... - 48 -
9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα ..... - 49 -
10 Μετοχικό κεφάλαιο ..... - 49 -
11 Λοιπά Αποθεματικά ..... - 51 -
12 Δανεισμός ..... - 52 -
13 Δικαιώματα χρήσης παγίων-Μισθώσεις ..... - 54 -
14 Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού ..... - 56 -
15 Παράγωγα ..... - 58 -
16 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις ..... - 58 -
17 Πωλήσεις ..... - 59 -
18 Έξοδα ανά κατηγορία ..... - 60 -
19 Λοιπά Κέρδη/(ζημιές) ..... - 61 -
20 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) ..... - 62 -
21 Φόρος εισοδήματος ..... - 62 -
22 Παροχές σε Εργαζόμενους ..... - 63 -
23 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη ..... - 64 -
24 Λοιπές Σημειώσεις ..... - 65 -

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σημαντικά Γεγονότα και προβλεπόμενη πορεία της Εταιρίας

Κύριοι μέτοχοι,

Η παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσης 2022 (01.01.2022-31.12.2022) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τα αποτελέσματα της Εταιρείας ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρεία») . Στην Έκθεση περιγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη χρήση 2022 και η επίδρασή τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία.

1. Εισαγωγή

Μετά τη διαγωνιστική διαδικασία η οποία έλαβε χώρα το 2019, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), παραχώρησε το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της μαρίνας Αλίμου στην εταιρία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ», θυγατρική της 'ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ». Την 13η Μαΐου 2020, υπεγράφη με το Ελληνικό Δημόσιο η Σύμβαση Παραχώρησης, για την ανάπτυξη της Νέας Μαρίνας και την 31η Δεκεμβρίου 2020, ολοκληρώθηκε η παραχώρηση με την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης / παραλαβής από μέρους του ΤΑΙΠΕΔ με το δικαίωμα της χρήσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας για 40 χρόνια από την Εταιρία. Η ολοκλήρωση της διαδικασίας ήταν το επιστέγασμα πολύμηνων διαπραγματεύσεων και διαδικασιών. Την 15η Μαΐου 2020, υπεγράφη για την χρηματοδότηση της αξιοποίησης και ανάπτυξής της Νέας Μαρίνας, Σύμβαση Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους 88,5εκ. €, με την ALPHA BANK AE. Τον Σεπτέμβριο 2021 στο Ομολογιακό Δάνειο προσχώρησε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας κατά 35%.

2. Εξέλιξη δραστηριοτήτων

Την 1η Ιανουαρίου 2021 έγινε η έναρξη Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου για περίοδο 40 ετών – με δικαίωμα αμοιβαίας παράτασης για άλλα 10 χρόνια - με στόχο την αναβάθμιση της Μαρίνας Αλίμου σε μία από τις πιο σύγχρονες μαρίνες των Βαλκανίων, με την υλοποίηση συνολικής επένδυσης της τάξεως των €100 εκατ. για την ανάπτυξή της με πολλαπλάσια προστιθέμενη αξία.

Η Μαρίνα Αλίμου είναι η μεγαλύτερη μαρίνα των Βαλκανίων με 1.100 θέσεις ελλιμενισμού και σήμερα λειτουργεί ως μαρίνα εκκίνησης για μεγάλο αριθμό μικρών επαγγελματικών ιστιοπλοϊκών σκαφών αναψυχής. Διαθέτει εξαιρετική στρατηγική θέση καθώς βρίσκεται Νοτιοδυτικά της Αθήνας, 15 χλμ. από το κέντρο της πόλης, 8 χλμ. νότια του Λιμανιού του Πειραιά και 30 χλμ. από το Διεθνές Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος, ενώ εξυπηρετείται από ένα πυκνό δίκτυο συγκοινωνιών που περιλαμβάνει Τραμ, Λεωφορεία και Ταξί. Η Παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου αποτελεί για την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ στρατηγικού χαρακτήρα επένδυση με ακτινοβολία και επιρροή σε όλη την Περιφέρεια Αττικής, είναι μέρος της «Αθηναϊκής Ριβιέρας», σημείο αναφοράς τόσο για τους κατοίκους της ευρύτερης αστικής περιοχής και επισκέπτες, όσο και για τους κατόχους ιδιωτικών και

επαγγελματικών σκαφών και αποτελεί έργο ορόσημο για την ευρύτερη περιοχή της Αττικής και κυρίως για τον Δήμο Αλίμου, με σημαντικά και πολλαπλά οφέλη για την τοπική κοινωνία αυτού.

Από την 1η Ιανουαρίου 2021 η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών.

3. Οικονομικά αποτελέσματα

Τα οικονομικά αποτελέσματα για το έτος 2022 συνοψίζονται ως εξής:

Οι πωλήσεις για το 2022 ανέρχονται σε € 8.444.912 έναντι € 8.131.024 για το 2021.

Σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων οι ζημιές προ φόρων για το 2022 ανήλθαν σε € 1.011.020, ενώ για το 2021 οι ζημιές προ φόρων ανέρχονταν σε € 1.192.767.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανέρχονται στο ποσό των €9.650.982 ενώ για τη χρήση 2021 το αντίστοιχο ποσό είναι € 2.469.518.

Το σύνολο των καθαρών ταμειακών εισροών της εταιρείας για τη χρήση 2022 είναι € 4.497.883, έναντι καθαρών ταμειακών εισροών ύψους € 2.617.322 το 2021.

Το απασχολούμενο προσωπικό της Εταιρείας στις 31.12.2022 ανερχόταν σε 33 άτομα, ενώ στις 31.12.2021 ο αντίστοιχος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανερχόταν σε 26 άτομα.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο υπολογισμός των σημαντικότερων αριθμοδεικτών για το 2022 :

	2022	
Δείκτης Μικτού περιθωρίου : (Μικτό Περιθώριο /πωλήσεις)	32%	
EBITDA	2,86	εκ.
EBITDA / Πωλήσεις	34%	
Δείκτης Ρευστότητας : (Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/σμες Υποχρεώσεις)	1,4	
Δείκτης Αποδοτικότητας Συνολικών Κεφαλαίων: (Καθαρά κέρδη χρήσης προ φόρων και τόκων / σύνολο ενεργητικού)	1,9%	

4. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Στη συνέχεια παρατίθενται οι κίνδυνοι και οι πιθανές επιπτώσεις τους σ' αυτήν, με την έναρξη διαχείρισης και λειτουργίας του λιμένα της Μαρίνας, όπως πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρίας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι΄ αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας.

Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από παρεχόμενες υπηρεσίες και ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζουν την αγορά στο σύνολό της. Για τη μείωση της έκθεσης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, η εταιρία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου στο 70% του δανείου της. Σε συνέχεια των παραπάνω κινδύνων που συνδέονται με τις τρέχουσες χρηματοοικονομικές συνθήκες και τη δραστηριότητα της εταιρίας θα πρέπει να συνυπολογιστεί και το ξέσπασμα της υγειονομικής απειλής του Covid-19, όπου επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν και στην αγορά.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση στους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγησή τους για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση του ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και ειδικότερα από την κεντρική Διεύθυνση Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης Ομίλου και διαμορφώνεται στα πλαίσια, οδηγιών, κατευθύνσεων και κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο που αφορούν τον κίνδυνο επιτοκίου, τον πιστωτικό κίνδυνο, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και την βραχυπρόθεσμη επένδυση των διαθεσίμων.

Ανταπόκριση στην πανδημία COVID-19

Η πανδημία Covid-19 συνιστά μια παγκόσμια υγειονομική κρίση που εξελίχθηκε σε οικονομική και κοινωνική αναδεικνύοντας εγγενείς συστημικές αδυναμίες καθώς και το σημαντικό και αναντικατάστατο ρόλο του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα ιδιαίτερα στο κομμάτι της υγείας, της πολιτικής και κοινωνικής προστασίας και της εξασφάλισης των βασικών αγαθών.

Με την έναρξη της πανδημίας COVID-19 - στις αρχές του 2020 – καθώς και με την αφορμή έκτακτων καιρικών φαινομένων λόγω της περιβαλλοντικής κρίσης, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί συνεχώς και προσεκτικά την εξέλιξη καταστάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν την λειτουργία του και αξιολογεί τις πιθανές επιπτώσεις στις δραστηριότητές του, αναλαμβάνοντας πρωτοβουλίες που αντιμετωπίζουν, κατά το δυνατόν, την επίδραση των επιπτώσεων αυτών. Από το 2020 και έως σήμερα, η Εταιρεία ανέπτυξε σχέδια έκτακτης ανάγκης για να εξασφαλίσει τη συνέχεια των ζωτικής σημασίας λειτουργιών του, καθώς και την απρόσκοπτη παροχή των υπηρεσιών του. Επίσης, έλαβε μέριμνα για την γενικότερη αντιμετώπιση περιβαλλοντικών κρίσεων προφυλάσσοντας περιουσιακά

στοιχεία της Εταιρείας, τους εργαζομένους του, τους συνεργάτες της και τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται. Επιπρόσθετα, έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα με γνώμονα την προστασία της υγείας όλων των εργαζομένων της για τον περιορισμό της εξάπλωσης του ιού σε όλους τους εργασιακούς χώρους, όπως, θέσπισε νέες διαδικασίες με στόχο την ελαχιστοποίηση της άμεσης επαφής, τήρησης των μέτρων προστασίας στους εργασιακούς χώρους και ενθάρρυνση της τηλεργασίας -όταν απαιτείται με την ανάπτυξη των ανάλογων πληροφοριακών συστημάτων και εξοπλισμών, καθώς και τη χρήση των απαραίτητων εργαλείων και λογισμικού. Οι ανωτέρω διαδικασίες συνεχώς αναπροσαρμόζονται – εξελίσσονται - βελτιστοποιούνται παρακολουθώντας τη μεταβαλλόμενη επιδημιολογική κατάσταση και τις αντίστοιχες κρατικές οδηγίες.

Ενεργειακή κρίση

Το 2022 χαρακτηρίζεται από σημαντικές προκλήσεις για την παγκόσμια οικονομία. Η ενεργειακή κρίση που ενέσκηψε στις αρχές του 2022, το βάθος και εύρος της οποίας αποδεικνύονται μεγαλύτερα από ό,τι είχαν αρχικά εκτιμηθεί ιδίως μετά από τις πολεμικές επιχειρήσεις στην Ουκρανία, συμβάλλει στη δημιουργία περαιτέρω κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που έχουν ήδη εμφανιστεί στην κατανάλωση, στις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η ενεργειακή κρίση, η οποία αρχικά αποδόθηκε αφενός μεν στην απότομη αύξηση της ζήτησης λόγω της περιχαράκωσης των επιπτώσεων από την πανδημία Covid-19, αφετέρου δε στην πολιτική της Ε.Ε. για τον περιορισμό των επιπτώσεων της κλιματικής κρίσης (ρυθμιστικές παρεμβάσεις στα διανεμόμενα δικαιώματα CO2), ενισχύθηκε εν συνεχεία για γεωστρατηγικούς λόγους (Nord Stream 2) και έλαβε απρόβλεπτα μεγαλύτερες διαστάσεις από τις συνεχιζόμενες πολεμικές επιχειρήσεις στην Ουκρανία. Στην Ευρώπη ιδιαίτερα, ο αντίκτυπος του πολέμου δεν περιορίστηκε στην άνοδο των τιμών της ενέργειας σε πρωτόγνωρο επίπεδο, αλλά ανέδειξε και τον κίνδυνο ανεπάρκειας των διαθέσιμων ποσοτήτων φυσικού αερίου κατά τη διάρκεια του χειμώνα του 2022-23. Για την αντιμετώπιση του σημαντικά υψηλότερου κόστους διαβίωσης, η πλειονότητα των κρατών του δυτικού κόσμου προχώρησε σε μέτρα στήριξης των περισσότερο ευάλωτων, ιδίως, νοικοκυριών, διατηρώντας την επεκτατική δημοσιονομική πολιτική και αποτρέποντας μια μεγάλη πτώση στη ζήτηση από την πλευρά των καταναλωτών. Ταυτόχρονα, οι κεντρικές τράπεζες προχώρησαν σε ταχεία σύσφιξη της νομισματικής τους πολιτικής για την τιθάσευση του πολύ υψηλού και επίμονου πληθωρισμού.

5. Προοπτικές

Το πλάνο ανάπτυξης της Μαρίνας Αλίμου, προβλέπει τη δημιουργία ενός σύγχρονου και ελκυστικού πόλου αναψυχής. Στη χερσαία ζώνη της μαρίνας, έκτασης προβλέπεται η ανάπτυξη περίπου 18.000 τ.μ. σύγχρονων κτιριακών εγκαταστάσεων που θα στεγάσουν χρήσεις εστίασης, ξενοδοχειακών υπηρεσιών, γραφείων και εμπορίου. Ο περιβάλλοντας χώρος της μαρίνας θα αποτελέσει έναν ευχάριστο παραθαλάσσιο προορισμό αναψυχής, ανοικτό στο κοινό και διαμορφωμένο με τρόπο φιλικό στον πεζό και το ποδήλατο. Σύμφωνα με τα σχέδια της ανάπτυξης, η διαμόρφωση του χώρου θα περιλαμβάνει εκτεταμένους χώρους πρασίνου, πλατειών, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων ενώ για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επισκεπτών, θα αυξηθούν σημαντικά και οι χώροι στάθμευσης υπολογιζόμενοι περί των 850 – 1.000 θέσεων . Παράλληλα, θα αναβαθμιστούν οι υπηρεσίες προς τους ελλιμενιζόμενους ιδιοκτήτες σκαφών ώστε η Νέα Μαρίνα Αλίμου να αποτελέσει μία από τις πιο σύγχρονες μαρίνες της Μεσογείου.

6. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Η Εταιρείας για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων έχει μεταξύ άλλων τη καινοτομία, το ικανό και εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό και την εμπιστοσύνη που απολαμβάνει από τους πελάτες, τους συνεργάτες και τους μετόχους. Κατά την άσκηση των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων η Εταιρεία δίνει έμφαση στις ακόλουθες παραμέτρους:

- ανάπτυξη ανθρώπινου δυναμικού,
- διαφάνεια, εταιρική ευθύνη και κανονιστική συμμόρφωση,
- σεβασμό και προστασία του περιβάλλοντος,
- διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων
- κοινωνική υπευθυνότητα.

Ανθρώπινο δυναμικό

Η Εταιρία βασίζεται ιδιαίτερα στο ανθρώπινο δυναμικό του για την επίτευξη των εταιρικών της στόχων. Για το λόγο αυτό, η Εταιρία στοχεύει στη δημιουργία ενός ασφαλούς και δίκαιου περιβάλλοντος εργασίας, που προάγει τη συνεργασία και τη γνώση, παρέχει δυνατότητες εξέλιξης και απασχόλησης στις διαφορετικές εταιρείες του Ομίλου Ελλάκτωρ, προσφέρει ικανοποιητικές αμοιβές και παροχές καθώς και πρόσθετη ασφαλιστική και νοσοκομειακή κάλυψη.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η Ανάπτυξη Μαρίνας Αλίμου ως θυγατρική του Ομίλου Ελλάκτωρ, έχει υιοθετήσει Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, το οποίο έχει σχεδιαστεί για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση ζητημάτων Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Η Εταιρεία επιδιώκει να διεξάγει τις δραστηριότητές της έντιμα, ηθικά, με ακεραιότητα και σε συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και πρότυπα, τις πολιτικές και τις οδηγίες της καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας της. Η μη συμμόρφωση με τις προαναφερθείσες αρχές και τις αξίες και οι συνεπακόλουθες, ενδεχόμενες κατηγορίες εναντίον των εργαζομένων ενέχουν σημαντικούς κινδύνους για τη φήμη της Εταιρείας και πιθανές κυρώσεις που μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τη λειτουργία της.

Ο Κώδικας Δεοντολογίας περιλαμβάνει τις θεμελιώδεις αρχές, τους κανόνες και τις αξίες που διαμορφώνουν το πλαίσιο των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και καθορίζουν την καθημερινή συμπεριφορά και πρακτική όλων των εργαζομένων. Στον Κώδικα περιλαμβάνονται θέματα που σχετίζονται με διαφθορά και δωροδοκία, με ανάρμοστες συμπεριφορές, με ισότητα των φύλων και με την προαγωγή της ευημερίας όλων των εργαζομένων, ανεξαρτήτως θέσης και ιεραρχικής βαθμίδας.

Το σύνολο αυτών των αρχών και κανόνων αφορά στους εργαζομένους και στη Διοίκηση αλλά εκτείνεται επιπλέον και στον τρόπο με τον οποίο διεξάγεται η επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας με τους πελάτες, τους υπεργολάβους, τους προμηθευτές και τους συνεργάτες τους.

Με στόχο την ενίσχυση της κανονιστικής συμμόρφωσης, της διαφάνειας και της μηδενικής ανοχής σε θέματα διαφθοράς, η Εταιρεία υιοθέτησε την Πολιτική κατά της Δωροδοκίας και την Πολιτική Διαχείρισης Αναφορών και Καταγγελιών.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία επιδιώκει την προστασία και το σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, καθώς και την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων από τις δραστηριότητές της και υιοθετούνται οι αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Ως εκ τούτου η Εταιρεία στοχεύει στην ανάληψη πρωτοβουλιών για την προώθηση μεγαλύτερης περιβαλλοντικής υπευθυνότητας και στην ανάπτυξη φιλικών τεχνολογιών προς το περιβάλλον.

Οι Περιβαλλοντικές Δράσεις της Εταιρείας αφορούν στον περιορισμό των παραγόμενων αποβλήτων, στην Επαναχρησιμοποίηση αναλώσιμων, στη διαχείριση αποβλήτων, στην ανακύκλωση, στη χρήση φιλικότερων προς το περιβάλλον υλικών, στην εξοικονόμηση φυσικών πόρων, στη χρήση νέας τεχνολογίας φιλικής προς το περιβάλλον, κλπ.

Η Εταιρεία εφαρμόζει Σχέδιο Παραλαβής και Διαχείρισης Αποβλήτων που περιλαμβάνει τη διαχείριση όλων των ειδών των αποβλήτων και καταλοίπων φορτίου που παράγονται στα πλοία που συνήθως καταπλέουν στη μαρίνα, σε συνεργασία με αδειοδοτημένους συνεργάτες.

Οι βασικές λογιστικές αρχές που έχουν τηρηθεί αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρία δεν κατέχει χρεόγραφα και δεν τηρεί τραπεζικό λογαριασμό σε συνάλλαγμα.

Η Εταιρία τηρεί υποκατάστημα.

Η Εταιρία δεν έχει ίδιες μετοχές.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση και την πορεία της εταιρίας.

Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε κύριοι μέτοχοι, να εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2022 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον ορκωτό ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2022.

Κηφισιά, 30 Ιουνίου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ
Γεώργιος Συριανός

pwc

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που

διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

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

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Φώτης Σμυρνής
ΑΜ ΣΟΕΛ 52861

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ

	Σημ.	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5	8.722.310	5.428.205
Αϋλα περιουσιακά στοιχεία	6	21.797	20.613
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	13	72.621.442	71.825.120
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7	-	389.689
Παράγωγα	15	9.155.795	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	22.065	22.065
		90.543.409	**77.685.691**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.657.858	2.757.893
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	9.649.041	5.151.158
		11.306.899	**7.909.051**
Σύνολο ενεργητικού		**101.850.308**	**85.594.742**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	4.517.490	4.297.880
Λοιπά αποθεματικά	11	7.143.309	(529.734)
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(2.009.818)	(1.298.628)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**9.650.982**	**2.469.518**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	12	28.897.948	30.422.110
Υποχρεώσεις μισθώσεων	13	53.554.520	48.470.332
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	1.474.672	-
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	14	3.916	2.068
Παράγωγα	15	-	679.325
		83.931.056	**79.573.836**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	5.132.918	3.551.388
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	12	3.135.351	-
		8.268.270	**3.551.388**
Σύνολο υποχρεώσεων		**92.199.326**	**83.125.224**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**101.850.308**	**85.594.742**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

Ποσά σε Ευρώ

		31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Πωλήσεις	17	8.444.912	8.131.024
Κόστος πωληθέντων	18	(5.837.690)	(5.649.492)
Μεικτό κέρδος/(ζημία)		**2.607.222**	**2.481.532**
Έξοδα διοίκησης	18	(456.675)	(301.042)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	19	(300.347)	(201.654)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**1.850.201**	**1.978.835**
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά	20	(2.861.221)	(3.171.603)
(Ζημίες) προ φόρων σύνολο		**(1.011.020)**	**(1.192.767)**
Φόρος εισοδήματος	21	299.831	240.003
(Ζημίες) μετά από φόρους σύνολο		**(711.190)**	**(952.765)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ

	Σημ.	01/01-31/12/2022	01/01-31/12/2021
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) χρήσης		**(711.190)**	**(952.765)**
Λοιπά Συνολικά Έσοδα			
Συναλλαγματικές διαφορές			-
Μεταβολή αξίας Διαθεσίμων προς πώληση			-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	11	7.671.394	(529.874)
Λοιπά			-
Λοιπά συνολικά έσοδα /(ζημίες) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		**7.671.394**	**(529.874)**
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	11	1.650	140
Λοιπά συνολικά έσοδα /(ζημίες) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		**7.673.044**	**(529.734)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημίες) χρήσης		**6.961.854**	**(1.482.499)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(ζημίες) περιόδου χρήσης σε:			
Ιδιοκτήτες της μητρικής		6.961.854	(1.482.499)
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε ευρώ		Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021		**3.800.000**	**-**	**(344.995)**	**3.455.005**
Επίδραση τροποποίησης ΔΛΠ 19 την 1.1.2021		-	-	(868)	(868)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια			(529.734)	-	(529.734)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης		-	-	(952.765)	(952.765)
Σύνολο αναγνωρισμένου καθαρού κέρδους περιόδου		-	(529.734)	(953.633)	(1.483.367)
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	10	497.880	-	-	497.880
31 Δεκεμβρίου 2021		**4.297.880**	**(529.734)**	**(1.298.628)**	**2.469.518**

Ποσά σε ευρώ		Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022		**4.297.880**	**(529.734)**	**(1.298.628)**	**2.469.518**
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια			7.673.044	-	7.673.044
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης		-	-	(711.190)	(711.190)
Σύνολο αναγνωρισμένου καθαρού κέρδους περιόδου		-	7.673.044	(711.190)	6.961.854
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	10	219.610	-	-	219.610
31 Δεκεμβρίου 2022		**4.517.490**	**7.143.309**	**(2.009.818)**	**9.650.982**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε ευρώ	Σημ.	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου		**(711.190)**	**(952.765)**
Πλέον/μείον προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος		(299.831)	(240.003)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	56.601	44.915
Αποσβέσεις άϋλων περιουσιακών στοιχείων	6	6.285	13.726
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13	1.911.091	1.841.670
Κεφαλαιοποιηθείσες αποσβέσεις	5	(1.046.666)	(1.008.641)
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση άυλων παγίων στοιχείων		(1.083)	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	20	2.861.221	3.171.603
Προβλέψεις απομείωσης και διαγραφές απαιτήσεων		300.000	187.759
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		-	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		800.034	4.686.963
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.436.189	3.907.975
(Μείωση) / αύξηση υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης		3.963	1.104
Άλλα μη ταμειακά έσοδα / έξοδα			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(874.375)	(3.207.235)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**4.442.239**	**8.447.070**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	(772.131)	(1.660.732)
Αγορές άϋλων περιουσιακών στοιχείων	6	(7.469)	(19.540)
Πωλήσεις άυλων παγίων		1.083	
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**(778.516)**	**(1.680.272)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εκδοση κοινών μετοχών	10	219.610	497.880
Δάνεια αναληφθέντα		-	2.130.000
Προμήθειες δανείων		-	(1.033.500)
Αποπληρωμή δανεισμού (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά		-	(6.500.000)
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	12	1.029.717	1.156.757
Πληρωμές τόκων μισθώσεων	13	(415.167)	(400.613)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**834.160**	**(4.149.476)**

Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		**4.497.883**	**2.617.322**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	5.151.158	2.533.836
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	**9.649.041**	**5.151.158**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αφορά την εκμετάλλευση και υπηρεσίες τουριστικών λιμένων (Μαρινών).

Η Εταιρία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά της γραφεία είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, στην οδό Ερμού 25, Νέα Κηφισιά, ΤΚ 14564 με Γ.Ε.ΜΗ. 151536301000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι https://alimos-marina.gr/. Το υποκατάστημα της Εταιρείας βρίσκεται στη Λεωφόρο Ποσειδώνος, Άλιμο, ΤΚ 17455. Η εταιρία ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝ. ΑΕ είναι ο άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας κατά 100% ενώ οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε και είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο https://ellaktor.com.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιουνίου 2023.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί 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 ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Μετά από προσεκτική εξέταση, η Εταιρία θεωρεί ότι : (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας

προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρία και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες της Εταιρίας.
Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς τις συνθήκες και τις ενδεχόμενες επιδράσεις των ανωτέρω στις εργασίες της Εταιρείας προκειμένου να διασφαλίζει την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω της άντλησης πληροφόρησης, αναφορικά με τις εκτιμώμενες λειτουργικές επιδόσεις και τις μελλοντικές ταμειακές ροές, συνεκτιμώντας τις επιπτώσεις από εξωγενείς παράγοντες, όπως τις αυξήσεις των τιμών, κλιματικά θέματα και την ενδεχόμενη επίδραση του COVID-19 στην πορεία εργασιών της Εταιρείας. Βάσει της πληροφόρησης αυτής, έχει αναπτύξει σχέδια δράσης για τη βέλτιστη διαχείριση της διαθέσιμης ρευστότητας και των μελλοντικών ταμειακών ροών προκειμένου να εξυπηρετούνται απρόσκοπτα οι υποχρεώσεις και τα επενδυτικά σχέδια της Εταιρείας.

Επίδραση Ενεργειακής κρίσης

Η ενεργειακή κρίση που ενέσκηψε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας εξελίσσεται μεγαλύτερο από ό,τι είχε αρχικά εκτιμηθεί, ιδίως μετά από τις πολεμικές επιχειρήσεις στην Ουκρανία, συμβάλλει στη δημιουργία περαιτέρω κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που έχουν ήδη εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η ενεργειακή κρίση η οποία αρχικά αποδόθηκε αφενός μεν στην αυξημένη ζήτηση λόγω της ανάκαμψης από την πανδημία Covid-19, αφετέρου δε στην πολιτική της Ε.Ε. για τον περιορισμό των επιπτώσεων της κλιματικής κρίσης (ρυθμιστικές παρεμβάσεις στα διανεμόμενα δικαιώματα CO2), ενισχύθηκε εν συνεχεία για γεωστρατηγικούς λόγους (Nord Stream 2) και έλαβε απρόβλεπτα μεγαλύτερες διαστάσεις από τις πρόσφατες πολεμικές επιχειρήσεις στην Ουκρανία. Εκ του λόγου αυτού έχουν επηρεαστεί οι ενεργειακές αγορές (ιδίως της Ευρώπης) όπου διαπιστώνεται αλματώδης άνοδος στις τιμές ενεργειακών πρώτων υλών (φυσικό αέριο) οι οποίες αντανακλώνται στις τιμές ηλεκτρικής ενέργειας, τροφοδοτώντας κατ' αυτόν τον τρόπο τον πληθωρισμό στο κόστος παραγωγής και μεταφοράς αγαθών.

Οι οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην παγκόσμια αλλά και την ελληνική οικονομία, καθώς και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας υπόκεινται επίσης σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας.

2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Το 2021 η ελληνική οικονομία παρουσίασε ρυθμό ανάπτυξης 8,4%, ο οποίος ήταν ταχύτερος του αναμενόμενου (πρόβλεψη 6,9% στον προϋπολογισμό 2022) χάρη στη λήψη αποτελεσματικών δημοσιονομικών παρεμβάσεων καθώς και παρεμβάσεων παροχής ρευστότητας για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών της πανδημίας. Επιπλέον, πριν το τέλος του 2021 είχαν ήδη ανακτηθεί οι απώλειες στην απασχόληση (το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 14,7% το 2021 από 16,3% το 2020).

Στις αρχές του 2022, η οικονομική δραστηριότητα βρισκόταν σε τροχιά πλήρους ανάκτησης των απωλειών σε σχέση με τα προ-πανδημίας επίπεδα, τόσο στην Ευρωζώνη όσο και στην Ελλάδα.

Μέσα σε αυτό το αισιόδοξο οικονομικό περιβάλλον των πρώτων μηνών του 2022, η παγκόσμια κοινότητα ήρθε αρχικά αντιμέτωπη με μία ενεργειακή κρίση, η οποία στη συνέχεια, πριν το τέλος του πρώτου τριμήνου του έτους, επιδεινώθηκε εξαιτίας της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η εκτίναξη των τιμών ενέργειας και η ενίσχυση του πληθωρισμού διεθνώς, οδήγησαν τα κράτη-μέλη της ΕΕ σε συνθήκες επιτακτικής νέας συνεργασίας, μετά από αυτήν της περιόδου της υγειονομικής κρίσης, για τη λήψη αποφάσεων δημοσιονομικής και ενεργειακής πολιτικής.

Τα πρώτα μέτρα που έλαβε η ΕΕ ήταν η επιβολή εμπορικών και οικονομικών κυρώσεων εις βάρος της Ρωσίας και η επιβολή μερικού εμπάργκο στο ρωσικό πετρέλαιο, στο πλαίσιο του ευρύτερου ευρωπαϊκού σχεδιασμού για τη σταδιακή ενεργειακή απεξάρτηση από τα ρωσικά ορυκτά καύσιμα. Συνέπεια επίσης του πολέμου ήταν και προβλήματα στην επάρκεια βασικών επισιτιστικών αγαθών, καθώς οι εμπλεκόμενες χώρες κατέχουν μεγάλα εξαγωγικά μερίδια σε πρώτες ύλες και βασικά αγαθά.

Η εκτίναξη του μηνιαίου πληθωρισμού από τον Μάρτιο και έπειτα, τόσο στην Ευρωζώνη όσο και στην Ελλάδα, έφθασε σε ιστορικά υψηλά επίπεδα (από το 1997), αντανακλώντας αντίστοιχες τάσεις στους υπο-δείκτες τιμών ενέργειας (φυσικό αέριο, πετρέλαιο, ηλεκτρική ενέργεια, ενέργεια θέρμανσης) και τροφίμων, αλλά και του πυρήνα του πληθωρισμού (εξαιρουμένης της ενέργειας και των τροφίμων). Σημαντικότερη όμως ήταν η αύξηση της διεθνούς τιμής φυσικού αερίου, η οποία επηρεάζει και τις τιμές ηλεκτρικής ενέργειας.

Το κόστος των δημοσιονομικών παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης που εφαρμόστηκαν το 2022 στην Ελλάδα ανήλθε (λαμβάνοντας υπόψη και τα σχετικά έσοδα του Ταμείου Ενεργειακής Μετάβασης - ΤΕΜ) σε 4,8 δισ. ευρώ ή 2,3% του ΑΕΠ εκ των οποίων: ποσό ύψους 2,5 δισ. ή 1,2% του ΑΕΠ ευρώ καλύφθηκε από τον τακτικό προϋπολογισμό, ενώ ποσό ύψους 8,1 δισ. ευρώ ή 3,9% του ΑΕΠ καλύφθηκε από το ΤΕΜ.

Από το σύνολο των παρεμβάσεων σχεδόν το ένα τρίτο στόχευαν απευθείας στα ευάλωτα νοικοκυριά, όπως το επίδομα θέρμανσης και το επίδομα οικονομικής ενίσχυσης, ενώ και οι υπόλοιπες παρεμβάσεις είχαν σχεδιαστεί με στόχο την αποσόβηση της ενεργειακής φτώχειας, στηρίζοντας αναλογικά περισσότερο τα χαμηλά εισοδήματα που δαπανούν υψηλό μερίδιο του διαθέσιμου εισοδήματός τους για ενέργεια και βασικά αγαθά.

Το εισόδημα των νοικοκυριών, πέρα από την ενίσχυση από τα ως άνω μέτρα κατά της ενεργειακής κρίσης, ενισχύθηκε και από άλλα μέτρα κυβερνητικής πολιτικής για το 2022, όπως η διπλή αύξηση του κατώτατου μισθού κατά 9,7% συνολικά μέσα στο 2022, η μόνιμη και σημαντική μείωση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), η επέκταση της μείωσης των ασφαλιστικών εισφορών και της ειδικής εισφοράς αλληλεγγύης, η κατάργηση του φόρου γονικών παροχών-δωρεών, το πρόγραμμα Πρώτο Ένσημο, η μείωση του τέλους κινητής τηλεφωνίας, και, έμμεσα, από τις επιπτώσεις στην οικονομία από τη μείωση του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου και την παροχή επιχειρηματικών κινήτρων για την αύξηση της πλήρους απασχόλησης.

Στο πεδίο της δημοσιονομικής διαχείρισης σημαντική εξέλιξη αποτέλεσε η έξοδος από την ενισχυμένη εποπτεία, η οποία επιβεβαίωσε την υλοποίηση του κύριου όγκου των δεσμεύσεων της χώρας και την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που είχαν συμφωνηθεί. Επιπλέον, πραγματοποιήθηκε η ολοσχερής εξόφληση των οφειλών της χώρας προς το ΔΝΤ με όφελος την εξοικονόμηση δαπανών για τόκους, τη μείωση του κινδύνου από την άνοδο των επιτοκίων κ.πλ.

Τέλος, στις 27.01.2023 η Fitch προχώρησε σε αναβάθμιση του ελληνικού αξιόχρεου σε BB+ με σταθερό outlook, δίνοντας παρόμοια διαβάθμιση με την S&P, μια βαθμίδα κάτω από την αξιολόγηση «επενδυτική κατηγορία».

Εκτός των ανωτέρω στοιχείων και οι ενδιάμεσες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής αναβαθμίζουν τις προοπτικές για την ανάπτυξη και μειώνουν ελαφρώς τις προγενέστερες προβλέψεις για τον πληθωρισμό.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οικονομία της Ελλάδας κατέγραψε ισχυρή ανάπτυξη το πρώτο εξάμηνο του 2022, αλλά ο αυξανόμενος πληθωρισμός επηρέασε αρνητικά την ανάπτυξη στο δεύτερο εξάμηνο του έτους. Ωστόσο, η αξιοσημείωτη στήριξη που παρείχε το Ταμείο Ανθεκτικότητας και Ανάκαμψης της ΕΕ (RRF) στην οικονομία της χώρας καθώς και τα κυβερνητικά μέτρα μετρίασαν τον αντίκτυπο των τιμών της ενέργειας στο κόστος εισροών των επιχειρήσεων και στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Συνολικά, ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ αναμένεται να ανέλθει τελικά σε 5,5% το 2022, πάνω από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Έτσι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει για την Ελλάδα ανάπτυξη 5,5% το 2022, 1,2% το 2023 και 2,2% το 2024, ενώ τα αντίστοιχα ποσοστά για την Ευρωζώνη είναι 3,5% το 2022, 0,9% το 2023 και 1,5% το 2024. Σημειώνεται ότι οι προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας είναι αναθεωρημένες ελαφρώς προς τα κάτω για το 2022 σε

σύγκριση με αυτές του Νοεμβρίου και αναθεωρημένες ελαφρώς προς τα πάνω για το 2023 και το 2024 (όταν η πρόβλεψη ήταν 1% και 2% αντιστοίχως).

Η μείωση του πληθωρισμού αναμένεται να ελαφρύνει σταδιακά την επιβάρυνση του πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών και να ωφελήσει την ιδιωτική κατανάλωση. Η έγκαιρη και αποτελεσματική εφαρμογή του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRP) προβλέπεται να παραμείνει ο κύριος μοχλός αύξησης των επενδύσεων, αντισταθμίζοντας εν μέρει την εξασθένηση των εταιρικών επενδύσεων λόγω της αυστηροποίησης των συνθηκών χρηματοδότησης.

Ο πληθωρισμός των τιμών της ενέργειας υποχώρησε μετά την κορύφωση του Σεπτεμβρίου 2022 και ο πληθωρισμός (βάσει του ΕνΔΤΚ) αναμένεται να μετριαστεί περαιτέρω, χάρη στη μείωση των τιμών της ενέργειας και τις συναφείς αρνητικές επιδράσεις της βάσης σύγκρισης. Ωστόσο, ο πληθωρισμός των τιμών των τροφίμων αναμένεται να αποδειχθεί πιο επίμονος, δεδομένης της καθυστερημένης μετακύλισης του υψηλού ενεργειακού κόστους στην παραγωγή τροφίμων.

Έτσι, στην Ελλάδα ο πληθωρισμός αναμένεται να μειωθεί από 9,3% για το 2022, σε 4,5% το 2023 και 2,4% σε 2024, ενώ στην ΕΕ ο πληθωρισμός προβλέπεται να μειωθεί από 9,2% το 2022 σε 6,4% το 2023 και σε 2,8% το 2024 και στην Ευρωζώνη από 8,4% το 2022 σε 5,6% το 2023 και σε 2,5% το 2024. Οι κίνδυνοι όσον αφορά τον πληθωρισμό εξακολουθούν να συνδέονται σε μεγάλο βαθμό με τις εξελίξεις στις αγορές ενέργειας, αντικατοπτρίζοντας ορισμένους από τους κινδύνους για την ανάπτυξη που έχουν εντοπιστεί.

Ωστόσο οι προοπτικές ανάπτυξης της Ελλάδας υπόκεινται σε καθοδικούς κινδύνους που σχετίζονται με τον πιθανό αντίκτυπο των γεωπολιτικών εντάσεων στον διεθνή τουρισμό.

Με το διεθνές περιβάλλον να βελτιώνεται αργά από το δεύτερο εξάμηνο του 2023, οι εξαγωγές αναμένεται να επιταχυνθούν το 2024. Οι εισπράξεις από τον διεθνή τουρισμό προβλέπεται να αυξηθούν το 2023 και το 2024. Συνολικά, το πραγματικό ΑΕΠ προβλέπεται να αυξηθεί κατά 1,2% το 2023 και, με επιταχυνόμενο ρυθμό, κατά 2,2% το 2024.

Επίσης, σε δημοσιονομικό επίπεδο, το 2022 ο κρατικός προϋπολογισμός, σε τροποποιημένη ταμειακή βάση, παρουσίασε έλλειμμα € 11,7 δισ. και πρωτογενές έλλειμμα € 6,7 δισ., επίδοση καλύτερη τόσο του 2021 όσο και της εκτίμησης για το 2022, όπως αποτυπώθηκε στην εισηγητική έκθεση προϋπολογισμού 2023. Μετά την επιτυχή αξιολόγηση από την ΕΕ, στις 19.01.23 εκταμιεύθηκε από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) η δεύτερη πληρωμή, ύψους € 3,6 δισ., φέρνοντας το συνολικό ποσό των εκταμιεύσεων (συμπεριλαμβανομένης της προχρηματοδότησης) στα € 11,08 δισ.

Επιπρόσθετα, το χρέος, ως ποσοστό του ΑΕΠ, αναμένεται να μειωθεί σημαντικά, φτάνοντας στο 169% το 2022 και στο 159% το 2023. Ταυτόχρονα, η σημαντική βελτίωση της ποιότητας των χαρτοφυλακίων των τραπεζών συμβάλλει πλέον θετικά, καθώς αναμένεται ότι το 2023 η χρηματοδότηση από τις τράπεζες θα ενισχύσει περαιτέρω την ευρωστία της ελληνικής οικονομίας.

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στην Εταιρεία, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων, αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.
ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.
Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

2.4 Στρογγυλοποιήσεις

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

2.5 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.
Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	5 -10	έτη
Μεταφορικά μέσα	5- 9	έτη
Κτίρια και τεχνικά έργα	40	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση τουλάχιστον κάθε τέλος χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Τα κόστη δανεισμού και τα έξοδα μισθώσεων που προκύπτουν για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις ενσωματώνονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ένα περιουσιακό στοιχείο πληρεί τις προϋποθέσεις όταν είναι αναγκαίο μια σημαντική χρονική περίοδος προετοιμασίας για τη χρήση στην οποία προορίζεται. Το κόστος δανεισμού και τα έξοδα μισθώσεων κεφαλαιοποιούνται εφόσον η κατασκευή είναι ενεργός (υπό εξέλιξη) και παύει όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλεται εάν η κατασκευή έχει διακοπεί. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση περιλαμβάνουν πάγια υπό εκτέλεση που απεικονίζονται στο κόστος τους. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή περιουσιακών στοιχείων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής.

Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που κατ' ανάγκη χρειάζεται μια σημαντική χρονική περίοδο προετοιμασίας για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για την πώλησή του. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.8 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Κατά την ημερομηνία έναρξης μίας μισθωτικής περιόδου ο Όμιλος αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήση στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης προβαίνοντας σε επιμέτρηση το δικαιώματος χρήσης του στοιχείου του ενεργητικού στο κόστος.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης, τις τυχόν καταβολές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, μειωμένες με τα κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν, τα αρχικά άμεσα κόστη που βαρύνουν τον μισθωτή, και μία εκτίμηση των δαπανών που θα βαρύνουν τον Όμιλο κατά την αποσυναρμολόγηση και την απομάκρυνση του μισθωμένου στοιχείου του ενεργητικού, την αποκατάσταση του χώρου στον οποίον βρίσκεται το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού ή την αποκατάσταση του στοιχείου του ενεργητικού όπως απαιτείται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης. Ο Όμιλος αναλαμβάνει την υποχρέωση για τις εν λόγω δαπάνες είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου είτε ως συνέπεια της χρήσης του μισθωμένου στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια μίας συγκεκριμένης περιόδου.

Αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης στην παρούσα αξία των ανεξόφλητων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αυτήν. Όταν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι εφικτό να προσδιοριστεί κατάλληλα, τότε οι καταβολές μισθωμάτων θα προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο αυτό. Σε διαφορετική περίπτωση χρησιμοποιείται το οριακό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, οι καταβολές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης συμπεριλαμβάνουν τις παρακάτω πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, εφόσον δεν έχουν καταβληθεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου:

(α) τις σταθερές καταβολές μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
(β) τις τυχόν μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που εξαρτώνται από τη μελλοντική μεταβολή δεικτών ή επιτοκίων, οι οποίες επιμετρώνται αρχικά χρησιμοποιώντας την τιμή του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
(γ) τα ποσά που αναμένεται να καταβάλλει η Εταιρεία ως εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας,
(δ) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς εφόσον είναι ουσιαστικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα, και
ε) τις καταβολές ποινών για τον τερματισμό της μίσθωσης, εάν η μισθωτική περίοδος αντανακλά την εξάσκηση του δικαιώματος της Εταιρείας για τον τερματισμό της μίσθωσης.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους:

(α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και

(β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, Εταιρεία επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως:

(α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,

(β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και

(γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία:

(α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και

(β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

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) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Έσοδα από μισθώσεις

Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Σύμβαση Παραχώρησης

Μετά τη διαγωνιστική διαδικασία η οποία έλαβε χώρα το 2019, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), παραχώρησε το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της μαρίνας Αλίμου στην εταιρία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ». Την 13η Μαΐου 2020, υπεγράφη με το Ελληνικό Δημόσιο η Σύμβαση Παραχώρησης για την ανάπτυξη της Νέας Μαρίνας και την 31η Δεκεμβρίου 2020, ολοκληρώθηκε η παραχώρηση με την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης / παραλαβής από μέρους του ΤΑΙΠΕΔ. Η Σύμβαση Παραχώρησης του αποκλειστικού δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου συμφωνήθηκε για ορισμένο χρόνο, που διαρκεί σαράντα (40) έτη, από την 01/01/2021 έως την 31/12/2060 και προβλέπει αντάλλαγμα που υπολογίζεται ως το άθροισμα ενός σταθερού και ενός μεταβλητού μισθώματος κατά την διάρκεια της παραχώρησης.
Ταυτόχρονα, ολοκληρώθηκε και η εκταμίευση προς το ΤΑΙΠΕΔ εφάπαξ αμοιβής παραχώρησης ύψους € 27.336.823, πλέον του αντίστοιχου ΦΠΑ, όπως αυτό προβλεπόταν στη Σύμβαση Παραχώρησης, η οποία έχει εφαρμογή από 01/01/2021.
Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε το κατά πόσο η σύμβαση για την παραχώρηση του αποκλειστικού δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης της μαρίνας Αλίμου εμπίπτει ή όχι στις διατάξεις της Διερμηνείας 12. Η Διοίκηση κατέληξε ότι η εν λόγω συμφωνία δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της Διερμηνείας 12, καθώς αποτελεί σύμβαση μίσθωσης.
Από 1/1/2021 και λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, τα έξοδα της χρήσης επιβαρύνονται με το μεταβλητό πόσο του τιμήματος, καθώς το σταθερό ποσό του τιμήματος συμπεριλαμβάνεται στο Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και στην υποχρέωση μίσθωσης.

Πλέον του ποσού της αμοιβής παραχώρησης (€27εκ.) την 31/12/2020 καταβλήθηκε ποσό 0,5εκ. €, το οποίο αφορά σταθερή ετήσια αμοιβή παραχώρηση και αμοιβή ελάχιστου εγγυημένου ανταλλάγματος και παρουσιάζεται στο λογαριασμό «έξοδα επόμενων χρήσεων».

Για το 2021 καταβλήθηκε ποσό 0,5εκ € για το οποίο αφορά σταθερή ετήσια αμοιβή παραχώρηση και αμοιβή ελάχιστου εγγυημένου ανταλλάγματος. Επίσης, έχει αναγνωριστεί στα έξοδα της χρήσης πρόβλεψη ποσού 1,1εκ € που αφορά την εκκαθάριση του μεταβλητού τιμήματος 2021. Το 2022 καταβλήθηκε ποσό 0,5εκ για την κάλυψη των αμοιβών αυτών καθώς και αναγνώριση €1,2 εκ ως προς την εκκαθάριση του μεταβλητού τιμήματος για τη χρήση του 2022.

Δεδομένου ότι η Σύμβαση Παραχώρησης έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2021 και η Εταιρία ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝ ΑΕ, λειτουργεί και διαχειρίζεται τον λιμένα από την ημερομηνία αυτή, τα ποσά της εφάπαξ αμοιβής παραχώρησης (€27 εκ.) και της σταθερή ετήσιας αμοιβής παραχώρησης και αμοιβής ελάχιστου εγγυημένου ανταλλάγματος (€ 0,4εκ.), στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις 31.12.2020 απεικονίστηκαν ως Προκαταβολή για την ανάπτυξη της Μαρίνας Αλίμου, ενώ από 1.1.2021 αποτελούν μέρος των αναγνωρισμένων δικαιωμάτων χρήσης βάσει ΔΠΧΑ 16 όπου και αναταξινομήθηκαν.

2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και

- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Λοιπές απαιτήσεις

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

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

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

Απομείωση

Η Εταιρεία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο 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 Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Εμπορικές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις

πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τη συνήθη επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

Στη σημείωση 2.9 περιγράφονται επιπλέον λεπτομέρειες σχετικά με την αρχική αναγνώριση και την μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων σε αναπόσβεστο κόστος.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Η Εταιρία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης.

Κατά την ημερομηνία συναλλαγής καταγράφεται η σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης, καθώς και του σκοπού αντιστάθμισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Η Εταιρία καταγράφει επίσης το αρχικό σκεπτικό αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και κατά τη διάρκεια των συναλλαγών το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Για σκοπούς χρήσης αντισταθμιστικής λογιστικής, οι αντισταθμίσεις ταξινομούνται ως εξής:
1) Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών (cash flow hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι της διακύμανσης των ταμειακών ροών σε σχέση με ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή σε σχέση με μία εξαιρετικά πιθανή μελλοντική συναλλαγή.
2) Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας (fair value hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι μεταβολών στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή εταιρικής δέσμευσης.

Η Εταιρία έχει συνάψει συμφωνίες χρηματοοικονομικών εργαλείων που έχουν προσδιοριστεί ως πράξεις αντιστάθμισης ταμειακών ροών. Το μέρος των αλλαγών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από κινήσεις στην εύλογη αξία που αναλογεί στην μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) (καθαρά)». Τα συσσωρευμένα ποσά στο αποθεματικό ιδίων κεφαλαίων ανακυκλώνονται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων στις περιόδους όπου το στοιχείο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική, το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό». Το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την μη αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης επιτοκίου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Κέρδη ή ζημιές στο αντισταθμισμένο μέσο που οφείλονται στον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο, αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του αντισταθμισμένου μέσου και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η αντισταθμιστική λογιστική διακόπτεται όταν το αντισταθμίζον μέσο εκπνέει ή πωλείται, τερματίζεται ή ασκείται, ή όταν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική. Στην περίπτωση που μια αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα καθαρά συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που είχαν καταχωρηθεί στα αποθεματικά μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς

πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Διακυμάνσεις στην εύλογη αξία αυτών των παραγώγων που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αναγνωρίζονται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην κατηγορία «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Κατά την 31.12.2022, η Εταιρία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας αλλά εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία εφάρμοσε λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας.

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

Έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται αφαιρετικά του αποθεματικού από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, καθαρά από φόρους.

2.15 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης αποτελείται από την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού στις χώρες όπου διεξάγονται οι εργασίες του Ομίλου και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη. Η Διοίκηση ανά διαστήματα αξιολογεί τις περιπτώσεις όπου η κείμενη φορολογική νομοθεσία χρήζει ερμηνείας. Όπου κρίνεται απαραίτητο γίνονται προβλέψεις επί των ποσών που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα αποπληρωθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή επί της οντότητας που

φορολογείται ή και επί διαφορετικών οντοτήτων και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.16 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 στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται , δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων μη ταμειακών περιουσιακών στοιχείων ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στα λοιπά έσοδα ή στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

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.

2.17 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η Εταιρία συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο

συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Εταιρία δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.
Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως . Η εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η εταιρία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.18 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.
Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση, όταν είναι σημαντική η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος, με τη χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και του σχετικού κινδύνου της υποχρέωσης. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εάν δεν είναι πλέον πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης αντιστρέφονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.19 Αναγνώριση εσόδων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα από συμβάσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες» όταν (ή καθώς) εκπληρώνει μία δέσμευση εκτέλεσης μεταβιβάζοντας ένα υποσχόμενο αγαθό ή μία υπηρεσία σε έναν πελάτη.

Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο ενός αγαθού ή μίας υπηρεσίας, όταν μπορεί να κατευθύνει τη χρήση του και να λαμβάνει ουσιαστικά όλα τα υπολειπόμενα οφέλη από αυτό. Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας» είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Ως έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο η Εταιρεία αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων.

Η δέσμευση εκτέλεσης της σύμβασης μπορεί να εκπληρωθεί είτε σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Τα έσοδα της Εταιρείας περιλαμβάνουν έσοδα παροχής υπηρεσιών ελλιμενισμού, καθώς και έσοδα μίσθωσης χώρου.

(α) Παροχή Υπηρεσιών Ελλιμενισμού

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

(β) Έσοδα μισθώσεων

Τα έσοδα από τη μίσθωση χώρου αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.20 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.21 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.
Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.22 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.
Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.
Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η εταιρία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρία παρακολουθείται στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζει ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και πιστωτικά όρια. Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση.

(γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι εμπορικές συμφωνίες πραγματοποιούνται με πελάτες, με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα και τις επενδύσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρία, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2022 αντίστοιχα:

	31η Δεκεμβρίου 2021				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 έτους	**Μεταξύ 1 και 2 ετών**	**Μεταξύ 2 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.429.047				**3.429.047**
Δάνεια και Τόκοι Δανείων (εκτός χρημ/κων μισθώσεων)	1.333.421	4.572.066	14.694.041	31.130.836	**51.730.365**

	31η Δεκεμβρίου 2022				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 έτους	**Μεταξύ 1 και 2 ετών**	**Μεταξύ 2 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.991.960				**4.991.960**
Δάνεια και Τόκοι Δανείων (εκτός χρημ/κων μισθώσεων)	5.368.408	5.766.063	19.465.556	17.079.877	**47.679.903**

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με το αντίστοιχο ποσό των δανείων και των προμηθευτών που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Στην ανάλυση Προμηθευτών και Λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά που αφορούν Ασφαλιστικούς Οργανισμούς και λοιπούς φόρους/τέλη.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας και την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογείται ο Καθαρός Δανεισμός (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

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 του δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «Βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού», όπως εμφανίζεται στον ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31.12.2022 και 31.12.2021 είναι θετικός και παρουσιάζεται πιο αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Εταιρικός Δανεισμός	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	28.897.948	30.422.110
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.135.351	
Μακροπρόθεσμες Χρηματοδοτικές μισθώσεις	53.554.520	48.470.332
Σύνολο δανείων	85.587.819	78.892.443
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.649.041	5.151.158
Καθαρός Εταιρικός Δανεισμός	**75.938.779**	**73.741.285**
Καθαρή θέση εταιρείας	**9.650.982**	**2.469.518**
Σύνολο Κεφαλαίων	**85.589.761**	**76.210.803**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,89**	**0,97**

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 0,89 (2021: 0,97). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

3.3 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης κατατάσσονται στα παρακάτω επίπεδα, ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους:

-Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

-Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

-Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία δεν προσδιορίζεται με παρατηρήσεις από την αγορά, παρά βασίζεται κυρίως σε εσωτερικές εκτιμήσεις.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές (π.χ. παράγωγα, μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια), προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. «Ενεργός» χρηματαγορά υπάρχει όταν υπάρχουν άμεσα διαθέσιμες και αναθεωρούμενες σε τακτά διαστήματα τιμές, που δημοσιεύονται από χρηματιστήριο, χρηματιστή, κλάδο, οργανισμό αξιολόγησης ή οργανισμό εποπτείας. Αυτά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1.

Εάν οι τεχνικές αποτίμησης δεν βασίζονται σε διαθέσιμες αγοραίες πληροφορίες τότε τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 3.

Τεχνικές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για να επιμετρήσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν:

• Τιμές αγοράς ή τιμές διαπραγματευτών για παρόμοια στοιχεία.

• Την εύλογη αξία των πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων, η οποία προσδιορίζεται ως η παρούσα αξία των μελλοντικών χρηματοροών.

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (Σημ.15).

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Έναρξη κεφαλαιοποίησης τόκων κατασκευαστικής περιόδου

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου, δύναται να κεφαλαιοποιείται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού. Η κεφαλαιοποίηση αρχίζει όταν πραγματοποιείται η επενδυτική δαπάνη, υπάρχει επιβάρυνση κόστους δανεισμού και βρίσκονται σε εξέλιξη οι δραστηριότητες που είναι αναγκαίες για να προετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο ώστε να τεθεί σε λειτουργία ή να πωληθεί. Οι δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση ή πώλησή του περιλαμβάνουν πέρα από τη φυσική κατασκευή του περιουσιακού στοιχείου, τεχνικές και διοικητικές εργασίες πριν από την έναρξη της φυσικής κατασκευής, όπως οι ενέργειες που σχετίζονται με την απόκτηση αδειών.

Η Εταιρεία από 1.1.2021, ημερομηνία έναρξης της παραχώρησης, έχει ξεκινήσει να κεφαλαιοποιεί τόκους κατασκευαστικής περιόδου, καθώς ενώ βρίσκεται εν αναμονή της ολοκλήρωσης των υπογραφών για την έκδοση της ΚΥΑ, ώστε να προχωρήσει η έκδοση αδειών κατασκευής και να ξεκινήσει η κατασκευή της μαρίνας, επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού, ενώ συνεχίζει να πραγματοποιεί και δαπάνες που είναι αναγκαίες για να προετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την κατασκευή του.

Περιουσιακά στοιχεία μακράς περιόδου κατασκευής

Ένα περιουσιακό στοιχείο για να πληροί τις προδιαγραφές θα πρέπει να είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απαιτεί απαραίτητα μια σημαντική περίοδο προετοιμασίας για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται με την αγορά ή την κατασκευή ενσώματων ακινητοποιήσεων για τα οποία απαιτείται σημαντική χρονική περίοδος για να καταστούν έτοιμα προς χρήση, προστίθεται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Το κόστος δανεισμού προσδιορίζεται ως το πραγματικό κόστος του δανεισμού κεφαλαίων που αναλήφθηκε για την απόκτηση του υπό κατασκευή περιουσιακού στοιχείου και το ποσοστό του κόστους του γενικού δανεισμού κεφαλαίων στην έκταση που τα κεφάλαια χρησιμοποιούνται για το σκοπό της απόκτησης του υπό κατασκευή έργου.
Η κεφαλαιοποίηση πρέπει να σταματά όταν όλες οι αναγκαίες εργασίες κατασκευής του περιουσιακού στοιχείου έχουν περατωθεί ή όταν όλες οι αναγκαίες εργασίες κατασκευής του περιουσιακού στοιχείου περατώνονται τμηματικά, ώστε τμήμα αυτού του περιουσιακού στοιχείου είναι δυνατό να τεθεί σε λειτουργία.
Δεδομένου ότι η εταιρεία δεν έχει αναστείλει τη δραστηριότητα του ελλιμενισμού κατά το 2021, καθώς εκτός από κατασκευή νέων έργων θα προχωρήσει και σε αναβάθμιση τμημάτων της Μαρίνας, ένα μέρος των περιουσιακών στοιχείων δεν πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.
Για τα υπόλοιπα τμήματα η εταιρεία κεφαλαιοποιεί τα έξοδα τόκων και μισθώσεων από τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε μίσθωση γης μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής και την έναρξη της παραγωγικής δράσης των νέων έργων.

Κεφαλαιοποίηση αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης

Οι αποσβέσεις των δικαιωμάτων χρήσης λογιστικοποιούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 με την ωφέλιμη ζωή τους να καθορίζεται από τη διάρκεια της μίσθωσης. Το ΔΛΠ 16 απαιτεί την κεφαλαιοποίηση των άμεσα συνδεδεμένων δαπανών, οι οποίες είναι απαραίτητες να φέρουν ένα περιουσιακό στοιχείο στην τοποθεσία και τις συνθήκες που απαιτούνται, για να μπορεί να λειτουργεί με τον τρόπο που επιδιώκει η διοίκηση.
Κατά τη διάρκεια κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου σε μισθωμένη έκταση, η απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης κατά την περίοδο κατασκευής θα πρέπει να ενσωματώνεται στο κόστος κτήσης, καθώς είναι αναπόφευκτο κόστος άμεσα συνδεδεμένο με την κατασκευαστική δραστηριότητα και συμβάλει στην τελική κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου, καθώς το καθιστά λειτουργικό με τον τρόπο που επιδιώκει η διοίκηση.
Η Εταιρεία από 1.1.2021, ημερομηνία έναρξης της παραχώρησης, έχει ξεκινήσει να κεφαλαιοποιεί μέρος της απόσβεσης των δικαιωμάτων χρήσης, το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα & Εξαρτήματα	Τεχνικά έργα υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος					
1-Ιαν-2021			**247.615**	**1.107.073**	**1.354.687**
Προσθήκες	3.240	2.863	167.809	3.944.557	**4.118.469**
31-Δεκ-2021	**3.240**	**2.863**	**415.424**	**5.051.629**	**5.473.156**
1-Ιαν-2022	3.240	2.863	**415.424**	**5.051.629**	**5.473.156**
Προσθήκες	3.500	2.606	17.405	3.327.195	**3.350.706**
31-Δεκ-2022	**6.740**	**5.469**	**432.829**	**8.378.824**	**8.823.862**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1-Ιαν-2021	-	-	**(37)**	-	**(37)**
Αποσβέσεις χρήσης	(3.240)	(95)	(41.579)	-	**(44.915)**
31-Δεκ-2021	**(3.240)**	**(95)**	**(41.616)**	-	**(44.951)**
1-Ιαν-2022	(3.240)	(95)	(41.616)	-	**(44.951)**
Αποσβέσεις χρήσης	(117)	(438)	(56.046)		**(56.601)**
31-Δεκ-2022	**(3.357)**	**(534)**	**(97.662)**	-	**(101.552)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	-	**2.767**	**373.808**	**5.051.629**	**5.428.205**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**3.383**	**4.935**	**335.168**	**8.378.824**	**8.722.310**

Οι προσθήκες στα τεχνικά έργα υπό εκτέλεση αφορούν εργασίες υπεργολάβων και μελέτες (όπως γεωτεχνικές έρευνες, μελέτες αποτύπωσης θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης, τοπογραφικές εργασίες, μελέτες ρύπανσης περιβάλλοντος αμοιβές δικηγόρων και λοιπών συνεργατών), που πραγματοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση και αφορούν την προετοιμασία για τη λειτουργία και διαχείριση του τουριστικού λιμένα της ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ.

6 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	**Λογισμικό**	**Σύνολο**
Κόστος		
1-Ιαν-2021	**15.178**	**15.178**
Προσθήκες	19.540	19.540
31-Δεκ-2021	**34.718**	**34.718**
1-Ιαν-2022	**34.718**	**34.718**
Προσθήκες	7.469	7.469
31-Δεκ-2022	**42.187**	**42.187**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1-Ιαν-2021	(379)	(379)
Αποσβέσεις χρήσης	(13.726)	(13.726)
31-Δεκ-2021	**(14.105)**	**(14.105)**
1-Ιαν-2022	(14.105)	(14.105)
Αποσβέσεις χρήσης	(6.285)	(6.285)
31-Δεκ-2022	**(20.390)**	**(20.390)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**20.613**	**20.613**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**21.797**	**21.797**

7 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	1.474.672	-
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-
	1.474.672	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	-	389.689
Συμψηφισμός Υποχρεώσεων - Απαιτήσεων	**(1.474.672)**	**(389.689)**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	**(389.689)**	**-**
Ποσά σε Ευρώ	**-**	**(274)**
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 21)	(299.831)	(240.003)
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	2.164.192	(149.412)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	**1.474.672**	**(389.689)**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι η ακόλουθη:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

Ποσά σε Ευρώ	**Πάγια με χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**	**Διαφορά Αποσβέσεων**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	**9.937.778**	**-**	541.461	10.479.239
Ποσά σε Ευρώ	**-**	**-**	-	-
Ποσά σε Ευρώ	325.543	-	567.674	893.217
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	2.014.275	-	2.014.275
31 Δεκεμβρίου 2022	**10.263.321**	**2.014.275**	**1.109.135**	**13.386.731**

Ποσά σε Ευρώ	**Πάγια με χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2021	**-**	-	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	9.937.778	541.461	10.479.239
31 Δεκεμβρίου 2021	**9.937.778**	**541.461**	**10.479.239**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

Ποσά σε Ευρώ	**Προβλέψεις απαιτήσεων**	**Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**	**Υποχρεώσεις από χρημ/κές μισθώσεις**	**Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	41.307	149.452	10.663.473	(39)	14.736	10.868.928
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	66.000	-	1.118.521	-	8.527	1.193.048
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	0	(149.452)	0	(465)		(149.917)
31 Δεκεμβρίου 2022	**107.307**	**-**	**11.781.994**	**(505)**	**23.263**	**11.912.059**

Ποσά σε Ευρώ	**Προβλέψεις απαιτήσεων**	**Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**	**Υποχρεώσεις από χρημ/κές μισθώσεις**	**Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2021	-	-	-	-	-	-
Επίδραση τροποποίησης ΔΛΠ 19 την 1.1.2021	-	-	-	-	274	274
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	41.307	-	10.663.473	-	14.462	10.719.242
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια		149.452	-	(39)	-	149.412
31 Δεκεμβρίου 2021	**41.307**	**149.452**	**10.663.473**	**(39)**	**14.736**	**10.868.928**

Το ποσό των φορολογικών ζημιών για το οποίο δεν έχει υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος την 31.12.2022 ανέρχεται σε €29,5χιλ., σε σύγκριση με την 31.12.2021 όπου ανερχόταν σε ποσό € 366χιλ.

8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Πελάτες	1.030.728	1.517.903
Προβλέψεις απομείωσης πελατών	(487.759)	(187.759)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**542.969**	**1.330.144**
Λοιπές Απαιτήσεις	1.136.954	1.449.814
Σύνολο	**1.679.923**	**2.779.958**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	22.065	22.065
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.657.858	2.757.893
Σύνολο	**1.679.923**	**2.779.958**

Ο λογαριασμός «**λοιπές απαιτήσεις**» αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	267	267
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	718.866	612.870
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	3.882	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	308.272	285.323
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	61.823	477.658
Απαιτήσεις πιστωτικών καρτών	21.536	41.821
Λοιποί χρεώστες	22.308	31.875
Σύνολο	**1.136.954**	**1.449.814**

Η Εταιρεία πραγματοποίησε πρόβλεψη απομείωσης πελατών ποσού €300.000 αναφορικά με υπόλοιπα πελατών.

Η ανάλυση ενηλικίωσης υπολοίπων πελατών έχει ως εξής:

	31-Δεκ-22	**31-Δεκ-21**
0 - 3 μήνες πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	473.190	848.736
3 - 6 μήνες πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	89.512	293.649
6 μήνες - 1 έτος πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	238.869	375.518
1 - 2 έτη πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	229.157	-
	1.030.728	**1.517.903**

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Διαθέσιμα στο ταμείο	5.711	2.883
Καταθέσεις όψεως	9.643.330	5.148.274
Σύνολο	**9.649.041**	**5.151.158**

Δεν υπάρχουν ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σε ξένο νόμισμα.

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά των καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2022:

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	**Καταθέσεις όψεως την 31.12.2022**	**Καταθέσεις όψεως την 31.12.2021**
B+	100,00%	100,00%

10 Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	**Αριθμός Μετοχών**	**Ονομαστική αξία μετοχών**	**Κοινές μετοχές**	**Σύνολο μετοχικού κεφαλαίου**
1 Ιανουαρίου 2021	**380.000**	**10,00**	**3.800.000**	**3.800.000**
Έκδοση νέων μετοχών	49.788	10,00	497.880	497.880
31 Δεκεμβρίου 2021	**429.788**		**4.297.880**	**4.297.880**
1 Ιανουαρίου 2022	**429.788**	**10,00**	**4.297.880**	**4.297.880**
Έκδοση νέων μετοχών	21.961	10,00	219.610	219.610
31 Δεκεμβρίου 2022	**451.749**		**4.517.490**	**4.517.490**

Κατά τη χρήση 2022 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου:

Α/Α	ΗΜ/ΝΙΑ ΓΕΝ.ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	€/ΜΤΧ	ΠΟΣΟ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1	17-Ιαν-22	8.480	10	84.800
2	30-Μαϊ-22	6.818	10	68.180
3	28-Δεκ-22	6.663	10	66.630
	Σύνολο	**21.961**		**219.610**

Κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου:

Α/Α	ΗΜ/ΝΙΑ ΓΕΝ.ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	€/ΜΤΧ	ΠΟΣΟ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1	22-Φεβ-21	8.785	10	87.850
2	29-Μαρ-21	7.748	10	77.480
3	27-Απρ-21	7.034	10	70.340
4	28-Μαϊ-21	6.969	10	69.690
5	28-Ιουν-21	11.276	10	112.760
6	20-Δεκ-21	7.976	10	79.760
	Σύνολο	**49.788**		**497.880**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 4.517.490 και διαιρείται σε 451.749 μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 έκαστη .

11 Λοιπά Αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	-	-	-
Μεταβολή αξίας περιουσιακών στοιχείων μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων & αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(529.874)	-	(529.874)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	140	140
31 Δεκεμβρίου 2021	(529.874)	140	(529.734)

Ποσά σε Ευρώ	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022	(529.874)	140	(529.734)
Μεταβολή αξίας περιουσιακών στοιχείων μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων & αντιστάθμισης ταμειακών ροών	7.671.394	-	7.671.394
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	1.650	1.650
Λοιπά	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	7.141.520	1.789	7.143.309

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2022 είναι €19,3εκ. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2022, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 6 μηνών πλέον περιθώριο 3,75%.

Η εύλογη αξία του παραγώγου που χρησιμοποιείται ως εργαλείο αντιστάθμισης μεταβολής των ταμειακών ροών καταχωρείται στο μη κυκλοφορούν παθητικό εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μεγαλύτερη των 12 μηνών.

Κατά την 31.12.2022 δεν υπήρξε τμήμα της αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge) που κρίνεται ως μη αποτελεσματικό.

12 Δανεισμός

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	20.861.355	24.100.000
Από συνδεδεμένα μέρη	8.760.213	7.252.317
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	(723.619)	(930.207)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**28.897.948**	**30.422.110**
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	3.238.645	-
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	(103.294)	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	3.135.351	-
Σύνολο δανείων	**32.033.300**	**30.422.110**

Η έκθεση σε μεταβολές των επιτοκίων και οι ημερομηνίες ανατιμολόγησης των συμβολαίων είναι οι εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ**	**ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ** έως 6 μήνες	**ΣΥΝΟΛΟ**
Σύνολο δανείων	8.760.213	4.754.582	**13.514.794**
Επίδραση ανταλλαγής επιτοκίων (swaps)	19.345.418	-	**19.345.418**
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	(826.913)		**-826.913**
	28.105.631	**4.754.582**	**32.033.300**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:		
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.730.495	3.032.058
Μεταξύ 2 και 5 ετών	11.572.935	11.215.397
Πάνω από 5 έτη	13.594.520	16.174.655
	28.897.949	**30.422.110**

Η ανάλυση κίνησης των δανείων είναι η εξής:

1 Ιανουαρίου 2022	**30.422.110**
Δάνεια αναληφθέντα (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά	-
Αποπληρωμή δανεισμού (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά	-
Έξοδα έκδοσης δανείων (προμήθειες διοργάνωσης κ.λπ)	-
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	103.294
Δάνεια αναληφθέντα (Κεφάλαιο)-Ενδοεταιρικά	1.029.717
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι-Ενδοεταιρικοί	478.179
31 Δεκεμβρίου 2022	**32.033.300**

1 Ιανουαρίου 2021	**34.170.000**
Δάνεια αναληφθέντα (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά	2.130.000
Αποπληρωμή δανεισμού (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά	(6.500.000)
Έξοδα έκδοσης δανείων (προμήθειες διοργάνωσης κ.λπ)	(1.033.500)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	103.293
Δάνεια αναληφθέντα (Κεφάλαιο)-Ενδοεταιρικά	1.156.757
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι-Ενδοεταιρικοί	395.560
31 Δεκεμβρίου 2021	**30.422.110**

Πέραν του τραπεζικού δανεισμού ο μέτοχος «ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ» αναλαμβάνει την υποχρέωση κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης να καταβάλει ποσά δεσμευτικής επένδυσης όπως αυτά περιγράφονται στην σύμβαση παραχώρησης. Το αρχικό ποσό €5,7εκ. καταβλήθηκε με την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης / παραλαβής ως οριζόταν στη Σύμβαση.

Κατά την 31.12.2022, το σύνολο του δανεισμού, αφορά σε ομολογιακό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €24,1 εκατ. με λήξη τον Δεκέμβριου 2030 και επιτόκιο αναφοράς Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,75% καθώς και σε ομολογιακό δανεισμό σταθερού επιτοκίου ύψους €8,8 εκατ., με λήξη τον Δεκέμβριου 2030 και επιτόκιο αναφοράς 6%. Συνεπώς, το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας την 31.12.2022 διαμορφώνεται σε 6,35%.

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2022 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €826 χιλ. Η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την εύλογη αξία όπως αυτή εμφανίζεται στον ισολογισμό.

13 Δικαιώματα χρήσης παγίων-Μισθώσεις

Μετά τη διαγωνιστική διαδικασία η οποία έλαβε χώρα το 2019, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), παραχώρησε το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της μαρίνας Αλίμου στην εταιρία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ». Την 13η Μαΐου 2020, υπεγράφη με το Ελληνικό Δημόσιο η Σύμβαση Παραχώρησης για την ανάπτυξη της Νέας Μαρίνας και την 31η Δεκεμβρίου 2020, ολοκληρώθηκε η παραχώρηση με την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης / παραλαβής από μέρους του ΤΑΙΠΕΔ. Η Σύμβαση Παραχώρησης του αποκλειστικού δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου συμφωνήθηκε για ορισμένο χρόνο, που διαρκεί σαράντα (40) έτη, από την 01/01/2021 έως την 31/12/2060 και προβλέπει αντάλλαγμα που υπολογίζεται ως το άθροισμα ενός σταθερού και ενός μεταβλητού μισθώματος κατά την διάρκεια της παραχώρησης.

Την 31.12.2020 ολοκληρώθηκε και η εκταμίευση προς το ΤΑΙΠΕΔ εφάπαξ αμοιβής παραχώρησης ύψους € 27.336.823, πλέον του αντίστοιχου ΦΠΑ, όπως αυτό προβλεπόταν στη Σύμβαση Παραχώρησης, η οποία έχει εφαρμογή από 01/01/2021.

Πρόσθετα με την παραπάνω αμοιβή καταβλήθηκε ποσό 0,4εκ. €, το οποίο αφορά σταθερή ετήσια αμοιβή παραχώρηση και αμοιβή ελάχιστου εγγυημένου ανταλλάγματος.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εξέτασε το κατά πόσο η σύμβαση για την παραχώρηση του αποκλειστικού δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης της μαρίνας Αλίμου εμπίπτει ή όχι στις διατάξεις της Διερμηνείας 12. Η Διοίκηση κατέληξε ότι η εν λόγω συμφωνία δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της Διερμηνείας 12, καθώς αποτελεί σύμβαση μίσθωσης.

Από 1/1/2021 και λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, τα έξοδα της χρήσης επιβαρύνονται με το μεταβλητό πόσο του τιμήματος, καθώς το σταθερό ποσό του τιμήματος συμπεριλαμβάνεται στο Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και στην υποχρέωση μίσθωσης.

Για το 2022 καταβλήθηκε ποσό 0,5εκ € (έναντι 0,5εκ το 2021) το οποίο αφορά σταθερή ετήσια αμοιβή παραχώρηση και αμοιβή ελάχιστου εγγυημένου αντάλλαγμα. Επίσης, έχει αναγνωριστεί στα έξοδα της χρήσης πρόβλεψη ποσού 1,2εκ € που αφορά την εκκαθάριση του μεταβλητού τιμήματος 2022.Για το 2021 είχε καταβληθεί ποσό 1,1εκ.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που περιλαμβάνονται στα παραπάνω κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχουν ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	**Δικαίωμα χρήσης Μαρίνας**
Κόστος	
1-Ιαν-2021	
Προσθήκες	73.666.789
31-Δεκ-2021	**73.666.789**
1-Ιαν-2022	73.666.789
Προσθήκες	2.707.413
31-Δεκ-2022	**76.374.202**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1-Ιαν-2021	-
Αποσβέσεις χρήσης	(833.028)
Αποσβέσεις χρήσης που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος των περιουσιακών στοιχείων	(1.008.641)
31-Δεκ-2021	**(1.841.669)**
1-Ιαν-2022	(1.841.670)
Αποσβέσεις χρήσης	(864.424)
Αποσβέσεις χρήσης που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος των περιουσιακών στοιχείων	(1.046.666)
31-Δεκ-2022	**(3.752.760)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021	**71.825.120**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**72.621.442**

Για τη χρήση 2022 η Εταιρεία αναγνώρισε αποσβέσεις ποσού €0,87εκ στη Κατάσταση αποτελεσμάτων, καθώς ποσό €1,04εκ κεφαλαιοποιήθηκε στις Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση. Για τη χρήση του 2021, είχε αναγνωριστεί €0,83εκ και κεφαλαιοποίηση ποσού €1,08.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά τις περιόδους 01.01- 31.12.2022 ως εξής :

	Ποσά σε Ευρώ
1 Ιανουαρίου 2021	-
Προσθήκες χρηματοδοτικών μισθώσεων	46.329.966
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(400.613)
Χρηματοοικονομικό κόστος χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.540.979
31 Δεκεμβρίου 2021	**48.470.332**
1 Ιανουαρίου 2022	48.470.332
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(415.167)
Λοιπά (αναπροσαρμογή χρηματοδοτικών μισθώσεων λόγω ΔΤΚ)	2.707.413
Χρηματοοικονομικό κόστος χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.791.942
31 Δεκεμβρίου 2022	**53.554.520**

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Περισσότερο των 5 ετών	53.554.520	48.470.332
Σύνολο	**53.554.520**	**48.470.332**

Το ετήσιο σταθερό μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά την έναρξη κάθε μισθωτικού έτους κατά ποσοστό ίσο με το Δείκτη Τιμών καταναλωτή του προηγούμενου μισθωτικού έτους, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας. Για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων της μακροχρόνιας σύμβασης, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,5%.

14 Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού

Η πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού για τη χρήση 2022 αποτυπώνεται ως εξής:

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην *Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης* είναι τα ακόλουθα:

	31-Δεκ-22	**31-Δεκ-21**
Συνταξιοδοτικές παροχές	3.916	2.068
Σύνολο	**3.916**	**2.068**

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

Χρεώσεις στην κατάσταση αποτελεσμάτων:

	31-Δεκ-22	**31-Δεκ-21**
Συνταξιοδοτικές παροχές	10.019	5219
Σύνολο	**10.019**	**5219**

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

	31-Δεκ-22	**31-Δεκ-21**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4.265	3.672
Χρηματοοικονομικό κόστος	21	3
Ζημιές από περικοπές	5.733	1.543
Σύνολο περιλαμβανομένο στις παροχές σε εργαζομένους	**10.019**	**5.219**

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι ως ακόλουθη:

Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Υπόλοιπο έναρξης	2.068	1.142
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	(6.055)	(4.114)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(2.115)	(179)
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	10.019	5.219
Υπόλοιπο τέλους	**3.916**	**2.068**

Τα *Συσσωρευμένα Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές)* που αναγνωρίζονται στη *Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων* έχουν ως εξής:

	31-Δεκ-22	**31-Δεκ-21**
Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές) την 01/01	(179)	-
	(179)	-
Αναλογιστικά (Κέρδη)/Ζημίες της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών		
α)Λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(770)	32
β) Λόγω αλλαγής παραδοχών (Οικονομικές)	(1.345)	(211)
Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές) την 31.12.2021	**(2.294)**	**(179)**

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

	31-Δεκ-2022	**31-Δεκ-2021**
Παρούσα αξία Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών	3.916	2.068
υπολογισμός με προεξοφλητικό επιτόκιο + 0,5%	3.695	12.084
υπολογισμός με προεξοφλητικό επιτόκιο - 0,5%	4.152	13.267

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

	31-Δεκ-22	**31-Δεκ-21**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,2%	1,0%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,2%	1,7%

15 Παράγωγα

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για αντιστάθμιση ταμειακών ροών	9.155.795	(679.325)
Σύνολο	**9.155.795**	**-679.325**

Οι ημερομηνίες λήξης των παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, με βάση τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές είναι οι εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Πάνω από 5 έτη	9.155.795	(679.325)
	9.155.795	**(679.325)**

Λεπτομέρειες συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps):

Ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps)	19.345.418
Σταθερό επιτόκιο	0,70%
Κυμαινόμενο επιτόκιο	Euribor+ 6m

Η εύλογη αξία του παραγώγου που χρησιμοποιείται ως εργαλείο αντιστάθμισης μεταβολής των ταμειακών ροών καταχωρείται στο μη κυκλοφορούν παθητικό εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μεγαλύτερη των 12 μηνών. Η μέθοδος αποτίμησης της εύλογης αξίας εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στην Σημ. 3.3.

16 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Προμηθευτές	1.489.315	348.936
Προμηθευτές (Συνδεδεμένα μέρη – Σημ.23)	112.489	61.993
Λοιπές υποχρεώσεις	1.967.314	1.685.405
Δεδουλευμένοι τόκοι	12.214	3.219
Δεδουλευμένα έξοδα	1.410.628	1.329.494
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	140.958	122.341
Σύνολο	**5.132.918**	**3.551.388**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.132.918	3.551.388
Σύνολο	**5.132.918**	**3.551.388**

Οι Λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Προκαταβολές πελατών	120.667	169.735
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	2.910	17.569
Υπεργολάβοι	55.080	81.208
Πιστωτές μηχανημάτων	112	-
Δικαιούχοι χρηματικών εγγυήσεων	1.787.751	1.411.678
Λοιποί πιστωτές	794	5.216
Αμοιβή διοργάνωσης δανείου		-
	1.967.314	**1.685.405**

Στα δεδουλευμένα έξοδα 31.12.2022 περιλαμβάνεται η εκκαθάριση μεταβλητού τιμήματος παραχώρησης ποσού €1,16εκ., ενώ στο 2021 περιλαμβανόταν ποσό €1,1 εκ.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρεία από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

17 Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01-31/12/2022	01/01-31/12/2021
Έσοδα ελλιμενισμού	6.583.185	6.758.373
Έσοδα μισθωμάτων	502.429	305.027
Λοιπά Εσοδα	1.359.298	1.067.624
Σύνολο	**8.444.912**	**8.131.024**

Στα Λοιπά Έσοδα περιλαμβάνοντα κυρίως έσοδα από την παροχή υπηρεσιών χρήσης ρεύματος και ύδατος, έσοδα ανελκύσεων/ καθελκύσεων, έσοδα από επιδιορθώσεις ζημιών, κοινόχρηστα κ.α

18 Έξοδα ανά κατηγορία

Τα έξοδα ανά κατηγορία εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες κατηγοριοποιημένα σύμφωνα με έξοδα διοίκησης και κόστος πωληθέντων, συγκριτικά για το 2021 και 2022 αντίστοιχα:

Ποσά σε Ευρώ		01/01-31/12/2021		
	Σημ.	**Κόστος πωληθέντων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	22	518.715	39.926	**558.641**
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	5	44.915	-	**44.915**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13	833.028		**833.028**
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	6	13.726	-	**13.726**
Έξοδα επιδιόρθρωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		432.106	-	**432.106**
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		7.771	-	**7.771**
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		567.089	74	**567.163**
Ασφάλιστρα		350.641	75	**350.716**
Λοιπές παροχές τρίτων		419.751	-	**419.751**
Αμοιβές και παροχές μελών Διοικητικού Συμβουλίου				
Αμοιβές τεχνικών		13.582	-	**13.582**
Αμοιβές υπεργολάβων		261.105	-	**261.105**
Αμοιβές εργαζομένων της εταιρείας με ΔΠΥ				
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων		870.811	252.925	**1.123.737**
Φόροι - Τέλη		67.357	6.012	**73.369**
Έξοδα μεταφορών & ταξειδίων		2.774	95	**2.870**
Έξοδα προβολής & διαφήμισης		19.778	191	**19.969**
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		4.469	470	**4.939**
Έντυπα και γραφική ύλη		10.338	15	**10.353**
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων		78.706	1.258	**79.965**
Διάφορα έξοδα		22.479	-	**22.479**
Μεταβλητό τίμημα παραχώρησης(εκκαθάριση)		1.110.350	-	**1.110.350**
Σύνολο		**5.649.492**	**301.042**	**5.950.534**

Ποσά σε Ευρώ		01/01-31/12/2022		
	Σημ.	**Κόστος πωληθέντων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	22	706.120	114.366	**820.487**
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	5	56.601	-	**56.601**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13	864.424	-	**864.424**
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	6	6.285	-	**6.285**
Έξοδα επιδιόρθρωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		62.251	-	**62.251**
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		7.847	-	**7.847**
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		831.669	1.485	**833.154**
Ασφάλιστρα		346.171	-	**346.171**
Λοιπές παροχές τρίτων		646.854	120	**646.974**
Αμοιβές και παροχές μελών Διοικητικού Συμβουλίου		-	72.623	**72.623**
Αμοιβές υπεργολάβων		686.589	-	**686.589**
Αμοιβές εργαζομένων της εταιρείας με ΔΠΥ		10.000	-	**10.000**
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων		282.524	251.517	**534.040**
Φόροι - Τέλη		123.388	3.465	**126.853**
Έξοδα μεταφορών & ταξειδίων		3.228	370	**3.597**
Έξοδα προβολής & διαφήμισης		2.397	3.474	**5.871**
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		3.100	1.535	**4.635**
Έντυπα και γραφική ύλη		3.559	840	**4.398**
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων		20.903	-	**20.903**
Διάφορα έξοδα		17.020	6.881	**23.901**
Μεταβλητό τίμημα παραχώρησης(εκκαθάριση)		1.156.760	-	**1.156.760**
Σύνολο		**5.837.690**	**456.675**	**6.294.365**

19 Λοιπά Κέρδη/(ζημιές)

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Προβλέψεις απομείωσης πελατών	(300.000)	(187.759)
Λοιπά έξοδα (ζημίες)	(347)	(13.895)
Σύνολο	**(300.347)**	**(201.654)**

20 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

Ποσά σε Ευρώ	01/01-31/12/2022	01/01-31/12/2021
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Έσοδα τόκων	25.223	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**25.223**	**-**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα τόκων		
Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	2.791.942	2.540.979
Έξοδα τόκων που αφορούν Τραπεζικά δάνεια	1.561.831	1.588.921
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	(2.222.972)	(2.101.055)
Έξοδα τόκων	**2.130.800**	**2.028.845**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	14.653	10.356
Διάφορα έξοδα τραπεζών	33.428	27.393
Προμήθειες και έξοδα	707.562	1.105.008
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	**755.643**	**1.142.758**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**2.886.444**	**3.171.603**
Σύνολο	**(2.861.220)**	**(3.171.603)**

21 Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 ανέρχεται σε 22%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο

άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση.

Η Εταιρία επέλεξε φορολογικό έλεγχο από τους νόμιμους ελεγκτές, και θα ελεγχθεί φορολογικά για το 2022. Κατά την εκτίμησή της Διοίκησης οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Φόρος χρήσης		0
Αναβαλλόμενος φόρος	(299.831)	(240.003)
Σύνολο	**(299.831)**	**(240.003)**

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

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(1.011.020)	(1.192.767)
Συντελεστής φορολογίας:	22%	22%
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	(222.424)	(262.409)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς		16.670
Φορολογικές ζημιές χρήσης / περιόδου	(77.406)	5.736
Φορολογία στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**(299.831)**	**(240.003)**

22 Παροχές σε Εργαζόμενους

Ποσά σε Ευρώ	**Σημ.**	**01/01-31/12/2022**	**01/01-31/12/2021**
Μισθοί και ημερομίσθια		644.751	443.806
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		145.017	101.776
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	14	10.019	5.219
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους		20.700	7.841
Σύνολο		**820.487**	**558.641**

23 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της τρέχουσας χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ		
Απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Πελάτες	-	3.475
	-	**3.475**

Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα μέρη	**31-Δεκ-22**	**31-Δεκ-21**
Δάνεια Μακροπρόθεσμα (Μητρική)	8.760.213	7.252.317
Προμηθευτές (Μητρική)	112.443	59.443
Προμηθευτές	46	2.550
Υπεργολάβοι	55.080	60.081
	8.927.782	**7.374.391**

Πωλήσεις προς Συνδεδεμένα μέρη	**01/01-31/12/2022**	**01/01-31/12/2021**
Λοιπά έσοδα	832	2.803
	832	**2.803**

Αγορές από Συνδεδεμένα μέρη	**01/01-31/12/2022**	**01/01-31/12/2021**
Κόστος πωληθέντων (Μητρική)	-	2.482
Χρηματοοικονομικά έξοδα (Μητρική)	497.685	395.466
Έξοδα Διοίκησης (Μητρική)	159.203	81.986
Πάγια (Μητρική)	-	140.275
Κόστος πωληθέντων	677.566	490.727
Έξοδα Διοίκησης	-	-
	1.334.454	**1.110.936**

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	**01/01-31/12/2022**	**01/01-31/12/2021**
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	73.580	59.838
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

24 Λοιπές Σημειώσεις

1 Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας.

2 Η εταιρία την 31/12/2022 απασχολούσε 33 άτομα προσωπικό, ενώ την 31/12/2021 απασχολούσε 26 άτομα προσωπικό.

3 Η εταιρία ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ», η οποία κατέχει έμμεσα το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.

4 Η συνολική αμοιβή των νόμιμων ελεγκτών της Εταιρίας, για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ανέρχεται σε ποσό € 15.000 και σε ποσό € 11.000 για αμοιβή φορολογικού πιστοποιητικού για το οικονομικό έτος 2022 και για λοιπές υπηρεσίες ποσό €3.000.

Δεν άλλα υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Π.

Κηφισιά, 30 Ιουνίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΥΡΙΑΝΟΣ	ΜΑΡΙΑ ΕΛΕΝΗ ΝΙΤΣΟΠΟΥΛΟΥ	ΕΛΕΝΗ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ	ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΜΠΟΥΣΜΑΔΗ
ΑΔΤ ΑΜ 219550	ΑΔΤ ΑΙ 505920	ΑΔΤ ΑΚ 226493	ΑΔΤ Φ 014322