

**ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
Α.Ε.**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ

**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
Για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

10 Μαΐου 2021

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	9
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	14
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	19
Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες	19
Σημείωση 2: Σημαντικές λογιστικές αρχές	19
Σημείωση 3: Διαχείριση κεφαλαίου και κινδύνων	29
Σημείωση 4: Κύκλος εργασιών & λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	311
Σημείωση 5: Κόστος πωλήσεων, έξοδα διοικητικής λειτουργίας & λειτουργίας διαθέσεως	311
Σημείωση 6: Χρηματοοικονομικά έσοδα – έξοδα	322
Σημείωση 7: Φόρος Εισοδήματος	322
Σημείωση 8: Ενσώματες ακινητοποιήσεις	333
Σημείωση 9: Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	333
Σημείωση 10: Πελάτες	344
Σημείωση 11: Λοιπές Απαιτήσεις και Δεσμευμένες Καταθέσεις	344
Σημείωση 12: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	355
Σημείωση 13: Δανεισμός	355
Σημείωση 14: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	355
Σημείωση 15: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	377
Σημείωση 16: Μετοχικό κεφάλαιο	377
Σημείωση 17: Χρηματοοικονομικά μέσα	377
Σημείωση 18: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	388
Σημείωση 19: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	388
Σημείωση 20: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	400

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας

Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. χρήσεως 2020

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου («Δ.Σ.») της Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. (ή «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2020 και περιέχει τα στοιχεία που προβλέπονται στο Άρθρο 150 του Κωδ. Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 4.10.2012 από την Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ (η «Μητρική») και υπέγραψε σύμβαση για τη μακροχρόνια μίσθωση του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης, για 40 έτη. Το συνολικό μίσθωμα για όλη τη διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε σε Ευρώ 43 εκατ. πλέον πληθωρισμού και μιας ποσοστιαίας μονάδας 1%.

Στις 27.10.2016 ολοκληρώθηκε η συναλλαγή πώλησης του πλειοψηφικού πακέτου των μετοχών της μητρικής Αστήρ Παλάς από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (ΕΤΕ) και το ΤΑΙΠΕΔ στην Apollo Investment HoldCo, θυγατρική εταιρεία της Jermyn Street Real Estate Fund IV LP, η οποία πλειοδότησε στον σχετικό διαγωνισμό. Η νέα ιδιοκτήτρια απέκτησε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής ποσοστό 88,5% των μετοχών της Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ.

Τον Ιανουάριο 2017, η Apollo Investment Holdco SARL απέκτησε επιπλέον μετοχές της μητρικής Εταιρείας μέσω χρηματιστηριακών συναλλαγών. Συνεπεία αυτών των συναλλαγών, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου της Apollo Investment Holdco S.A.R.L. στην μητρική Εταιρεία διαμορφώθηκε σε 100%.

Επενδύσεις

Κατά την υπογραφή της ως άνω σύμβασης η Εταιρεία κατέβαλε στο 2012, ως προκαταβολή μίσθωμα ύψους Ευρώ 12.9 εκατ. πλέον χαρτοσήμου. Η καταβολή αυτή αποτελεί όρο της σύμβασης και αναλογεί σε 30% του συνολικού συμφωνηθέντος μισθώματος.

Στα πλαίσια της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης η θυγατρική «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» υποχρεούνται, εντός δύο ετών, να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης συνολικού ύψους Ευρώ 3,24 εκατ. περίπου. Η Εταιρεία στο 2017 έχει αιτηθεί από την εκμισθώτρια του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης την παράταση του χρονικού περιθωρίου εκτέλεσης των έργων αναβάθμισης, όπως προβλέπεται από τη σχετική σύμβαση μίσθωσης. Η παράταση δόθηκε για τα επόμενα 3 χρόνια.

Τον Μάιο του 2021 ξεκινούν τα έργα αναβάθμισης της Μαρίνας Βουλιαγμένης. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε την παράγραφο «Οψιγενή γεγονότα».

Κατά της Εταιρείας έχει ασκηθεί αίτηση ασφαλιστικών μέτρων περί απαγόρευσης έκδοσης περιβαλλοντολογικών όρων για την υλοποίηση της μελέτης ανακατασκευής της Μαρίνας και απαγόρευση της κάθε ενέργειας με την οποία θα τίθεται σε εφαρμογή η υλοποίηση της μελέτης αυτής. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη λειτουργία της Εταιρείας.

Οικονομικά αποτελέσματα

Κατά τη χρήση 2020, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε σε Ευρώ 1,93 εκατ. έναντι Ευρώ 2,40 εκατ. το 2019. Το αποτέλεσμα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκε σε κέρδη Ευρώ 1,242 χιλ. έναντι κερδών Ευρώ 1,318 χιλ. το 2019. Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 673 χιλ. έναντι ζημίας Ευρώ 611 χιλ. το 2019.

Σημειώνεται ότι οι δείκτες «Γενικής Ρευστότητας» και «Συνολικών Δανειακών Υποχρεώσεων προς Ιδίων Κεφαλαίων» ανήλθαν αντίστοιχα σε 0,94 (2019 : 1,37) και 18,69 (2019 : 12,19). Κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης η σχέση καθαρού δανεισμού προς συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια (καθαρός δανεισμός και ίδια κεφάλαια) διαμορφώθηκε σε 95% (2019: 92%).

Η ανωτέρω επίδραση επί των αριθμοδείκτων οφείλεται στην υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16.

Πανδημία Κορωνοϊού

Η ραγδαία εξάπλωση του Κορωνοϊού επηρέασε αρνητικά την παγκόσμια οικονομία και είχε αρνητική επίδραση στον τουρισμό. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των εσόδων ελλειμνισμού από διερχόμενα σκάφη.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία από τον Δεκέμβριο 2020, έχει παύσει τις συμβάσεις ελλειμνισμού εν όψει των εργασιών ανάπλασης της Μαρίνας Βουλιαγμένης. Συνεπώς μέχρι και την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπλασης (α εξάμηνο 2022) η Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει έσοδα ελλειμνισμού.

Όσον αφορά τα έσοδα της Εταιρείας από λειτουργικές μισθώσεις, έχουν περιορισθεί, λόγω της απόφασης των κυβερνητικών αρχών να παράσχουν έκπτωση (μέχρι 100% για τους πληττόμενους ΚΑΔ) για το έτος 2021.

Οψιγενή γεγονότα

Ανάπλαση Μαρίνας

Ανάπλαση Μαρίνας: Τον Μάιο του 2021 ξεκινούν τα κύρια έργα αναβάθμισης της Μαρίνας Βουλιαγμένης. Έπειτα από τη σχετική έγκριση της ΣΜΠΕ, το Προεδρικό Διάταγμα για το πλάνο αναβάθμισης υποβλήθηκε τον Ιανουάριο 2019 και εγκρίθηκε τον Ιούνιο της ίδιας χρήσης. Στη συνέχεια η θυγατρική ολοκλήρωσε την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) καθώς και τη Μελέτη Χωροθέτησης. Η ΜΠΕ υποβλήθηκε και έχοντας λάβει τις απαραίτητες εγκρίσεις από τα σχετικά Υπουργεία εγκρίθηκε παράλληλα με την έκδοση της σχετικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης τον Δεκέμβριο του 2020. Οι αρχικές μελέτες σχεδιασμού για τα λιμενικά και οικοδομικά έργα αναβάθμισης ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2020 και ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο του 2020, όπου έγινε και η κατάθεσή τους για την έκδοση των σχετικών αδειών δόμησης. Έως σήμερα έχουν εκδοθεί η άδεια κατεδαφίσεων, η έγκριση των λιμενικών έργων καθώς και η άδεια δόμησης των χερσαίων έργων. Ο διαγωνισμός ανάθεσης των έργων αναβάθμισης ξεκίνησε στις αρχές Μαΐου του 2020 και έχει ολοκληρωθεί για το τμήμα των λιμενικών έργων, ενώ εντός Ιουνίου 2021 αναμένεται να ολοκληρωθεί και για τα χερσαία έργα. Οι εργασίες προετοιμασίας για την κατασκευή (εγκατάσταση εργοταξιακών υποδομών και οικίσκων, εργοταξιακή περιφράξη και αποξήλωση παλαιών Η/Μ δικτύων) έχουν ξεκινήσει από τον Φεβρουάριο 2021, ενώ τα κύρια κατασκευαστικά έργα αναμένεται να ξεκινήσουν τον Μάιο με Ιούνιο του 2021 και να ολοκληρωθούν πλήρως εντός δεκαπέντε μηνών. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών έργων (μέχρι την ολοκλήρωση των κατασκευών στην χρήση 2022) ανέρχεται σε €45 εκατ. Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί με εξωτερικό δανεισμό και το υπόλοιπο μέσω ιδίων κεφαλαίων αλλά και επιδότησης μέσω του αναπτυξιακού νόμου που η εταιρεία έχει υποβάλει αίτηση και η οποία έχει εγκριθεί.

Χρηματοδότηση έργου ανάπλασης

Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο προχωρημένων συζητήσεων αναφορικά με την εξασφάλιση νέας χρηματοδότησης για το έργο ανάπλασης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που ξεκίνησε τον Μαΐου του 2021 και αναμένεται να ολοκληρωθεί στα μέσα του 2022.

Η Εταιρεία θα λάβει πρόσθετη χρηματοδότηση ύψους € 3εκατ. σε συνέχεια του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου από την Μητρική.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Ο στρατηγικός στόχος της Εταιρείας είναι να διακριθεί μέσα στον έντονα ανταγωνιστικό χώρο στον οποίο δραστηριοποιείται, παρέχοντας ανταγωνιστικές υπηρεσίες υψηλής ποιότητας που εξασφαλίζουν στους πελάτες της πλήρη ικανοποίηση των αναγκών τους, με σκοπό την καθιέρωσή μας ως μια αξιόπιστη επιλογή στην ευρύτερη περιοχή.

Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 4 μέλη και εκλέγεται από την Τακτική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης της Εταιρείας και συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά το έτος. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τη θέσπιση και εφαρμογή της στρατηγικής και των επιχειρησιακών σχεδίων της Εταιρείας.

Προοπτικές

Τον Μάρτιο του 2019 πραγματοποιήθηκε η επανέναρξη της λειτουργίας των Ξενοδοχειακών μονάδων υπό τη διαχείριση της κορυφαίας διεθνούς φήμης αλυσίδα Four Seasons και η αναβάθμιση των προσφερόμενων υπηρεσιών του Ομίλου Astir Palace υπό μια νέα εταιρική ταυτότητα, κάτι που συμβάλλει στην εδραίωση της μητρικής Εταιρείας ως διεθνούς επιπέδου πολυτελούς τουριστικού προορισμού. Τα στρατηγικά πλάνα του Ομίλου αναμένεται να βελτιώσουν σημαντικά την δυναμικότητα και τις προοπτικές της μαρίνας.

Έχουν ξεκινήσει από τον Φεβρουάριο 2021 οι εργασίες προετοιμασίας για την κατασκευή (εγκατάσταση εργοταξιακών υποδομών και οικίσκων, εργοταξιακή περίφραξη και αποξήλωση παλαιών Η/Μ δικτύων), ενώ τα κύρια κατασκευαστικά έργα ξεκίνησαν τον Μάιο του 2021 και αναμένεται να ολοκληρωθούν πλήρως εντός του 2022.

Εντός του 2022 αναμένεται να ολοκληρωθούν οι εργασίες ανάπλασης της Μαρίνας Βουλιαγμένης, όπου η νέα μορφή της υπερσύγχρονης μαρίνας θα πλαισιώνεται από πολυτελή καταστήματα, εστιατόρια, yacht club με επιφανή μέλη, υπόγειο χώρο στάθμευσης και ανάπλαση του πρασίνου της συνολικής έκτασης και αναμένεται να οδηγήσει στην δημιουργία ενός μοναδικού προϊόντος καθιστώντας την ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ κυρίαρχη έναντι του ανταγωνισμού.

Περιβαλλοντολογικά και εργασιακά θέματα

Αναφορικά με τα εργασιακά ζητήματα η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη και επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες και παροτρύνει και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα κάθε υπαλλήλου ή προμηθευτή ή πελάτη της Εταιρείας και να μην αποδέχονται οποιαδήποτε συμπεριφορά που ενδέχεται να δημιουργεί διακρίσεις

οποιασδήποτε μορφής. Επίσης, η διαφορετικότητα είναι σημαντικός παράγοντας κατά την διαδικασία των προσλήψεων.

Η Εταιρεία εντός του έτους 2020 κράτησε σε ισχύ το σύστημα συλλογής και το σύνολο των συμβάσεων του σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων αποβλήτων της μαρίνας σε πλήρη συμφωνία με τις διατάξεις της MARPOL και της ΚΥΑ 8111.1/41/2009.

Επίσης, ανανέωσε το πιστοποιητικό BS EN ISO 9001:2015 με την Lloyds Register LRQA, το οποίο ήταν σε ισχύ όλο το 2020.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη χρήση 2020 και η επίδραση τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Στο 2020 ξεκίνησε η διαδικασία για την ανάπλαση της μαρίνας. Οι αρχικές μελέτες σχεδιασμού για τα λιμενικά και οικοδομικά έργα αναβάθμισης ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2020 και ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο του 2020, όπου έγινε και η κατάθεσή τους για την έκδοση των σχετικών αδειών δόμησης. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε την παράγραφο «Οψιγενή γεγονότα».

Λόγω των εργασιών ανάπλασης τον Δεκέμβριο του 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε παύση των συμβάσεων ελλημενισμού, γεγονός το οποίο οδηγεί στην σημαντική μείωση (συνεχίζει να υφίσταται έσοδο υπεκμίσθωσης ακινήτων) του τζίρου της εταιρείας μέχρι και το πρώτο εξάμηνο του 2022, χρονικός ορίζοντας στον οποίο αναμένεται να ολοκληρωθούν οι εργασίες αναβάθμισης και να τεθεί εκ νέου η Μαρίνα σε λειτουργία. Η ανάπλαση αυτή αναμένεται να αυξήσει σημαντικά τα έσοδα της Εταιρείας τόσο από τον ελλημενισμό όσο και από την εκμετάλλευση των πολυτελών καταστημάτων που αναμένεται να ανεγερθούν στον χώρο.

Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Συναλλαγματικός κίνδυνος δεν υφίσταται λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Οι τιμολογήσεις γίνονται αποκλειστικά σε Ευρώ (€).

Κίνδυνος μεταβολής τιμών

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από μεταβολές των τιμών.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στο ύψος των απαιτήσεων από πελάτες και στις καταθέσεις σε τράπεζες.

Η Εταιρεία έχει σαφή πιστωτική πολιτική που εφαρμόζει με συνέπεια στους πελάτες. Το επίπεδο του πιστωτικού κινδύνου στο οποίο εκτίθεται παρακολουθείται και αξιολογείται σε συνεχή βάση ώστε η χορηγούμενη πίστωση να μην υπερβαίνει το πιστωτικό και χρονολογικό όριο ανά πελάτη.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες. Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων ανά κατηγορία πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

Credit Ratings	31.12.2020	31.12.2019
B3.....	372	439
Σύνολο	372	439

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία κατέχει τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εμπίπτουν στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Τα κριτήρια απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 ισχύουν και για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ωστόσο η προσδιορισθείσα ζημιά απομείωσης δεν ήταν σημαντική.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) του ΔΠΧΑ 9 βάσει της οποίας ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται αυτές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις τα ποσοστά αναμενόμενων ζημιών βασίζονται στο προφίλ πληρωμών πωλήσεων για περίοδο 12 μηνών πριν της 31 Δεκεμβρίου 2020 και τις αντίστοιχες πιστωτικές ζημιές που σημειώθηκαν.

Οι εμπορικές απαιτήσεις διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Οι ζημιές απομείωσης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται ως καθαρές ζημιές απομείωσης στο λειτουργικό κέρδος. Μεταγενέστερες εισπράξεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στο ίδιο κονδύλι.

Κίνδυνοι διακύμανσης επιτοκίων

Οι τοκοφόρες απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τη ρευστότητα μέσω της συνεχούς παρακολούθησης ταμειακών ροών και της εξασφάλισης διαθεσίμων και χρηματοδότησης, προς κάλυψη λειτουργικών καθώς και επενδυτικών εκροών.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο ανάπλασης του τουριστικού λιμένα Μαρίνα Βουλιαγμένης που ξεκίνησε στην χρήση 2021 βρίσκεται σε διαδικασία συμφωνίας λήψης νέας χρηματοδότησης του κατασκευαστικού κόστους, (βλ. σημ. 20).

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή υποστήριξης από την μητρική της εταιρεία ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ και η οποία μητρική έχει δηλώσει την προθεσή της να προβεί σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την κάλυψη οποιοδήποτε ενδεχόμενου ανοίγματος προκύψει.

Με τις ανωτέρω κινήσεις η εταιρεία εξασφαλίζεται έναντι οποιουδήποτε κινδύνου Ρευστότητας .

Για την ενηλικίωση εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, βλ. σημ.17.

Παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που καταρτίστηκαν μεταξύ του εκδότη και συνδεδεμένων με αυτόν προσώπων.

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται επιχειρήσεις που είναι συνδεδεμένες με την Apollo Investment Holdco S.A.R.L. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρίες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους.

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών αναλύονται ως εξής:

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή συναλλαγής	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Τόκοι και έξοδα δανείων.....	369	397
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Έξοδα από τόκους.....	2	2
Apollo Hold Co	Έξοδα από τόκους.....	2	2
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Επαναχρέωση κόστους δαπανών.....	5	10
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Παροχή υπηρεσιών	192	119

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή υπολοίπου	31.12.2020	31.12.2019
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	2	-
Apollo Hold Co	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Apollo Hold Co	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	2	-
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Δανειακές υποχρεώσεις.....	9.220	9.220
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών.....	435	191
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	440	71

Τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας δεν έχουν δάνεια από τη μητρική ή από άλλα συνδεδεμένα μέρη.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές Δ.Σ. στη χρήση 2020 και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε € 61 (31.12.2019: € 56 χιλ.).

Λοιπές πληροφορίες

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει καταστεί κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου θα πρέπει στην επικείμενη γενική συνέλευση των μετόχων να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει έγγραφη διαβεβαίωση ότι η μητρική εταιρεία, Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ, θα της παράσχει την απαιτούμενη χρηματοδότηση για να καλυφθούν τυχόν ανάγκες ρευστότητας. Ακόμη, η μητρική έχει δηλώσει την προθεσή της εντός του 2021 να προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 5.000 χιλ., διαιρούμενο σε 1.000 χιλ. κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 5,00 η κάθε μία.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με το Άρθρο 168 παράγραφος 2 του Ν. 4548/2018., όπου παραπέμπουν τα Άρθρα 29 και 30 του Καταστατικού της). Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρείας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν σύμφωνα με το Άρθρο 10 του Καταστατικού.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει το Άρθρο 8 του καταστατικού της Εταιρείας και ο Νόμος.

Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Δ.Σ. της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

1) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 24 παρ.1 του Ν. 4548/2018, το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Άρθρου 12 Ν. 4548/2018, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του.

Στη περίπτωση αυτή, και σύμφωνα με το Άρθρο 6 του καταστατικού της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Δ.Σ. η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Δ.Σ. ισχύει για μια πενταετία από τη σύσταση της εταιρείας και μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

2) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 113 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Δ.Σ. και στο προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής. Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, εάν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα (option) αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους, τους δικαιούχους ή τις κατηγορίες αυτών και τη μέθοδο προσδιορισμού της τιμής απόκτησης με την επιφύλαξη της παρ. 2 του Άρθρου 35 του Ν. 4548/2018, τη διάρκεια του προγράμματος και κάθε άλλο συναφή όρο. Η εταιρεία δεν χρησιμοποίησε την ευχέρεια του νόμου.

Συμφωνίες με μέλη του Δ.Σ. ή ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας

Συμφωνίες με μέλη του Δ.Σ. ή ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας δεν υφίστανται

Δεν υπάρχουν υποκαταστήματα της εταιρείας.

Αθήνα, 10 Μαΐου 2021

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
.....
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΔΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, την κατάσταση 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 31^η Δεκεμβρίου 2020, 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 έλεγχο 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 31/12/2020 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 «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 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».



Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει καταστεί κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου θα πρέπει στην επικείμενη γενική συνέλευση των μετόχων να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 28 Μαΐου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ

Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λ. Κηφισίας 268, 152 32 Χαλάνδρι

Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος

Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος χιλιάδες Ευρώ	Σημείωση	Από 1.1.2020 31.12.2020	Από 1.1.2019 31.12.2019
Κύκλος εργασιών.....	4	1.931	2.404
Κόστος πωλήσεων.....	5	(1.254)	(1.348)
Μικτό κέρδος		676	1.055
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	4	237	318
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας.....	5	(637)	(773)
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως.....	5	(7)	(9)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων.		198	(59)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά.....		7	21
Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως		474	553
Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	6	17	21
Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	6	(1.163)	(1.186)
Αποτελέσματα προ φόρων (ζημιές)		(673)	(611)
Φόρος εισοδήματος.....	7	-	-
Καθαρές ζημιές χρήσης		(673)	(611)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	14	(5)	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(678)	(611)

Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	474	553
Αποσβέσεις (Σημ. 5)	768	765
Κέρδη προ χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	1.242	1.318

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σημείωση	31.12.2020	31.12.2019
χιλιάδες Ευρώ			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	8	719	303
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης.....	9	24.205	24.833
Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....		8	8
Λοιπές απαιτήσεις.....	11	361	372
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		25.292	25.515
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες.....	10	477	286
Λοιπές απαιτήσεις.....	11	163	29
Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	11	521	342
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	12	375	442
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		1.537	1.100
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		26.829	26.615
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο.....	16	5.000	5.000
Αποτελέσματα εις νέο.....		(3.720)	(3.041)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.280	1.959
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός.....	13	23.851	23.806
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού.....	14	21	17
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....		32	32
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		23.905	23.855
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός.....	13	81	67
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	15	1.563	734
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.644	801
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		26.829	26.615

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
χιλιάδες Ευρώ				
31η Δεκεμβρίου 2018	1.000.000	5.000	(2.430)	2.570
Καθαρές ζημιές χρήσης.....	-	-	(611)	(611)
31^η Δεκεμβρίου 2019	1.000.000	5.000	(3.041)	1.959
Καθαρές ζημιές χρήσης.....	-	-	(673)	(673)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης.....			(5)	(5)
31^η Δεκεμβρίου 2020	1.000.000	5.000	(3.720)	1.280

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών χιλιάδες Ευρώ	Σημείωση	Για τη χρήση που έληξε 31.12.2020	Για τη χρήση που έληξε 31.12.2019
Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων			
Αποτέλεσμα (ζημίες) προ φόρων		(673)	(611)
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ενσώματων και άλλων περιουσιακών στοιχείων	8	12	12
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης.....	9	756	753
Απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων.....	8	166	-
Απομείωση πελατών.....	10	(198)	59
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα.....	6	1.163	1.186
Πιστωτικοί τόκοι.....	6	(17)	(21)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....		(1)	-
Κέρδος από μείωση ενοικίων 40%.....		(301)	-
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων.....		(295)	(94)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανείων).....		575	131
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα.....		(627)	(1.181)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		561	233
Επενδυτικές δραστηριότητες:			
Πληρωμές για αγοράς ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	8	(594)	(107)
Τόκοι εισπραχθέντες.....		17	21
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(577)	(86)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:			
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων.....		(51)	(60)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(51)	(60)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων		(67)	87
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		442	355
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	12	375	442

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες

Η Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. («Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία που ανήκει εξ'ολοκλήρου (100% θυγατρική) στην Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ («Μητρική»). Η Μητρική είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης, με αριθμό μητρώου ΑΕ 41850/06/Β/98/78 και αριθμό ΓΕΜΗ 1220000801000. Η Μητρική ιδρύθηκε το 1998 (Φ.Ε.Κ. Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 10045/31.12.98).

Η Εταιρεία υπόκειται στο Νόμο περί Ανωνύμων Εταιρειών, ιδρύθηκε το 2012 (4 Οκτωβρίου 2012), ενώ η διάρκειά της ορίστηκε σε αόριστη στην τελευταία τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας την 1^η Ιουνίου 2020. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.Μ.Η του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου, με αριθμό 122707901000 και λειτουργεί με την επωνυμία «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και διακριτικό τίτλο «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.»

Έδρα της Εταιρείας είναι η οδός Απόλλωνος 77 στη Βουλιαγμένη Αττικής.

Σκοπός της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το Άρθρο 3 του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, διαχείριση, λειτουργία και εκμετάλλευση του ακίνητου (χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης) του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης.

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού η Εταιρεία μπορεί:

- Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.
- Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιονδήποτε τρόπο.

Η Εταιρεία συντάσσει ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ, η οποία κατέχει ποσοστό συμμετοχής στην Εταιρεία 100%. Αυτές οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 10/05/2021 και θα υποβληθούν για έγκριση από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Σημείωση 2: Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 (οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («Ε.Ε.»).

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων, οι οποίες εξ ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Απαιτείται ακόμη η άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Στη σημείωση 2.16 συνοψίζονται οι περιοχές που περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας, και τα

κονδύλια που είναι πιο πιθανόν να δεχθούν σημαντική προσαρμογή λόγω λανθασμένων εκτιμήσεων και υποθέσεων.

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ετοιμάστηκαν στη βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λόγω της εκτίμησης της Διοίκησης ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες αναφορικά με την ικανότητα της Εταιρείας να λειτουργεί στη βάση αυτή. Η εκτίμηση της Διοίκησης βασίζεται στα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης, τα οποία αναμένεται ότι θα βελτιώσουν τη δυναμικότητα και τις προοπτικές της μαρίνας βάσει της νέας επιχειρηματικής στρατηγικής (βλέπε σημείωση 20).

Τον Μάιο του 2021 ξεκινούν τα κύρια έργα αναβάθμισης της Μαρίνας Βουλιαγμένης. Έπειτα από τη σχετική έγκριση της ΣΜΠΕ, το Προεδρικό Διάταγμα για το πλάνο αναβάθμισης υποβλήθηκε τον Ιανουάριο 2019 και εγκρίθηκε τον Ιούνιο της ίδιας χρήσης. Στη συνέχεια η θυγατρική ολοκλήρωσε την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) καθώς και τη Μελέτη Χωροθέτησης. Η ΜΠΕ υποβλήθηκε και έχοντας λάβει τις απαραίτητες εγκρίσεις από τα σχετικά Υπουργεία εγκρίθηκε παράλληλα με την έκδοση της σχετικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης τον Δεκέμβριο του 2020. Οι αρχικές μελέτες σχεδιασμού για τα λιμενικά και οικοδομικά έργα αναβάθμισης ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2020 και ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο του 2020, όπου έγινε και η κατάθεσή τους για την έκδοση των σχετικών αδειών δόμησης. Έως σήμερα έχουν εκδοθεί η άδεια καταδείξεων, η έγκριση των λιμενικών έργων καθώς και η άδεια δόμησης των χερσαίων έργων. Ο διαγωνισμός ανάθεσης των έργων αναβάθμισης ξεκίνησε στις αρχές Μαΐου του 2020 και έχει ολοκληρωθεί για το τμήμα των λιμενικών έργων, ενώ εντός Ιουνίου 2021 αναμένεται να ολοκληρωθεί και για τα χερσαία έργα. Οι εργασίες προετοιμασίας για την κατασκευή (εγκατάσταση εργοταξιακών υποδομών και οικίσκων, εργοταξιακή περίφραξη και αποξήλωση παλαιών Η/Μ δικτύων) έχουν ξεκινήσει από τον Φεβρουάριο 2021, ενώ τα κύρια κατασκευαστικά έργα αναμένεται να ξεκινήσουν τον Μάιο με Ιούνιο του 2021 και να ολοκληρωθούν πλήρως εντός δεκαπέντε μηνών. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών έργων (μέχρι την ολοκλήρωση των κατασκευών στην χρήση 2022) ανέρχεται σε €45 εκατ. Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί με εξωτερικό δανεισμό και το υπόλοιπο μέσω ιδίων κεφαλαίων αλλά και επιδότησης μέσω του αναπτυξιακού νόμου που η εταιρεία έχει υποβάλει αίτηση και η οποία έχει εγκριθεί.

Η Διοίκηση έλαβε επίσης υπόψη της την επίδραση του Κορονοϊού στην δραστηριότητα της Εταιρείας. Η ραγδαία εξάπλωση του κορονοϊού επηρέασε αρνητικά την παγκόσμια οικονομία και είχε αρνητική επίδραση στον τουρισμό. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των εσόδων ελλιμενισμού από διερχόμενα σκάφη.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεως (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ.4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει έγγραφη διαβεβαίωση ότι η μητρική εταιρεία, Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ, θα της παράσχει την απαιτούμενη χρηματοδότηση για να καλυφθούν τυχόν ανάγκες ρευστότητας για επενδυτικούς σκοπούς και λοιπές χρηματοοικονομικές ανάγκες. Ακόμη, η μητρική έχει δηλώσει την προθεσή της εντός του 2021 να προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

2.3 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 2020 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

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις του προτύπου δεν είχαν επίδραση στην Εταιρεία.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Οι τροποποιήσεις του προτύπου δεν είχαν επίδραση στην Εταιρεία.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

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 τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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 συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο 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 τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

2.4 Έσοδα

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 ελλειμνισμού, καθώς και έσοδα μίσθωσης χώρου.

Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών ελλειμνισμού αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες» κατά τη διάρκεια που η Εταιρεία μεταβιβάζει την υποσχόμενη υπηρεσία στον πελάτη.

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

2.5 Κόστος δανεισμού

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 στις υπόλοιπες περιπτώσεις επιβαρύνει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της χρήσης μέσα στην οποία πραγματοποιείται.

2.6 Φόρος εισοδήματος

Η υποχρέωση της καταβολής φόρου εισοδήματος επί των κερδών, προσδιορίζεται με βάση την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται τα κέρδη.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού ισολογισμού, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές τους δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τις θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου γίνεται με τη μέθοδο του ισολογισμού και προσδιορίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής αξίας που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τις εκάστοτε φορολογικές διατάξεις. Επίσης αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται και για φορολογικά οφέλη τα οποία δύναται να προκύψουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες που μεταφέρονται σε επόμενες χρήσεις προς συμψηφισμό και αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν θεωρείται πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογητέων κερδών, τα οποία θα είναι επαρκή για το συμψηφισμό των σωρευμένων φορολογικών ζημιών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προσδιορίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, οι οποίοι αναμένεται ότι θα ισχύουν την περίοδο κατά την οποία θα ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή διακανονισθεί η υποχρέωση. Ο προσδιορισμός των μελλοντικών φορολογικών συντελεστών βασίζεται σε νόμους που έχουν ψηφιστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται εάν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν κατά την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σε συναλλαγή που δεν επηρεάζει ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στο βαθμό που δεν θεωρείται πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για την ανάκτηση όλου ή μέρους αυτής.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται υπό την προϋπόθεση ότι οι φορολογικές αρχές παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και η Διοίκηση προτίθεται να διακανονίσει το καθαρό ποσό που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

2.7 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρείας και η λογιστική τους αντιμετώπιση

Η Εταιρεία εκμισθώνει τη Μαρίνα Βουλιαγμένης. Η μίσθωση της Μαρίνας Βουλιαγμένης από την Εταιρεία έχει καθορισμένη περίοδο μίσθωσης 40 ετών, η οποία λήγει στις 31.12.2052 χωρίς δικαιώματα παράτασης ή πρόωρης καταγγελίας.

Η Εταιρεία επέλεξε να μην διαχωρίζει τα μισθωτικά και μη μισθωτικά στοιχεία και αντ' αυτού να τα λογιστικοποιεί ως ένα μοναδικό μισθωτικό στοιχείο.

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,
- την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Τα καταβλητέα μισθώματα κατά τις χρονικές περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης εφόσον είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, το οποίο ισχύει κατά κύριο λόγο για την Εταιρεία, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (“incremental borrowing rate”), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να

αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Για να προσδιορίσει το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού (“incremental borrowing rate”), η Εταιρεία χρησιμοποιεί μια σταδιακή προσέγγιση (“build-up approach”) ξεκινώντας από ένα επιτόκιο μηδενικού ρίσκου, και κάνοντας προσαρμογές ειδικά για τη μίσθωση, πχ. διάρκεια, χώρα, νόμισμα και εξασφάλιση.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε πιθανές μελλοντικές αυξήσεις μεταβλητών μισθωμάτων, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, και τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην υποχρέωση μίσθωσης παρά μόνο όταν πραγματοποιηθούν. Όταν πραγματοποιούνται οι εν λόγω προσαρμογές, η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται και προσαρμόζεται με αντίστοιχη προσαρμογή του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού.

Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιόδου επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου ενεργητικού αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
- το κόστος αποκατάστασης.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού μεταγενέστερα επιμετρώνται σε κόστος.

Καταβολές που αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αυτοκινήτων καθώς και μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο. Βραχυπρόθεσμες είναι οι μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών. Τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας σχετίζονται με κάδους απορριμμάτων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Μισθώσεις στις οποίες οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας μεταβιβάζονται ουσιαδώς στον μισθωτή ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής καταχωρεί τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις στο ποσό της καθαρής επένδυσης το οποίο ισούται με την παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών εισπρακτέων μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένης τυχόν εγγυημένης υπολειμματικής αξίας από τον μισθωτή) και τη μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που θα παραμείνει στην Εταιρεία, μετά από τυχόν συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο είναι η διαφορά μεταξύ της συνολικής επένδυσης στη μίσθωση και της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ένα τμήμα των δόσεων που χρεώνονται στους πελάτες αναγνωρίζεται ως μείωση στην καθαρή επένδυση στη μίσθωση και ένα τμήμα ως έσοδο από χρηματοδοτική μίσθωση.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία δεν είχε χρηματοδοτικές μισθώσεις

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις όπου η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αναγνωρίζονται στα έσοδα με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης. Αρχικές άμεσες δαπάνες που προέκυψαν κατά τη σύναψη της λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στο υπόλοιπο του υποκείμενου στοιχείου και αναγνωρίζονται σαν έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα από μισθώματα. Τα αντίστοιχα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης βάσει της φύσης τους.

Από την 1^η Ιανουαρίου 2019, όπου η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, η ταξινόμηση της υπεκμισθωσης σαν χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση προσδιορίζεται σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την αρχική μίσθωση, παρά σε σχέση με το υποκείμενο στοιχείο. Οι υπεκμισθώσεις της Εταιρείας σχετίζονται με τη χρήση χώρων στην Μαρίνα Βουλαγαμένης και ταξινομούνται σαν λειτουργικές μισθώσεις.

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στο λογαριασμό «άυλα περιουσιακά στοιχεία» περιλαμβάνονται τα έξοδα λογισμικού. Η αξία κτήσης λογισμικού περιλαμβάνει δαπάνες οι οποίες συνδέονται άμεσα με συγκεκριμένα και διακριτά προϊόντα λογισμικού που αποκτά η Εταιρεία και από τα οποία αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οφέλη για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους και τα οποία θα υπερβαίνουν τα σχετικά με αυτά έξοδα κτήσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογιστικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του λογισμικού η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5 έτη.

2.9 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, μεταφορικά μέσα και εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου κεφαλαιοποιούνται μόνο στη περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με τη πώληση ή μεταβίβαση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται και προορίζεται προς πώληση, δεν διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ή της μίσθωσης τους. Η ωφέλιμη ζωή ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	έως 25 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	έως 10 έτη
Μεταφορικά μέσα	έως 10 έτη
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	έως 10 έτη

2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων μακροπρόθεσμου ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας συνήθους συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων της αγοράς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται

να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

2.11 Εμπορικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

(i) Ταξινόμηση

Η Εταιρεία κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οντότητας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τους συμβατικούς όρους των ταμειακών ροών.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, εμπορικές υποχρεώσεις, δανειακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις μισθώσεων οι οποίες επιμετρούνται σε αναπόσβεστο κόστος.

(ii) Αποαναγνώριση

Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

(iii) Επιμέτρηση

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

(iv) Απομείωση

Η Εταιρεία προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ'όλη τη διάρκεια της ζωής τους (expected lifetime losses).

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα θεωρούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», με ημερομηνία λήξης μικρότερη των τριών μηνών από την ημερομηνία απόκτησης τους.

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις επιταγές ημέρας και τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον για τον λόγο αυτό αναγνωρίζονται στις Λοιπές Απαιτήσεις.

2.13 Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρομένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, β) για το διακανονισμό της υποχρέωσης, θεωρείται πιθανή η εκροή πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη και γ) είναι εφικτό να προσδιοριστεί με τρόπο αντικειμενικό το ποσό της υποχρέωσης.

2.14. Μετοχικό κεφάλαιο

Τα άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται για την έκδοση μετοχών απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μετά τον υπολογισμό της μείωσης του φόρου εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.15 Δανεισμός

Τα ληφθέντα δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία προσαρμόζεται με τα κόστη που αφορούν άμεσα τις συναλλαγές αυτές. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησης, αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα κέρδη ή οι ζημίες, από τα στοιχεία αυτά αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο, με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.16 Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

2.17 Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά το τέλος της χρήσης.

Πολλές από τις λογιστικές αρχές που υιοθετεί η Εταιρεία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Ο προσδιορισμός απομείωσης των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων που αφορούν κυρίως στην αιτία, στο χρόνο και στο ποσό της απομείωσης. Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε περίοδο αναφοράς αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των ενσώματων παγίων και των περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης με βάση τη λογιστική πολιτική που ακολουθεί. Η Διοίκηση προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις αναφορικά με τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας. Ο έλεγχος απομείωσης διενεργείται από τη Διοίκηση σε συνεργασία με ανεξάρτητους εκτιμητές. Λόγω της ανάπλασης του τουριστικού λιμένα η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση των παγίων που δεν θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν μετά την ολοκλήρωση της ανάπλασης (Σημ. 8). Η Διοίκηση, βασιζόμενη στα υπάρχοντα επιχειρηματικά σχέδια για εκτέλεση έργων αναβάθμισης του τουριστικού λιμένα Βουλιαγμένης, τα οποία αναμένεται ότι θα βελτιώσουν σημαντικά τη δυναμικότητα και τις προοπτικές της μαρίνας βάσει της νέας επιχειρηματικής στρατηγικής και τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, εκτιμά ότι δεν υπάρχουν άλλες ενδείξεις απομείωσης.

Δεν υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν σημαντικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

Credit Ratings	31.12.2020	31.12.2019
B3.....	372	439
Σύνολο.....	372	439

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία κατέχει τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εμπίπτουν στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Τα κριτήρια απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 ισχύουν και για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ωστόσο η προσδιορισθείσα ζημιά απομείωσης δεν ήταν σημαντική.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) του ΔΠΧΑ 9 βάσει της οποίας ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται αυτές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις τα ποσοστά αναμενόμενων ζημιών βασίζονται στο προφίλ πληρωμών πωλήσεων για περίοδο 12 μηνών πριν της 31 Δεκεμβρίου 2020 και τις αντίστοιχες πιστωτικές ζημιές που σημειώθηκαν.

Οι εμπορικές απαιτήσεις διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Οι ζημιές απομείωσης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται ως καθαρές ζημιές απομείωσης στο λειτουργικό κέρδος. Μεταγενέστερες εισπράξεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στο ίδιο κονδύλι.

Κίνδυνοι διακύμανσης επιτοκίων

Οι τοκοφόρες απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τη ρευστότητα μέσω της συνεχούς παρακολούθησης ταμειακών ροών και της εξασφάλισης διαθεσίμων και χρηματοδότησης, προς κάλυψη λειτουργικών καθώς και επενδυτικών εκροών.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο ανάπλασης του τουριστικού λιμένα Μαρίνα Βουλιαγμένης που ξεκίνησε στην χρήση 2021 βρίσκεται σε διαδικασία συμφωνίας λήξης νέας χρηματοδότησης του κατασκευαστικού κόστους, βλ σημ. 20.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή υποστήριξης από την μητρική της εταιρεία ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ και η οποία μητρική έχει δηλώσει την προθεσή της να προβεί σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την κάλυψη οποιουδήποτε ενδεχόμενου ανοίγματος προκύψει.

Με τις ανωτέρω κινήσεις η εταιρεία εξασφαλίζεται έναντι οποιουδήποτε κινδύνου Ρευστότητας .

Για την ενηλικίωση εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, βλ. σημ.17.

Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά μέσα σε εύλογες αξίες.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αφορούν κυρίως τις απαιτήσεις κατά πελατών και λοιπές απαιτήσεις, τα ταμειακά διαθέσιμα, τις εμπορικές υποχρεώσεις, τον δανεισμό και τις υποχρεώσεις μίσθωσης. Βάσει των λογιστικών αρχών και εκτιμήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων κατά την κλειόμενη καθώς και κατά την προηγούμενη χρήση προσεγγίζει την εύλογη αξία.

Σημείωση 4: Κύκλος εργασιών & λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Έσοδα ελλειμενισμού.....	1.931	2.404
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	237	318
Σύνολο.....	2.168	2.722

Τα έσοδα ελλειμενισμού είναι μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση λόγω της αναβάθμισης του τουριστικού λιμένα που θα ξεκινήσει στην χρήση 2021. Πιο συγκεκριμένα, οι συμβάσεις μίσθωσης που έληγαν εντός του 2020 δεν ανανεώθηκαν (λόγω της επικείμενης αναβάθμισης), ενώ παράλληλα υπήρξε και μείωση του εσόδου από τα σκάφη αναψυχής, λόγω των ταξιδιωτικών περιορισμών που επιβλήθηκαν λόγω του Covid-19.

Τα λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως αφορούν κυρίως έσοδα από λειτουργική μίσθωση για την χρήση χώρου. Στα πλαίσια της ενίσχυσης των επιχειρήσεων λόγω του Covid-19, το κράτος προχώρησε σε μείωση των ενοικίων των πληγμένων εταιρειών κατά 40% για ορισμένους μήνες του 2020. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα το έσοδο από μισθώσεις να μειωθεί κατά € 58 χιλ.

Σημείωση 5: Κόστος πωλήσεων, έξοδα διοικητικής λειτουργίας & λειτουργίας διαθέσεως

	Σημ.	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Παροχές σε εργαζομένους.....		344	358
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων.....	8	12	12
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης.....	9	756	753
Απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων.....	8	166	-
Επισκευές και συντηρήσεις.....		20	27
Βραχυπρόθεσμες και χαμηλής αξίας μισθώσεις.....		(296)	5
Έξοδα ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης.....		46	56
Αμοιβές και έξοδα τρίτων.....		421	435
Λοιποί φόροι-τέλη.....		128	141
Λοιπά.....		301	343
Σύνολο.....		1.899	2.130

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Κόστος πωληθέντων.....	1.255	1.348
Έξοδα διάθεσης.....	7	9
Έξοδα διοίκησης.....	637	773
Σύνολο.....	1.899	2.130

Το κόστος πωλήσεων περιλαμβάνει κόστος προσωπικού ποσού € 137 χιλ (2019: € 163 χιλ.), μέρος της απομείωσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων €132 χιλ (2019: € 0 χιλ) και λοιπά έξοδα ποσού € 986 χιλ. (2019: € 1.186 χιλ). Τα λοιπά έξοδα το 2020 αφορούν κυρίως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων € 756 χιλ. (2019: € 753 χιλ) καθώς και δαπάνες κοινής ωφέλειας και συντηρήσεις.

Στα πλαίσια της ενίσχυσης των επιχειρήσεων λόγω του Covid-19, το κράτος προχώρησε σε μείωση των ενοικίων των πληγμένων εταιρειών κατά 40% για ορισμένους μήνες του 2020. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η Εταιρεία, να αναγνωρίσει έσοδο ποσού € 301 χιλ. με αντίστοιχη μείωση της υποχρέωσης μίσθωσης. Το ποσό αυτό εμφανίζεται αφαιρετικά από τις βραχυπρόθεσμες και χαμηλής αξίας μισθώσεις στη γραμμή «Κόστος Πωλήσεων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας της εταιρείας αφορούν κόστος προσωπικού διοικητικών τμημάτων, αμοιβές και έξοδα τρίτων, λοιπούς φόρους-τέλη, λοιπά λειτουργικά έξοδα και αποσβέσεις και απομειώσεις πάγιων, άυλων στοιχείων.

Παροχές σε προσωπικό:

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Μισθοί και ημερομίσθια.....	260	271
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης.....	64	68
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές.....	15	20
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών.....	14	5
Σύνολο.....	344	358

Σημείωση 6: Χρηματοοικονομικά έσοδα – έξοδα

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Τόκοι και έξοδα δανείων.....	(373)	(400)
Έξοδα προμηθειών.....	(54)	(54)
Τόκοι μισθώσεων.....	(737)	(732)
Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	(1.163)	(1.186)
Έσοδα από τόκους υπερημερίας.....	17	21
Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	17	21
Χρηματοοικονομικό έξοδα – καθαρά.....	(1.147)	(1.165)

Σημείωση 7: Φόρος Εισοδήματος

Η εταιρεία δεν επιβαρύνεται με φόρο εισοδήματος επειδή παρουσίασε φορολογικές ζημιές.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η συμφωνία μεταξύ του ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή.

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Ζημιές προ φόρων.....	(673)	(611)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.....	(162)	(147)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς.....	82	144
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.....	80	3
Φόρος.....	-	-

Σύμφωνα με τον νόμο Ν. 4646/2019, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος εταιρειών ανέρχεται σε 24% από το οικονομικό έτος 2019 και εξής.

Σημειώνεται ότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης η Εταιρεία έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ύψους € 1.361 (31.12.2019: € 1.440) για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία. Το δικαίωμα συμψηφισμού των φορολογικών ζημιών με

φορολογητέα κέρδη παύει να υφίσταται κατόπιν παρέλευσης πενταετίας από τη χρήση που προέκυψαν οι φορολογικές ζημιές.

Σημείωση 8: Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Σημ.	Κτίρια (Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων)	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος							
1 Ιανουαρίου 2019.....		207	8	8	30	-	253
Προσθήκες.....		-	-	-	5	102	107
31 Δεκεμβρίου 2019.....		207	8	8	35	102	360
Προσθήκες.....		-	-	-	-	594	594
Απομειώσεις.....		(207)	-	-	-	-	(207)
31 Δεκεμβρίου 2020.....		-	8	8	35	696	747
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
1 Ιανουαρίου 2019.....		24	4	3	14	-	45
Αποσβέσεις χρήσης.....	5	8	1	1	2	-	12
31 Δεκεμβρίου 2019.....		32	5	4	16	-	57
Αποσβέσεις χρήσης.....	5	8	1	1	2	-	12
Απομειώσεις.....		(41)	-	-	-	-	(41)
31 Δεκεμβρίου 2020.....		-	6	4	18	-	28
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2019		183	4	5	16	-	208
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019		175	3	4	19	102	303
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020		-	2	4	17	696	719

Στις ακινητοποιήσεις υπό κατασκευή για τις χρήσεις 2019 και 2020 περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν εργασίες και επαγγελματικές αμοιβές που σχετίζονται με τα έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης.

Η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση των παγίων ύψους €167 που δεν θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν μετά την ολοκλήρωση της ανάπλασης του τουριστικού λιμένα.

Υπάρχει ενέχυρο επί των κινητών ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας προς εξασφάλιση του δανείου της μητρικής εταιρείας.

Σημείωση 9: Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης παρουσιάζει τα ακόλουθα ποσά όσον αφορά τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων:

	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
Μαρίνα Βουλιαγμένης.....		24.205	24.833
Σύνολο.....		24.205	24.833

Οι προσθήκες στα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων εντός του 2020 για την Εταιρεία ποσού € 128 αφορούν προσθήκες λόγω επανεπίμησης της υποχρέωσης μίσθωσης, λόγω μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή εντός του 2020.

(ii) Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Η Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος παρουσιάζει τα παρακάτω ποσά όσον αφορά την απόσβεση των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων:

	Σημ.	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Μαρίνα Βουλιαγμένης.....	5	756	753
Σύνολο.....		756	753

Όπως αναλύεται και στη Σημείωση 5, η μείωση των ενοικίων κατά 40% για ορισμένους μήνες του 2020 οδήγησε στην αναγνώριση εσόδου ποσού € 301 χιλ. με αντίστοιχη μείωση της υποχρέωσης μίσθωσης. Το ποσό αυτό εμφανίζεται αφαιρετικά από τις βραχυπρόθεσμες και χαμηλής αξίας μισθώσεις στη γραμμή «Κόστος Πωλήσεων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Μισθώσεις που έχουν εξαιρεθεί από το ΔΠΧΑ 16 και στη χρήση 2020 καταχωρήθηκαν στη γραμμή «Κόστος Πωλήσεων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις € 4 χιλ. (2019: 4 χιλ) και μισθώσεις ακινήτων χαμηλής αξίας € 1 χιλ. (2019: 2 χιλ). Οι συνολικές ταμειακές εκροές για την εξόφληση των υποχρεώσεων μίσθωσης της Εταιρείας ανήλθαν σε € 591 (2019: €792).

Σημείωση 10: Πελάτες

Η Εταιρεία έχει σαφή πιστωτική πολιτική που εφαρμόζει με συνέπεια. Το επίπεδο του πιστωτικού κινδύνου στο οποίο εκτίθεται παρακολουθείται και αξιολογείται σε συνεχή βάση ώστε η χορηγούμενη πίστωση να μην υπερβαίνει το πιστωτικό και χρονολογικό όριο ανά πελάτη.

	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες.....	531	538
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης.....	(54)	(251)
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις.....	477	286

Η μεταβολή της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019.....	192
Πρόβλεψη απομείωσης.....	59
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019.....	251
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν.....	(198)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020.....	54

Η Εταιρεία εξετάζοντας ξεχωριστά κάποιους σημαντικούς πελάτες και λαμβάνοντας υπόψη εισπράξεις που γίνανε μετά την ημερομηνία ισολογισμού προέβη σε μείωση της πρόβλεψης κατά €198 χιλ.

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων κατά πελατών προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Σημείωση 11: Λοιπές Απαιτήσεις και Δεσμευμένες Καταθέσεις

Η Εταιρεία κατέβαλε στην εκμισθώτρια κατά την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης για την μαρίνα ποσό ύψους € 12.900 χιλ. πλέον χαρτοσήμου ύψους € 464 χιλ., το οποίο αποτελεί αναλογία επί του ποσοστού του 30% του συνολικού μισθώματος των € 43 εκατ. για τα 40 έτη μίσθωσης.

Από το σύνολο του παραπάνω ποσού, το αναπόσβεστο μέρος του μισθώματος μεταφέρθηκε στην προηγούμενη χρήση στα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων. Το αναπόσβεστο προπληρωθέν χαρτόσημο έχει παραμείνει στις Λοιπές απαιτήσεις όπου το μακροπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε € 361 χιλ. (2019: € 372 χιλ.) και το βραχυπρόθεσμο σε € 11 χιλ. (2019: € 11 χιλ).

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνεται ΦΠΑ εισπρακτέος ύψους € 128 χιλ. (2019: € 0).

Τέλος, η Εταιρεία έχει δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 521 χιλ. (2019: € 342 χιλ.). Οι καταθέσεις αυτές προέρχονται κυρίως από εισπράξεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες λαμβάνονται από την Εταιρεία και δεσμεύονται βάσει όρου της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

Σημείωση 12: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο.....	3	3
Καταθέσεις όψεως	372	439
Σύνολο.....	375	442

Η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Σημείωση 13: Δανεισμός

	31.12.2020	31.12.2019
	Μακρ/σμα	Μακρ/σμα
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18).....	9.313	9.313
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - μακροπρόθεσμες.....	14.538	14.493
Σύνολο.....	23.851	23.806
	Βραχ/σμα	Βραχ/σμα
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - βραχυπρόθεσμες.....	81	67
Σύνολο.....	81	67

Την 19.10.2017 η Εταιρεία έλαβε ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως € 60 εκατ., διάρκειας έως 24 Μαρτίου 2027, με ομολογιούχους τη μητρική και συνδεδεμένες εταιρείες. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 3,9 % και προέβλεπε μείωση του περιθωρίου κατά τη διάρκεια του δανείου έως 3,5%. Η μείωση του περιθωρίου σε 3,5% ισχύει από τον Νοέμβριο 2020. Την 31.12.2019 η Εταιρεία έχει εκταμιεύσει συνολικό ποσό € 9.313 χιλ και περιλαμβάνεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το σύνολο του δανείου είναι πληρωτέο τον Μάρτιο του 2027.

Η εύλογη αξία του δανεισμού προσεγγίζει αυτή που εμφανίζεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις καθώς το κυμαινόμενο επιτόκιο αναθεωρείται κάθε εξάμηνο.

Για το δανεισμό της μητρικής εταιρείας Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ με ομολογιούχους τράπεζες, έχουν ενεχυριασθεί οι μετοχές της Εταιρείας, οι απαιτήσεις από ασφαλιστικές συμβάσεις, από συμβάσεις έργων, κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία και απαιτήσεις από επιστροφή ΦΠΑ.

Σχετικά με τις υποχρεώσεις μίσθωσης, για όλη την διάρκεια της μίσθωσης θα καταβάλλεται ετήσιο αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα. Το ετήσιο 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. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων της μακροχρόνιας σύμβασης έχει γίνει λαμβάνοντας υπόψη μόνο την υποχρεωτική αύξηση της μιας ποσοστιαίας μονάδας (1%), ενώ το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,23%.

Σημείωση 14: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Την 31.12.2020 η Εταιρεία απασχολούσε συνολικά 12 υπαλλήλους (31.12.2019: 12). Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία διενήργησε για πρώτη φορά αναλογιστική μελέτη (στις προηγούμενες χρήσεις η Εταιρεία δεν διενεργούσε αναλογιστική μελέτη και οι υποχρεώσεις από παροχές προς το προσωπικό υπολογίζονταν βάση των προβλέψεων της ελληνικής νομοθεσίας). Η Εταιρεία έχει μη

χρηματοδοτούμενη υποχρέωση για αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης βάσει της Ελληνικής νομοθεσίας.

Η καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Υποχρεώσεις στον Ισολογισμό	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά.....		21	17
Σύνολο.....		21	17

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης.....	1	-
Χρηματοοικονομικό κόστος.....	-	-
Κόστος προϋπηρεσίας και κέρδη και ζημιές διακανονισμών.....	4	-
Σύνολο περιλαμβανομένο στις παροχές σε εργαζομένους.....	5	-

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα έχουν ως ακολούθως:

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Επαναμετρήσεις.....		
- Αναλογιστικές (κέρδη) / ζημιές από δημογραφικές παραδοχές...	2	-
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρία περιόδου.....	(1)	-
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από άλλες μεταβολές.....	4	-
	5	-

Η κίνηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης.....	17	17
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης.....	1	-
Χρηματοοικονομικό κόστος.....	-	-
Επαναμετρήσεις.....	5	-
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη.....	(7)	-
Κόστος προϋπηρεσίας και κέρδη και ζημιές διακανονισμών.....	4	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης.....	21	17

Οι βασικές μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους αναλογιστές για τον προσδιορισμό των εξόδων προγραμμάτων καθορισμένων παροχών για τη χρήση 2020 και 2019 είναι:

	31.12.2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο.....	0,75%
Πληθωρισμός.....	1,50%
Διάρκεια προγράμματος.....	24,43
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών.....	1,50%

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας της υποχρέωσης στις μεταβολές των βασικών παραδοχών.

	Επίπτωση στην υποχρέωση		
	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο.....	0,5%	-11,3%	12,9%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών.....	0,5%	12,7%	-11,3%

Σημείωση 15: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές.....	411	104
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18).....	435	191
Συμβατικές υποχρεώσεις.....	10	107
Δεδουλευμένοι τόκοι και έξοδα (Σημ. 18).....	443	71
Δεδουλευμένα έξοδα.....	153	94
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη.....	71	63
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	40	103
Σύνολο.....	1.563	734

Η αύξηση των προμηθευτών σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως σε προμηθευτές που σχετίζονται με τις εργασίες για την αναβάθμιση του τουριστικού λιμένα.

Η λογιστική αξία των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία.

Σημείωση 16: Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 5 εκατ. (2019: € 5 εκατ.), διαιρούμενο σε 1.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, όμοιων δικαιωμάτων, ονομαστικής αξίας € 5,00 εκάστη.

Σημείωση 17: Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αφορούν κυρίως τις απαιτήσεις κατά των πελατών και λοιπές απαιτήσεις, τα ταμειακά διαθέσιμα, τις εμπορικές υποχρεώσεις τον δανεισμό και τις υποχρεώσεις μίσθωσης για το 2019 και το 2020. Βάση των λογιστικών αρχών και εκτιμήσεων της Εταιρείας η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων κατά την κλειόμενη χρήση προσεγγίζει την εύλογη αξία.

Δεν υπήρχαν, κατά την κλειόμενη χρήση, χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η μη-προεξοφλημένη ενηλικίωση εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναλύεται ως εξής:

2020	Κάτω των 12 μηνών	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο	Λογιστική Αξία
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δανεισμός.....	330	1.323	9.719	11.372	9.313
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	1.482	32	-	1.514	1.514
Υποχρεώσεις μίσθωσης.....	814	3.338	26.365	30.517	14.619
2019	Κάτω των 12 μηνών	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο	Λογιστική Αξία
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δανεισμός.....	369	1.455	10.091	11.916	9.313
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	563	32	0	595	595
Υποχρεώσεις μίσθωσης.....	800	3.279	26.998	31.076	14.560

Κατά την κλειόμενη περίοδο το μέσο ύψος δανεισμού ανήλθε σε € 9.313 χιλ. (2019: € 9.313) με ένα ετήσιο μέσο σταθμικό επιτόκιο 3,9% (2019: 3,9%). Τον Δεκέμβριο του 2020 έγινε μείωση του περιθωρίου σε 3,5%.

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνων διακύμανσης επιτοκίων αναφέρονται στη Σημείωση 3.

Σημείωση 18: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν επιχειρήσεις που είναι συνδεδεμένες με την Apollo Investment Holdco S.A.R.L.. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρίες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους.

Οι συναλλαγές και υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών αναλύονται ως εξής:

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή συναλλαγής	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Τόκοι και έξοδα δανείων.....	369	397
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Έξοδα από τόκους.....	2	2
Apollo Hold Co	Έξοδα από τόκους.....	2	2
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Επαναχρέωση κόστους δαπανών.....	5	10
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Παροχή υπηρεσιών	192	119

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή υπολοίπου	31.12.2020	31.12.2019
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	2	-
Apollo Hold Co	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Apollo Hold Co	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	2	-
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Δανειακές υποχρεώσεις.....	9.220	9.220
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών.....	435	191
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	440	71

Τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας δεν έχουν δάνεια από τη μητρική ή από άλλα συνδεδεμένα μέρη.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές Δ.Σ. στη χρήση 2020 και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε € 61 (31.12.2019: € 56 χιλ.).

Σημείωση 19: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχει σημαντική παρούσα οφειλή ούτε δεσμευτικά γεγονότα από νομική ή τεκμαίρομένη υποχρέωση που ο διακανονισμός τους θα επιφέρει σημαντική εκροή οικονομικών πόρων.

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που απορρέουν από εγγυητική επιστολή εκτέλεσης έργων ύψους € 500 χιλ. (2019: € 500 χιλ.) και εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης της σύμβασης μισθώσεως ύψους € 1.583 χιλ. (2019: € 1.583 χιλ.)

Η Εταιρεία ανέλαβε τη 2.1.2013 τη μίσθωση και διαχείριση του Τουριστικού Λιμένα Βουλαγαμένης για 40 έτη με συνολικό μίσθωμα €43 εκατ. Στα πλαίσια της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης η Εταιρεία υποχρεούτο, εντός δύο ετών (δηλ. έως 1.1.2015), να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλαγαμένης συνολικού ύψους € 3,24 εκατ. περίπου (αναφορικά κυρίως με τεχνικά έργα υποδομής κλπ). Η Εταιρεία δεν είχε ξεκινήσει ή ολοκληρώσει τα συγκεκριμένα έργα και έχει αιτηθεί από την εκμισθώτρια του Τουριστικού Λιμένα Βουλαγαμένης την παράταση του χρονικού περιθωρίου εκτέλεσης των έργων αναβάθμισης κατά δύο έτη (αδειοδοτική και κατασκευαστική περίοδος), όπως προέβλεπε η σύμβαση μίσθωσης. Η εκμισθώτρια έλαβε την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) από την Εταιρεία για το μακροπρόθεσμο σχέδιο ανακατασκευής της μαρίνας. Η εκμισθώτρια ενέκρινε το αίτημα για παράταση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης έργων λήξεως 30 Οκτωβρίου 2017 για ίσο χρόνο με την αρχική που ήταν 3 έτη (δηλ. 30.10.2020). Τον

Οκτώβριο του 2020, η Εταιρεία συμφώνησε παράταση της εγγυητικής επιστολής για έναν χρόνο (έως τον Οκτώβριο του 2021). Επίσης, η εκμισθώτρια, μέσω επιστολής με ημερομηνία 3.11.2017, κρίνοντας ότι το επενδυτικό σχέδιο που υποβλήθηκε με τη σχετική ΣΜΠΕ είναι σημαντικά αυξημένο του συμβατικά καθορισμένου, ζήτησε διαπραγμάτευση επί του όρου 5.5 της από 31.12.2013 Σύμβασης παραχώρησης, που αναφέρεται σε αναθεωρημένο μίσθωμα. Έπειτα από τη σχετική έγκριση της ΣΜΠΕ, το Προεδρικό Διάταγμα για το πλάνο αναβάθμισης υποβλήθηκε τον Ιανουάριο 2019 και εγκρίθηκε τον Ιούνιο της ίδιας χρήσης. Τον Μάιο του 2021 ξεκινούν τα κύρια έργα αναβάθμισης της Μαρίνας Βουλαγαμένης. Έπειτα από τη σχετική έγκριση της ΣΜΠΕ, το Προεδρικό Διάταγμα για το πλάνο αναβάθμισης υποβλήθηκε τον Ιανουάριο 2019 και εγκρίθηκε τον Ιούνιο της ίδιας χρήσης. Στη συνέχεια η θυγατρική ολοκλήρωσε την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) καθώς και τη Μελέτη Χωροθέτησης. Η ΜΠΕ υποβλήθηκε και έχοντας λάβει τις απαραίτητες εγκρίσεις από τα σχετικά Υπουργεία εγκρίθηκε παράλληλα με την έκδοση της σχετικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης τον Δεκέμβριο του 2020. Οι αρχικές μελέτες σχεδιασμού για τα λιμενικά και οικοδομικά έργα αναβάθμισης ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2020 και ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο του 2020, όπου έγινε και η κατάθεσή τους για την έκδοση των σχετικών αδειών δόμησης. Έως σήμερα έχουν εκδοθεί η άδεια καταδαφίσεων, η έγκριση των λιμενικών έργων καθώς και η άδεια δόμησης των χερσαίων έργων. Ο διαγωνισμός ανάθεσης των έργων αναβάθμισης ξεκίνησε στις αρχές Μαΐου του 2020 και έχει ολοκληρωθεί για το τμήμα των λιμενικών έργων, ενώ εντός Ιουνίου 2021 αναμένεται να ολοκληρωθεί και για τα χερσαία έργα. Οι εργασίες προετοιμασίας για την κατασκευή (εγκατάσταση εργοταξιακών υποδομών και οικίσκων, εργοταξιακή περιφράξη και αποξήλωση παλαιών Η/Μ δικτύων) έχουν ξεκινήσει από τον Φεβρουάριο 2021, ενώ τα κύρια κατασκευαστικά έργα αναμένεται να ξεκινήσουν τον Μάιο με Ιούνιο του 2021 και να ολοκληρωθούν πλήρως εντός δεκαπέντε μηνών. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών έργων (μέχρι την ολοκλήρωση των κατασκευών στην χρήση 2022) ανέρχεται σε €45 εκατ. Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί με εξωτερικό δανεισμό και το υπόλοιπο μέσω ιδίων κεφαλαίων αλλά και επιδότησης μέσω του αναπτυξιακού νόμου που η εταιρεία έχει υποβάλει αίτηση και η οποία έχει εγκριθεί.

Κατά της Εταιρείας έχει ασκηθεί αίτηση ασφαλιστικών μέτρων περί απαγόρευσης έκδοσης περιβαλλοντολογικών όρων για την υλοποίηση της μελέτης ανακατασκευής της Μαρίνας και απαγόρευση της κάθε ενέργειας με την οποία θα τίθεται σε εφαρμογή η υλοποίησης της μελέτης αυτής. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη λειτουργία της Εταιρείας.

Η χρήση του 2012 της Εταιρείας έχει ελεγχθεί από την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και η χρήση 2018 και 2019 από την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών «PricewaterhouseCoopers Α.Ε.» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και τις διατάξεις του άρθρου 65 Α του νόμου 4174/2013. Τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από την διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος για την Εταιρεία για τα έτη 2015 - 2020 δεν έχει διενεργηθεί από τις φορολογικές αρχές και κατά συνέπεια οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Εντός του 2019 εκδόθηκε εντολή ελέγχου για τις χρήσεις 2016 και 2017 η οποία και κοινοποιήθηκε στην Εταιρεία και ο έλεγχος αναμένεται να ξεκινήσει εντός του Μαΐου 2021. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι τα αποτελέσματα των προαναφερόμενων φορολογικών ελέγχων δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση του Εταιρείας.

Για τη χρήση 2020, ο φορολογικός έλεγχος για την Εταιρεία είναι σε εξέλιξη από την εταιρεία «PricewaterhouseCoopers Α.Ε.» και η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής.

Σημείωση 20: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

- **Ανάπλαση Μαρίνας:** Όπως αναφέρεται και στη σημείωση 19, τον Μάιο του 2021 ξεκινούν τα κύρια έργα αναβάθμισης της Μαρίνας Βουλιαγμένης. Η ανάπλαση αυτή αναμένεται να αυξήσει σημαντικά τα έσοδα της Εταιρείας τόσο από τον ελλημενισμό όσο και από την εκμετάλλευση των πολυτελών καταστημάτων που αναμένεται να ανεγερθούν στον χώρο.
- Η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται στο στάδιο προχωρημένων συζητήσεων αναφορικά με την εξασφάλιση νέας χρηματοδότησης για το έργο ανάπλασης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που αναμένεται να ξεκινήσει εντός του Μαΐου του 2021 και να ολοκληρωθεί στα μέσα του 2022. Η Εταιρεία από την αρχική συμβατική υποχρέωση που ανέλαβε για την επένδυση ύψους € 3,4 εκατ. στην Μαρίνα Βουλιαγμένης, εν τέλει και με κύριο γνώμονα την δημιουργία ενός ιδιαίτερα ανταγωνιστικού και μοναδικού προϊόντος, προχωρεί σε επένδυση ύψους € 44,7 εκατ. Στα πλαίσια της επέκτασης της επένδυσης η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της με ευνοικότερους όρους κλήθηκε επιβεβλημένη και στα πλαίσια αυτής της διαπραγμάτευσης κινείται ήδη η εταιρεία.
- Η Εταιρεία θα λάβει πρόσθετη χρηματοδότηση ύψους € 3εκατ. σε συνέχεια του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου από την Μητρική.

Αθήνα, 10 Μαΐου 2021

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

.....
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΑΟΥ

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

.....
ΗΡΑΚΛΗΣ ΠΑΥΛΟΥ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

.....
**ΘΩΜΑΙΣ
ΞΕΝΑΚΗ
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΕΩΣ 0043219**