

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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ

**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
Για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

30 10 2020

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	9
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	13
<i>Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....</i>	<i>14</i>
<i>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</i>	<i>15</i>
<i>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....</i>	<i>16</i>
<i>Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....</i>	<i>17</i>
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	18
Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες	18
Σημείωση 2: Σημαντικές λογιστικές αρχές.....	18
Σημείωση 3: Διαχείριση κεφαλαίου και κινδύνων	26
Σημείωση 4: Κύκλος εργασιών & λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	28
Σημείωση 5: Κόστος πωλήσεων	28
Σημείωση 6: Έξοδα διοικητικής λειτουργίας & λειτουργίας διαθέσεως	28
Σημείωση 7: Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα.....	28
Σημείωση 8: Φόρος Εισοδήματος.....	28
Σημείωση 9: Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	30
Σημείωση 10: Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	30
Σημείωση 11: Πελάτες	31
Σημείωση 12: Λοιπές Απαιτήσεις.....	31
Σημείωση 13: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
Σημείωση 14: Δανεισμός.....	32
Σημείωση 15: Υποχρεώσεις από παροχές προς το προσωπικό.....	32
Σημείωση 16: Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	32
Σημείωση 17: Μετοχικό κεφάλαιο	32
Σημείωση 18: Χρηματοοικονομικά μέσα	33
Σημείωση 19: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	33
Σημείωση 20: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	34
Σημείωση 21: Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16.....	35
Σημείωση 22: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού.....	37

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας

Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. χρήσεως 2019

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου («Δ.Σ.») της Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ (ή «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2019 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 S.A.R.L, 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 S.A.R.L 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 υποχρεούτο, εντός δύο ετών (δηλ. έως 1.1.2015), να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης συνολικού ύψους € 3,24 εκατ. περίπου (αναφορικά κυρίως με τεχνικά έργα υποδομής κλπ). Η θυγατρική δεν είχε ξεκινήσει ή ολοκληρώσει τα συγκεκριμένα έργα και έχει αιτηθεί από την εκμισθώτρια του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης 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 θυγατρική 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 αιτήθηκε παράταση της εγγυητικής επιστολής για έναν χρόνο (έως τον Οκτώβριο του 2021), η οποία αίτηση έγινε αποδεκτή από το Διοικητικό Συμβούλιο της εκμισθώτριας και δόθηκε η σχετική έγκριση. 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 31.10.2012 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. Πρόσφατα, η θυγατρική ολοκλήρωσε την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ). Η ΜΠΕ υποβλήθηκε και έχουν ληφθεί οι απαραίτητες εγκρίσεις από τα σχετικά Υπουργεία και η δημόσια διαβούλευση ολοκληρώθηκε εντός του έτους. Σχετικά με τις μελλοντικές εξελίξεις, αναμένεται να εκδοθούν όλες οι απαραίτητες άδειες για την ολοκλήρωση των έργων αναβάθμισης κατά τον Νοέμβριο του 2020. Οι αρχικές μελέτες σχεδιασμού για τα λιμενικά και οικοδομικά έργα αναβάθμισης ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2020 και αναμένεται να ολοκληρωθούν κατά τον Νοέμβριο και Δεκέμβριο του 2020. Ο διαγωνισμός ανάθεσης των έργων αναβάθμισης ξεκίνησε στις αρχές Μαΐου του 2020 και αναμένεται να ολοκληρωθεί σε διάρκεια επτά μηνών. Τα κατασκευαστικά έργα αναμένεται να

ξεκινήσουν τον Νοέμβριο του 2020 και να ολοκληρωθούν εντός διάρκειας δεκαέξι μηνών. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών έργων (μέχρι την ολοκλήρωση των κατασκευών στην χρήση 2022) ανέρχεται σε €40 εκατ. Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί με εξωτερικό δανεισμό και το υπόλοιπο μέσω ιδίων κεφαλαίων.

Οικονομικά αποτελέσματα

Κατά τη χρήση 2019, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε σε Ευρώ 2,40 εκατ. έναντι Ευρώ 2,33 εκατ. το 2018. Το αποτέλεσμα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκε σε κέρδη Ευρώ 1.318 χιλ. έναντι ζημιών Ευρώ 24 χιλ. το 2018. Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 611 χιλ. έναντι ζημίας Ευρώ 579 χιλ. το 2018.

Σημειώνεται ότι οι δείκτες «Γενικής Ρευστότητας» και «Συνολικών Δανειακών Υποχρεώσεων προς Ιδίων Κεφαλαίων» ανήλθαν αντίστοιχα σε 1,37 (2018 : 2,15) και 12,19 (2018 : 3,62). Κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης η σχέση καθαρού δανεισμού προς συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια (καθαρός δανεισμός και ίδια κεφάλαια) διαμορφώθηκε σε 92% (2018: 77%). Η ανωτέρω επίδραση επί των αριθμοδείκτων οφείλεται στην υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16.

Ομιγενή γεγονότα

Τον Νοέμβριο του 2020 θα ξεκινήσουν τα έργα αναβάθμισης της Μαρίνας Βουλιαγμένης. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε την παράγραφο «Επενδύσεις». 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. Πρόσφατα, η θυγατρική ολοκλήρωσε την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ). Η ΜΠΕ υποβλήθηκε και έχουν ληφθεί οι απαραίτητες εγκρίσεις από τα σχετικά Υπουργεία και βρίσκεται σε εξέλιξη η δημόσια διαβούλευση. Σχετικά με τις μελλοντικές εξελίξεις, αναμένεται να εκδοθούν όλες οι απαραίτητες άδειες για την ολοκλήρωση των έργων αναβάθμισης κατά τον Νοέμβριο του 2020. Οι αρχικές μελέτες σχεδιασμού για τα λιμενικά και οικοδομικά έργα αναβάθμισης ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2020 και αναμένεται να ολοκληρωθούν κατά τον Νοέμβριο του 2020. Ο διαγωνισμός ανάθεσης των έργων αναβάθμισης ξεκίνησε στις αρχές Μαΐου του 2020 και αναμένεται να ολοκληρωθεί σε διάρκεια επτά μηνών. Τα κατασκευαστικά έργα αναμένεται να ξεκινήσουν τον Νοέμβριο του 2020 και να ολοκληρωθούν σε διάρκεια δεκαέξι μηνών. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών έργων (μέχρι την ολοκλήρωση των κατασκευών στην χρήση 2023) ανέρχεται σε €40 εκατ. Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί με εξωτερικό δανεισμό και το υπόλοιπο μέσω ιδίων κεφαλαίων.

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.

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, η δραστηριότητα των οποίων όμως αντιστοιχεί σε χαμηλό ποσοστό του συνολικού κύκλου εργασιών της Εταιρείας. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων ελλειμνισμού αφορά μόνιμες θέσεις για τις οποίες συνάπτονται ετήσιες συμβάσεις με πελάτες με υποχρέωση καταβολής μηνιαίου μισθώματος και δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την πανδημία. Όσον αφορά τα έσοδα της Εταιρείας από λειτουργικές μισθώσεις, έχουν μειωθεί κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο έως και Σεπτέμβριο 2020 και Νοέμβριο 2020, σύμφωνα με τις οδηγίες των ελληνικών αρχών. Η έκταση της επίδρασης του Κορωνοϊού στις δραστηριότητες, την απόδοση και ρευστότητα της Εταιρείας είναι αβέβαιη λόγω των συνεχών εξελίξεων. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αναπτύσσει μέτρα για την προστασία του προσωπικού και τη διασφάλιση όλων των μελλοντικών αναγκών ρευστότητας.

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 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.

Εντός του έτους 2020, αναμένεται να ξεκινήσουν οι εργασίες ανακατασκευής της μαρίνας με στόχο την αναβάθμιση των υποδομών της , τη δημιουργία ενός σύγχρονου εμπορικού κέντρου και την εν γένει δημιουργία ενός προϊόντος που θα τοποθετηθεί στη κορυφή 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 οποιεσδήποτε 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 2019, κράτησε σε ισχύ το σύστημα συλλογής και διαχείρισης αποβλήτων της μαρίνας, ανανεώνοντας τις συμβάσεις ασφαλούς απομάκρυνσης αποβλήτων και καταθέτοντας την αναθεώρηση του σχεδίου «Παραλαβής και Διαχείρισης Αποβλήτων και Καταλοίπων Φορτίου Πλοίων» στη ΓΓΑΠ, 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 όπως και την ειδική πιστοποίηση για την λειτουργία της από την Lloyds Register LRQA (Certificate No PIR10132347) το οποίο ισχύει μέχρι τις 29/12/2020.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη χρήση 2019 και η επίδραση τους στις οικονομικές καταστάσεις

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα εντός του 2019 που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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. 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.

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.

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 ουσιαστική 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	31.12.2019	31.12.2018
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Τόκοι και έξοδα δανείων.....	397	499
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.....	10	46
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Παροχή υπηρεσιών.....	119	181

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή υπολοίπου	31.12.2019	31.12.2018
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Apollo Hold Co	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Δανειακές υποχρεώσεις.....	9.220	9.220
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών.....	191	-
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Απαιτήσεις από παροχή υπηρεσιών.....	-	27
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	71	72

Τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας δεν έχουν λάβει δάνεια από την εταιρεία.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές Δ.Σ. στη χρήση 2019 και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 56 χιλ. (31.12.2018: Ευρώ 53 χιλ.).

Λοιπές πληροφορίες

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 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. Η διοίκηση αναμένει την άμεση διόρθωση του δείκτη, με βασει τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλαγαμένης που αναμένεται να ξεκινήσουν κατά τον Νοέμβριο του 2020 και να ολοκληρωθούν σε διάρκεια δεκαέξι μηνών τα οποία αναμένεται ότι θα βελτιώσουν σημαντικά τη δυναμικότητα και τις προοπτικές της μαρίνας βάσει της νέας επιχειρηματικής στρατηγικής. Η εύλογη αξία της Μαρίνας μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αναβάθμισης θα είναι κατά πολύ μεγαλύτερη της τρέχουσας, συνεπώς αναμένεται ότι θα συντελέσει στην αύξηση των ιδίων κεφαλαίων και την βελτίωση του δείκτη.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει έγγραφη διαβεβαίωση ότι η μητρική εταιρεία, Αστήρ Παλάς Βουλαγαμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ, θα της παράσχει την απαιτούμενη χρηματοδότηση για να καλυφθούν τυχόν ανάγκες ρευστότητας.

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, 30 Οκτωβρίου 2020

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

&

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

.....
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 2019, 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 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

ΠΡΑΙΣΙΟΥΛΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΙΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, www.pwc.gr

Σε σχέση με τον έλεγχο 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 31/12/2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχο 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 2019 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.



ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 268, 152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 10 Νοεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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		Από	Από
χιλιάδες Ευρώ		1.1.2019	1.1.2018
	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
Κύκλος εργασιών.....	4	2.404	2.331
Κόστος πωλήσεων.....	5	(1.348)	(1.654)
Μικτό κέρδος		1.055	677
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	4	318	299
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας.....	6	(773)	(864)
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως.....	6	(9)	(71)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων.		(59)	(87)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά.....		21	10
Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως		553	(36)
Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	7	21	17
Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	7	(1.186)	(560)
Αποτελέσματα προ φόρων (ζημιές)		(611)	(579)
Φόρος εισοδήματος.....	8	-	-
Καθαρές ζημιές χρήσης		(611)	(579)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(611)	(579)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

χιλιάδες Ευρώ	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	9	303	208
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης.....	10	24.833	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....		8	8
Λοιπές απαιτήσεις.....	12	372	11.026
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		25.515	11.242
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες.....	11	286	287
Λοιπές απαιτήσεις.....	12	371	646
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	13	442	355
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		1.100	1.288
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		26.615	12.530
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο.....	17	5.000	5.000
Αποτελέσματα εις νέο.....		(3.041)	(2.430)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.959	2.570
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός.....	14	23.806	9.313
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού.....	15	17	17
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....		32	32
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		23.855	9.362
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός.....	14	67	-
Προμηθευτές.....		295	149
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	16	439	449
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		801	598
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		26.615	12.530

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

χιλιάδες Ευρώ	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέ- σματα εις νέο	Σύνολα
31η Δεκεμβρίου 2017	1.000.000	5.000	(1.851)	3.149
Καθαρές ζημιές χρήσης.....	-	-	(579)	(579)
31^η 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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σημείωση	Για τη χρήση που έληξε 31.12.19	Για τη χρήση που έληξε 31.12.18
χιλιάδες Ευρώ			
Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων			
Αποτέλεσμα (ζημίες) προ φόρων		(611)	(579)
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.....	9	12	12
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης.....	10	753	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα.....		1.186	560
Πιστωτικοί τόκοι.....		(21)	(17)
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων.....		(35)	47
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανείων).....		131	72
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα.....		(1.181)	(624)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		233	(529)
Επενδυτικές δραστηριότητες:			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....		(107)	(12)
Τόκοι εισπραχθέντες.....		21	17
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(86)	5
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:			
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων.....		(60)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(60)	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων		87	(524)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	355	879
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	13	442	355

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των καταστάσεων

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες

Η Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. («Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία που ανήκει 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 30/10/2020 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 2019 (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.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση. Συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε επαναταξινόμηση € 87 χιλιάδων στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος από τη γραμμή «έξοδα λειτουργίας διαθέσεως» στη γραμμή «Καθαρά κέρδη / (ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων», για ποσό που συνδέεται με πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων.

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ετοιμάστηκαν στη βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λόγω της εκτίμησης της Διοίκησης ότι δεν υπάρχουν 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 που αναμένεται να ξεκινήσουν κατά τον Νοέμβριο του 2020 και να ολοκληρωθούν σε διάρκεια δεκαέξι μηνών τα οποία αναμένεται ότι θα βελτιώσουν σημαντικά τη δυναμικότητα και τις προοπτικές της μαρίνας βάσει της νέας επιχειρηματικής στρατηγικής (βλέπε σημείωση 20). Η Διοίκηση έλαβε επίσης υπόψη της την επίδραση του Κορωνοϊού στην δραστηριότητα της Εταιρείας όπως αναλύεται στην Σημείωση 22. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει έγγραφη διαβεβαίωση ότι η μητρική εταιρεία, Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΣΕ, θα της παράσχει την απαιτούμενη χρηματοδότηση για να καλυφθούν τυχόν ανάγκες ρευστότητας.

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 2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η επίδραση του προτύπου στην Εταιρεία παρουσιάζεται στη Σημείωση 21.

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

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η διερμηνεία δεν είχε επίδραση στην Εταιρεία.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

ΔΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διαρρηκτικές υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΑΠ 1 και ΔΑΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

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

ΔΑΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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 ΔΑΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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.

Ένα στοιχείο του ενεργητικού μεταβιβάζεται όταν (ή καθώς) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του στοιχείου αυτού. 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 ελλιμενισμού 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 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 Συνολικών Εσόδων 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 (balance sheet liability method) 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

(i) 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.

Μέχρι και τη χρήση του 2018, μισθώσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων ταξινομούνταν ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις. Από την 1η Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στον ισολογισμό 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 επανεπιμετρείται 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 περιοδικού 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.

(ii) Λογιστικές πολιτικές μέχρι την 31.12.2018

Λειτουργικές μισθώσεις:

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνταν από τον εκμισθωτή ταξινομούσαν ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονταν για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονταν στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν μια λειτουργική μίσθωση τερματίζεται πριν τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, κάθε πληρωμή προς τον εκμισθωτή που απαιτείται υπό μορφή ποινής αναγνωρίζεται σαν έξοδο στην περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η καταγγελία. Σε περίπτωση που τα ποσά των καταβολών μισθωμάτων τροποποιούνται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, τέτοιες τροποποιήσεις αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης και αντίστοιχα επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές 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 στον ισολογισμό βάσει της φύσης τους.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Μισθώσεις στις οποίες οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας μεταβιβάζονται ουσιωδώς στον μισθωτή ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές 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

χρησιμοποίηση 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 καταχώρησης 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 Συνολικών Εσόδων, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησης 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 αναγνωρισθεί 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 2019 οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 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.

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 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 ζημιές, από τα στοιχεία αυτά αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο, με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.15 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.

2.16 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. Η Διοίκηση, βασισμένη 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 έχουν υπάρξει ενδείξεις απομείωσης.

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

Σημείωση 3: Διαχείριση κεφαλαίου και κινδύνων

3.1 Διαχείριση κεφαλαίου

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τη σχέση μεταξύ δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων, καθώς και την υφιστάμενη απόδοση των επενδυμένων κεφαλαίων και καθορίζει την μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική αποσκοπώντας στο βέλτιστο όφελος των Μετόχων.

Η κεφαλαιακή δομή της Εταιρείας αποτελείται από ίδια κεφάλαια και δανεισμό. Κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης η σχέση καθαρού δανεισμού προς συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια (καθαρός δανεισμός και ίδια κεφάλαια) αναλύεται ως εξής:

	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
Δανεισμός.....	14	23.873	9.313
Δεδουλευμένοι τόκοι και έξοδα.....	16	71	72
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	13	442	355
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	12	342	240
Καθαρός Δανεισμός.....		<u>23.160</u>	<u>8.790</u>
Ίδια Κεφάλαια.....		1.959	2.570
Συνολικά Απασχολούμενα Κεφάλαια.....		<u>25.119</u>	<u>11.360</u>
Συντελεστής μόχλευσης.....		<u>92%</u>	<u>77%</u>

3.2 Διαχείριση κινδύνων

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.

(i) Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος 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 2019 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. Για την ενηλικίωση εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, βλ. σημ.18.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα ελλειμνισμού.....	2.404	2.331
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	318	299
Σύνολο.....	2.722	2.630

Τα λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως αφορούν κυρίως έσοδα από λειτουργική μίσθωση για την χρήση χώρου.

Σημείωση 5: Κόστος πωλήσεων

	31.12.2019	31.12.2018
Κόστος προσωπικού.....	(163)	(100)
Λοιπά έξοδα.....	(1.186)	(1.554)
Σύνολο.....	(1.348)	(1.654)

Τα λοιπά έξοδα το 2019 αφορούν κυρίως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων Ευρώ 753 χιλ. καθώς και δαπάνες κοινής ωφέλειας και συντηρήσεις (2018: Ευρώ 1.102 χιλ. μίσθωση λιμένα καθώς και δαπάνες κοινής ωφέλειας, συντηρήσεις κτλ.).

Σημείωση 6: Έξοδα διοικητικής λειτουργίας & λειτουργίας διαθέσεως

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

Σημείωση 7: Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα

	31.12.2019	31.12.2018
Τόκοι και έξοδα δανείων.....	(400)	(499)
Έξοδα προμηθειών.....	(54)	(61)
Τόκοι μισθώσεων.....	(732)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.186)	(560)
Έσοδα από τόκους υπερημερίας.....	21	17
Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	21	17
Χρηματοοικονομικό έξοδα – καθαρά.....	(1.165)	(543)

Οι τόκοι μισθώσεων στη φετινή χρήση προκύπτουν από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16.

Σημείωση 8: 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.

	31.12.2019	31.12.2018
Ζημιές προ φόρων	(611)	(579)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.....	(147)	(168)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς.....	144	54
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.....	3	114
Φόρος	<u>-</u>	<u>-</u>

Το νέο φορολογικό νομοσχέδιο επικυρώθηκε από το ελληνικό κοινοβούλιο τον Δεκέμβριο του 2019, εισάγοντας αρκετές τροποποιήσεις (νόμος 4646/2019). Σύμφωνα με το νέο νόμο, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος εταιρειών μειώνεται στο 24% από το οικονομικό έτος 2019 και μετά.

Σημειώνεται ότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης η Εταιρεία έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ύψους Ευρώ 1.440 (31.12.2018: Ευρώ 1.420) 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 9: Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Κτίρια (Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων)	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2018	207	8	6	28	-	249
Προσθήκες	-	-	2	2	-	4
31 Δεκεμβρίου 2018	207	8	8	30	-	253
Προσθήκες	-	-	-	5	102	107
31 Δεκεμβρίου 2019	207	8	8	35	102	360
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2018	17	3	2	11	-	33
Αποσβέσεις χρήσης	7	1	1	3	-	12
31 Δεκεμβρίου 2018	24	4	3	14	-	45
Αποσβέσεις χρήσης	8	1	1	2	-	12
31 Δεκεμβρίου 2019	32	5	4	16	-	57
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2018	190	5	4	17	-	216
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	183	4	5	16	-	208
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	175	3	4	19	102	303

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

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

Σημείωση 10: 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:

	31.12.2019	1.1.2019
Μαρίνα Βουλιαγμένης.....	24.833	25.585
Σύνολο.....	24.833	25.585

(ii) Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

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

	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Μαρίνα Βουλιαγμένης.....	753	-
Σύνολο.....	753	-

Μισθώσεις που έχουν εξαιρεθεί από το ΔΠΧΑ 16 και καταχωρήθηκαν στη γραμμή «Κόστος Πωλήσεων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις Ευρώ 4 χιλ. και μισθώσεις ακινήτων χαμηλής αξίας Ευρώ 2 χιλ.

Σημείωση 11: 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.

Η Εταιρεία για το 2019 έχει προβλέψεις ύψους Ευρώ 251 χιλ για επισφαλείς πελάτες (2018: 192 χιλ.).

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

Σημείωση 12: Λοιπές Απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις για τη χρήση 2018 περιλαμβάνουν τα προπληρωθέντα μισθώματα της Εταιρείας ύψους Ευρώ 10.967 χιλ.πλέον χαρτοσήμου ύψους Ευρώ 393 χιλ. που η Εταιρεία κατέβαλε στην εκμισθώτρια κατά την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης για την μαρίνα. Το ποσό αυτό αποτελεί αναλογία επί του ποσοστού του 30% του συνολικού μισθώματος των Ευρώ 43 εκατ. για τα 40 έτη μίσθωσης.

Το μακροπρόθεσμο μέρος του μισθώματος ανέρχονταν σε ποσό ύψους Ευρώ 10.644 χιλ. και το βραχυπρόθεσμο μέρος σε ποσό ύψους Ευρώ 323 χιλ.. Το αντίστοιχο ποσό για το 2019 έχει μεταφερθεί στα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων. Το προπληρωθέν χαρτόσημο για τη χρήση 2019 έχει παραμείνει στις Λοιπές απαιτήσεις όπου το μακροπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε Ευρώ 372 χιλ. (2018: Ευρώ 382 χιλ.) και το βραχυπρόθεσμο σε Ευρώ 11 χιλ. (2018: Ευρώ 11 χιλ.).

Στις Λοιπές απαιτήσεις βραχυπρόθεσμες ποσό ύψους Ευρώ 342 χιλ. (2018: Ευρώ 240 χιλ.) αφορούν δεσμευμένες καταθέσεις. Οι καταθέσεις προέρχονται κυρίως από εισπράξεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες λαμβάνονται από την Εταιρεία και δεσμεύονται βάσει όρου της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

Σημείωση 13: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο.....	3	1
Καταθέσεις όψεως	439	354
Σύνολο.....	442	355

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

Σημείωση 14: Δανεισμός

	31.12.2019	31.12.2018
	Μακρ/σμα	Μακρ/σμα
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	9.313	9.313
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - μακροπρόθεσμες.....	14.493	-
Σύνολο	23.806	9.313
	Βραχ/σμα	Βραχ/σμα
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - βραχυπρόθεσμες.....	67	-
Σύνολο	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 προβλέπει μείωση του περιθωρίου κατά τη διάρκεια του δανείου έως 3,5%. Την 31.12.2019 η Εταιρεία έχει εκταμιεύσει συνολικό ποσό Ευρώ 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 Βουλαγαμένης Μονοπρόσωπη ΑΕΕ 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.

Σημείωση 15: Υποχρεώσεις από παροχές προς το προσωπικό

Την 31.12.2019 η Εταιρεία απασχολούσε συνολικά 12 υπαλλήλους (31.12.2018: 14). Δεν διενεργήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς τα σχετικά ποσά είναι ασήμαντα. Οι υποχρεώσεις από παροχές προς το προσωπικό υπολογίστηκαν βάση των προβλέψεων των νόμων 2112/1920 και 4093/2012.

Σημείωση 16: Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
Συμβατικές υποχρεώσεις.....	107	157
Δεδουλευμένοι τόκοι και έξοδα.....	71	72
Δεδουλευμένα έξοδα.....	94	67
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη.....	63	69
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	103	84
Σύνολο	439	449

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

Σημείωση 17: Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 5 εκατ. (2018: 5 εκατ.), διαιρούμενο σε 1.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, όμοιων δικαιωμάτων, ονομαστικής αξίας Ευρώ 5,00 εκάστη.

Σημείωση 18: Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αφορούν κυρίως τις απαιτήσεις κατά των πελατών και λοιπές απαιτήσεις, τα ταμειακά διαθέσιμα, τον δανεισμό για το 2018 και το 2019 καθώς και τις υποχρεώσεις μίσθωσης για το 2019. 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:

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	-	595	595
Υποχρεώσεις μίσθωσης.....	800	3.279	26.998	31.076	14.560
2018	Κάτω των 12 μηνών	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο	Λογιστική αξία
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δανεισμός.....	368	1.474	10.442	12.284	9.313
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	372	32	-	404	404

Κατά την κλειόμενη περίοδο το μέσο ύψος δανεισμού ανήλθε σε Ευρώ 9.313 χιλ. (2018: Ευρώ 9.313) με ένα ετήσιο μέσο σταθμικό επιτόκιο 3,9 (2018: 3,9%).

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνων διακύμανσης επιτοκίων αναφέρονται στη Σημείωση 3.

Σημείωση 19: 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	31.12.2019	31.12.2018
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Τόκοι και έξοδα δανείων.....	397	499
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.....	10	46
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Παροχή υπηρεσιών	119	181

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή υπολοίπου	31.12.2019	31.12.2018
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Apollo Hold Co	Δανειακές υποχρεώσεις.....	47	47
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Δανειακές υποχρεώσεις.....	9.220	9.220
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών.....	191	-
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Απαιτήσεις από παροχή υπηρεσιών.....	-	27
Αστήρ Παλάς Βουλ/νης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρέωση πληρωμής τόκων.....	71	72

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 2019 και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 56 χιλ. (31.12.2018: Ευρώ 53 χιλ.).

Σημείωση 20: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχει σημαντική παρούσα οφειλή ούτε δεσμευτικά γεγονότα από νομική ή τεκμαιρόμενη 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. (2018: €500 χιλ.) και εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης της σύμβασης μισθώσεως ύψους € 1.583 χιλ. (2018: € 1.532 χιλ.).

Η Εταιρεία ανέλαβε τη 2.1.2013 τη μίσθωση και διαχείριση του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης για 40 έτη με συνολικό μίσθωμα €43 εκατ. Στα πλαίσια της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης η θυγατρική υποχρεούτο, εντός δύο ετών (δηλ. έως 1.1.2015), να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης 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 Βουλιαγμένης 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 θυγατρική 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 αιτήθηκε παράταση της εγγυητικής επιστολής για έναν χρόνο (έως τον Οκτώβριο του 2021), η οποία αίτηση έγινε αποδεκτή από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ και δόθηκε η σχετική έγκριση. 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. Πρόσφατα, η θυγατρική ολοκλήρωσε την Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ). Η ΜΠΕ υποβλήθηκε και έχουν ληφθεί οι απαραίτητες εγκρίσεις από τα σχετικά Υπουργεία και η δημόσια διαβούλευση ολοκληρώθηκε εντός του έτους. Σχετικά με τις μελλοντικές εξελίξεις, αναμένεται να εκδοθούν όλες οι απαραίτητες άδειες για την ολοκλήρωση των έργων αναβάθμισης κατά τον Νοέμβριο του 2020. Οι αρχικές μελέτες σχεδιασμού για τα λιμενικά και οικοδομικά έργα αναβάθμισης ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2020 και αναμένεται να ολοκληρωθούν κατά τον Νοέμβριο του 2020. Ο διαγωνισμός ανάθεσης των έργων αναβάθμισης ξεκίνησε στις αρχές Μαΐου του 2020 και αναμένεται να ολοκληρωθεί σε διάρκεια επτά μηνών. Τα κατασκευαστικά έργα αναμένεται να ξεκινήσουν τον Νοέμβριο του 2020 και να ολοκληρωθούν σε διάρκεια δεκαέξι μηνών. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών έργων (μέχρι την ολοκλήρωση των κατασκευών στην χρήση 2023) ανέρχεται σε €40 εκατ. Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί με εξωτερικό δανεισμό και το υπόλοιπο μέσω ιδίων κεφαλαίων.

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, Σοφινανός & Καμπάνης Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και η χρήση 2018 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 2013 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, 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 οικονομικών καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος για την Εταιρεία για τα έτη 2014 - 2019 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. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει ακόμη. 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 2019, 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 21: Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.3 ανωτέρω, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» αναδρομικά από την 1η Ιανουαρίου 2019, και δεν έχει επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά στοιχεία για την περίοδο αναφοράς 2018, όπως επιτρέπεται από τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Οι αναταξινομήσεις και οι προσαρμογές που προκύπτουν από τους νέους κανόνες των μισθώσεων αναγνωρίζονται επομένως στον ισολογισμό έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2019. Οι νέες λογιστικές πολιτικές γνωστοποιούνται στη σημείωση 2.7.

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία αναγνώρισε υποχρεώσεις μίσθωσης σε σχέση με μισθώσεις που είχαν προηγουμένως ταξινομηθεί ως «λειτουργικές μισθώσεις» σύμφωνα με τις αρχές του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις». Αυτές οι υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στην παρούσα αξία των υπολοίπων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (“incremental borrowing rate”) κατά την 1η Ιανουαρίου 2019. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,23% .

(i) Πρακτικές διευκολύνσεις που εφαρμόστηκαν

Κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία χρησιμοποίησε τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που επιτρέπονται από το πρότυπο όσον αφορά μισθώσεις οι οποίες προηγουμένως κατατάσσονταν ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17:

- αντιμετώπιση των μισθώσεων με εναπομένουσα διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών από την 1η Ιανουαρίου 2019, σαν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις,

Η Εταιρεία επέλεξε να μην επανεξετάσει εάν μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Αντ' αυτού, για συμβάσεις που συνάφθηκαν την ημερομηνία μετάβασης, η Εταιρεία βασίζεται στην εκτίμηση που είχε γίνει βάσει του ΔΛΠ 17 και της Διερμηνείας 4 Προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

(ii) *Επιμέτρηση των υποχρεώσεων μίσθωσης*

Το σύνολο μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για την Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου 2018 αφορούν τη μίσθωση της Μαρίνας.

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%).

Από την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων για αυτή τη μίσθωση.

Η συμφωνία των υποχρεώσεων μίσθωσης την 1η Ιανουαρίου 2019 με τις δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 παρατίθεται κατωτέρω:

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις όπως έχουν γνωστοποιηθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2018	33.015
(Μείον): Αναπροσαρμογές σχετικές με το χαρτόσημο και ΦΠΑ των μισθωμάτων, τα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται στην υποχρέωση μίσθωσης	(1.147)
Σύνολο μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην υποχρέωση μίσθωσης	31.868
Προεξοφλημένα μισθώματα με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate") του μισθωτή την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής του προτύπου	14.620
Υποχρεώσεις μισθώσεων που αναγνωρίστηκαν 1 Ιανουαρίου 2019	14.620
Αναλύονται σε:	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	60
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.560

(iii) *Επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων*

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποτιμήθηκαν σε ποσό ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης, αναπροσαρμοσμένο με το ποσό τυχόν προκαταβληθέντων ή δεδουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν τη συγκεκριμένη μίσθωση και ήταν αναγνωρισμένα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2018.

(iv) *Επίδραση στα κονδύλια της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1^η Ιανουαρίου 2019*

Η αλλαγή της λογιστικής πολιτικής επηρέασε τα ακόλουθα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης την 1^η Ιανουαρίου 2019:

- Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων - αύξηση κατά €25.585
- Προκαταβληθέντα μισθώματα- μείωση κατά €10.965
- Υποχρεώσεις μίσθωσης - αύξηση κατά €14.620

Σημείωση 22: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

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 ελλιμενισμού από διερχόμενα σκάφη, η δραστηριότητα των οποίων όμως αντιστοιχεί σε χαμηλό ποσοστό του συνολικού κύκλου εργασιών της Εταιρείας. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων ελλιμενισμού αφορά μόνιμες θέσεις για τις οποίες συνάπτονται ετήσιες συμβάσεις με πελάτες με υποχρέωση καταβολής μηνιαίου μισθώματος και δεν αναμένεται να επηρεαστεί από την πανδημία. Όσον αφορά τα έσοδα της Εταιρείας από λειτουργικές μισθώσεις, έχουν μειωθεί κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο έως και Σεπτέμβριο και Νοέμβριο 2020, σύμφωνα με τις οδηγίες των ελληνικών αρχών. Η έκταση της επίδρασης του κορωνοϊού στις δραστηριότητες, την απόδοση και ρευστότητα της Εταιρείας είναι αβέβαιη λόγω των συνεχών εξελίξεων. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αναπτύσσει μέτρα για την προστασία του προσωπικού και τη διασφάλιση όλων των μελλοντικών αναγκών ρευστότητας.

Βουλιαγμένη, 30 10 2020

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
..... ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΑΟΥ	ΗΡΑΚΛΗΣ ΠΑΥΛΟΥ	ΘΩΜΑΣ ΞΕΝΑΚΗ ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΕΩΣ 0043219