



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

Εταιρεία του Ομίλου της Apollo Επενδύσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

### **ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**Για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023**

**Μάιος 2024**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

<b>ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....</b>	<b>2</b>
<b>ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ .....</b>	<b>14</b>
<b>ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ .....</b>	<b>18</b>
<b>ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....</b>	<b>23</b>
Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες.....	23
Σημείωση 2: Σημαντικές λογιστικές αρχές.....	24
Σημείωση 3: Διαχείριση κεφαλαίου και κινδύνων.....	41
Σημείωση 4: Έσοδα .....	44
Σημείωση 5: Λοιπά λειτουργικά έσοδα.....	45
Σημείωση 6: Έξοδα ανά κατηγορία.....	46
Σημείωση 7: Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα-καθαρά .....	48
Σημείωση 8: Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	48
Σημείωση 9: Ενσώματες ακινητοποιήσεις .....	51
Σημείωση 10: Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων.....	52
Σημείωση 11: Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	52
Σημείωση 12: Πελάτες .....	53
Σημείωση 13: Αποθέματα.....	53
Σημείωση 14: Δεσμευμένες καταθέσεις.....	54
Σημείωση 15: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	54
Σημείωση 16: Δανεισμός.....	55
Σημείωση 17: Παράγωγα .....	57
Σημείωση 18: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού.....	58
Σημείωση 19: Κρατικές επιχορηγήσεις .....	59
Σημείωση 20: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	60
Σημείωση 21: Υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες.....	61
Σημείωση 22: Μετοχικό κεφάλαιο .....	61
Σημείωση 23: Χρηματοοικονομικά μέσα.....	62
Σημείωση 24: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	62
Σημείωση 25: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	64
Σημείωση 26: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού .....	65

## ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας

**Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. της χρήσεως 2023**

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου («Δ.Σ.») της Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. (ή η «Εταιρεία») αφορά τις συνημμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2023 και περιέχει τα στοιχεία που προβλέπονται από το Άρθρο 150 του Ν. 4548/2018.

### 1. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου Εταιρείας

Η Εταιρεία συστάθηκε ως «Εταιρεία ειδικού σκοπού» την 4.10.2012 από την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ», προκειμένου να αναλάβει την λειτουργία του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης για 40 έτη, σύμφωνα με την σχετική σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης που υπεγράφη στις 31.10.2012 μεταξύ της Εταιρείας και της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Το συνολικό μίσθωμα για όλη τη διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε σε ποσό ύψους € 43.000. Κατόπιν αιτήματος της Εταιρείας, ο εκμισθωτής της Μαρίνας Βουλιαγμένης παρατείνει την προθεσμία της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης κατά 2 έτη, όπως ορίζεται στη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Στις 27.10.2016, η Apollo Investment Holdco S.A. (θυγατρική εταιρεία της Jermyn Street Real Estate Fund IV LP) απέκτησε το πλειοψηφικό πακέτο των μετοχών της «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (ΕΤΕ) και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας (ΤΑΙΠΕΔ). 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. απέκτησε επιπλέον μετοχές της «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» μέσω χρηματιστηριακών συναλλαγών. Συνεπεία αυτών των συναλλαγών, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου της «Apollo Investment Holdco S.A.» στην «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» διαμορφώθηκε σε 100%.

Στις 19.12.2022 η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» υπέγραψε Σύμβαση Αγοράς Μετοχών με την εταιρεία «Apollo Επενδύσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» για την πώληση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας. Η «Apollo Επενδύσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» αποτελεί συνδεδεμένο μέρος υπό τον έλεγχο του μετόχου της, «Apollo Investment Holdco S.A.». Η πώληση των μετοχών ολοκληρώθηκε στις 19.12.2022 και το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 149.417. Το ποσό του ανταλλάγματος καθορίστηκε με βάση την Έκθεση Αποτίμησης, που πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές και τα συνδεδεμένα μέρη αναγνώρισαν και συμφώνησαν ότι ήταν δίκαιο, εύλογο και σύμφωνο με την αγοραία αξία των μεριδίων.

### Επενδύσεις

Κατά την υπογραφή της ως άνω μακροχρόνιας σύμβασης μίσθωσης, η Εταιρεία κατέβαλε το 2012, ως προκαταβολή μίσθωμα ύψους € 12.900, στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας (ΤΑΙΠΕΔ). Η καταβολή αυτή αποτελεί όρο της σύμβασης και αναλογεί σε 30% του συνολικού συμφωνηθέντος μισθώματος. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία συμφώνησε σε ετήσια αμοιβή για την διάρκεια της σύμβασης, η οποία καταβάλλεται σε εξαμηνιαία βάση και προσαρμόζεται κάθε χρόνο με βάση τον δείκτη τιμών καταναλωτή πλέον 1%.

Τον Μάιο 2023, χορηγήθηκε στην Εταιρεία το πρωτόκολλο παράδοσης για τη μερική ολοκλήρωση της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης (Γραφεία Διοίκησης και Λιμενικού Σώματος και μισθωμένα γραφεία), ενώ τον Αύγουστο του 2023 τροποποιήθηκε το προαναφερθέν πρωτόκολλο με την ολοκλήρωση επιπλέον τμημάτων

εντός της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης. Το πρωτόκολλο ολοκλήρωσης των υπόλοιπων εργασιών ανακαίνισης/κατασκευής αναμένεται το πρώτο εξάμηνο του 2024. Κατά την διάρκεια του 2023, η Εταιρεία σύναψε αρκετές μακροπρόθεσμες συμβάσεις ελλιμενισμού καλύπτοντας το 1/3 του συνόλου των θέσεων ελλιμενισμού, καθώς αναμένεται το 2024 η Εταιρεία να προχωρήσει στην σύναψη επιπλέον 1/3 μακροπρόθεσμων συμβάσεων ελλιμενισμού, εκ των οποίων το 50% θα ολοκληρωθούν εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024.

Κατά την διάρκεια του τρέχοντος έτους, οι κύριες εργασίες ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης συνεχίζονται με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος να υπερβαίνει τα € 61.000 συμπεριλαμβανομένων των εργασιών μελέτης, κατασκευής, αδειοδότησης και κοινής ωφελείας. Γενικός Ανάδοχος της ανακατασκευής ορίστηκε κατόπιν διαγωνισμού η ΤΕΚΑΛ και η Εταιρεία έλαβε εγγυητικές επιστολές για την καλή εκτέλεση των συμβάσεων ύψους € 5.386. Κατά την ημερομηνία ισολογισμού 31.12.2023, οι εκκρεμείς υποχρεώσεις ανέρχονται σε € 12.054.

Η ανακαινισμένη Μαρίνα επιδιώκει να αναδειχθεί ανάμεσα στις πλέον πολυτελείς μαρίνες στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, προσφέροντας υπηρεσίες υψηλής ποιότητας, αποτελούμενη από 59 θέσεις ελλιμενισμού, χώρο περιπάτου με 17 καταστήματα λιανικής, 2 διακεκριμένα καταστήματα F&B, υπόγειο χώρο στάθμευσης και έναν καταπράσινο χώρο περιπάτου ανοιχτό σε όλους τους επισκέπτες.

### **Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές**

Ο στρατηγικός στόχος της Εταιρείας είναι να διακριθεί μέσα σε έναν έντονα ανταγωνιστικό χώρο, παρέχοντας ανταγωνιστικές υπηρεσίες υψηλής ποιότητας που εξασφαλίζουν στους πελάτες της πλήρη ικανοποίηση των αναγκών τους, με σκοπό την καθιέρωσή της ως μια από τις πλέον διακεκριμένες μαρίνες στην περιοχή της Μεσογείου. Το όραμα της Εταιρείας είναι να αναδειχθεί σε μια πολυτελή μαρίνα με εξαιρετικές προδιαγραφές και επαγγελματικό κώδικα δεοντολογίας.

### **Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης**

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 3 μέλη και εκλέγεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης της Εταιρείας και συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το έτος. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τη θέσπιση και εφαρμογή της στρατηγικής και των επιχειρησιακών σχεδίων της Εταιρείας.

## **2. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα**

Κατά τη χρήση 2023, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε σε ποσό ύψους € 2.531 έναντι € 0 το 2022. Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 857 έναντι € 245 το 2022. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν στο αρνητικό ποσό ύψους € 387 έναντι ζημιών ύψους € 1.797 το 2022. Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 4.060 έναντι των ζημιών ύψους € 2.036 για το 2022.

Σε επίπεδο ισολογισμού, τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε €4.498, έναντι € 738 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στις προκαταβολές που εισέπραξε η Εταιρεία από τις μακροπρόθεσμες συμβάσεις ελλιμενισμού, τις κεφαλαιουχικές δαπάνες για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τις αποπληρωμές των δανείων της. Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε ποσό ύψους € 1.855 έναντι € 5.915 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

## Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Οι επιδόσεις της Εταιρείας συνοψίζονται στους ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά έτος:

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	2023	2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	0,93	0,24
Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	30,91	9,49

## Καθαρός Δανεισμός και Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας στις 31.12.2023 και στις 31.12.2022 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο δανεισμού	16	57.345	56.109
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	4.498	738
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	14	18.836	600
<b>Μείον: Καθαρός δανεισμός</b>		<b>34.012</b>	<b>54.771</b>
Μείον: Ίδια κεφάλαια		1.855	5.915
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>		<b>35.868</b>	<b>60.686</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>95%</b>	<b>90%</b>

## 3. Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη τρέχουσα χρήση

Τον Μάιο του 2023 χορηγήθηκε στην Εταιρεία το πρωτόκολλο παράδοσης για τη μερική ολοκλήρωση της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης (Γραφεία Διοίκησης και Λιμενικού Σώματος και μισθωμένα γραφεία), ενώ τον Αύγουστο του 2023 το εν λόγω πρωτόκολλο τροποποιήθηκε με την ολοκλήρωση επιπλέον τμημάτων εντός της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης. Το πρωτόκολλο ολοκλήρωσης των υπόλοιπων εργασιών ανακαίνισης/κατασκευής αναμένεται το πρώτο εξάμηνο του 2024. Κατά την διάρκεια του 2023, η Εταιρεία σύναψε αρκετές μακροπρόθεσμες συμβάσεις ελλιμενισμού καλύπτοντας το 1/3 του συνόλου των θέσεων ελλιμενισμού, καθώς αναμένεται το 2024 η Εταιρεία να προχωρήσει στην σύναψη επιπλέον 1/3 μακροπρόθεσμων συμβάσεων ελλιμενισμού, εκ των οποίων το 50% θα ολοκληρωθούν εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024, ενώ παράλληλα έχει συνάψει άνω των 15 εμπορικών συμφωνιών με monobrand και άλλους ισχυρούς εμπορικούς οίκους.

Τον Ιούνιο του 2023 η Εταιρεία, στο πλαίσιο της εταιρικής αναδιάρθρωσης και της αναχρηματοδότησης της, προπλήρωσε το μεγαλύτερο μέρος του ομολογιακού δανείου με την συνδεδεμένη (πρώην Μητρική Εταιρεία) «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank συνολικού ύψους € 73.100 και διάρκεια έως την 31 Δεκεμβρίου 2030.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε στις ακόλουθες ενέργειες:

- Έως τον Μάιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 10.334 από το Ομολογιακό Δάνειο με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» .
- Τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε μερική προπληρωμή του χρέους της προς το συνδεδεμένο μέρος «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ύψους € 46.242. Το υπόλοιπο του δανείου προς «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 6.612.

- Εν συνεχεία, τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε επιτυχώς την αναχρηματοδότηση του χρέους της με την υπογραφή σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank με ευνοϊκότερους όρους αυξάνοντας την χρηματοδότηση κατά πρόσθετο ποσό ύψους € 10.000 (Καθώς η σύμβαση ενδοεταιρικού Ομολογιακού Δανείου με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ανέρχονταν μέχρι του ποσού των € 63.100). Επομένως, η συνολική χρηματοδοτική γραμμή του νέου ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε € 73.100, από την οποία η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 54.012 κατά τη τρέχουσα χρήση.

Το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 2,7 %.

#### 4. Προοπτικές

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας για το 2023 αυξήθηκε κατά 2,2% και αναμένεται να παραμείνει σε γενικές γραμμές σταθερό στο 2,3% το 2024.

Οι γεωπολιτικές εντάσεις στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, μαζί με τον επίμονο διαρθρωτικό πληθωρισμό, αποτελούν σημαντικές απειλές για την οικονομία το 2024. Ο υψηλός πληθωρισμός σε συνδυασμό με το υψηλό ενεργειακό κόστος αναμένεται να έχουν αντίκτυπο στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η αβεβαιότητα των συνεχιζόμενων υψηλών τιμών αξιολογείται διαρκώς από τη Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία λαμβάνει συνεχώς μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων.

Η Εταιρεία καινοτομεί στην Ελλάδα προσφέροντας μακροχρόνιες μισθώσεις ελλιμενισμού, βασισμένη στην πρακτική που ακολουθούν λοιπές φημισμένες μαρίνες στην εμβέλεια της Μεσογείου. Επιδεικνύοντας δεσμούς εμπιστοσύνης και ακεραιότητας, η Εταιρεία φέρει όλα τα εχέγγυα για να οδηγήσει τους υφιστάμενους και μελλοντικούς της πελάτες, σε ισχυρότερες σχέσεις συνεργασίας, οι οποίες κρίνονται απαραίτητες για την μακροχρόνια ευημερία της εταιρίας.

Με βάση τη στρατηγική της θέση και τις σύγχρονες υποδομές, η Αστήρ Μαρίνα θα συνδυάζει υπηρεσίες ελλιμενισμού σε συνδυασμό με την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών εστίασης, καθώς και εμπορικές συνεργασίες με διακεκριμένους εγχώριους και διεθνείς οίκους, παρέχοντας μια μοναδική εμπειρία στους επισκέπτες της.

Η Εταιρεία ξεκίνησε τη λειτουργία της μαρίνας τον Μάιο του 2023, ενώ το πρωτόκολλο ολοκλήρωσης των υπόλοιπων εργασιών ανακαίνισης/κατασκευής αναμένεται το πρώτο εξάμηνο του 2024. Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην εκτέλεση αρκετών συμφωνιών ελλιμενισμού και εμπορικών συμφωνιών και βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την υπογραφή νέων συμβάσεων.

Με την ολοκλήρωση όλων των εργασιών αναβάθμισης, η Εταιρεία στοχεύει να αναδειχθεί στην πρώτη πολυτελή μαρίνα με ιδιαίτερη έμφαση στην κατηγορία των superyacht με μια πολύ αποκλειστική προσφορά που περιλαμβάνει ένα βελτιωμένο χαρτοφυλάκιο υπηρεσιών σκαφών αναψυχής, μια προσεκτικά επιλεγμένη λίστα κορυφαίων καταστημάτων λιανικής πώλησης, αξιοποιώντας την τρέχουσα λειτουργία της F&B με δύο ευρέως γνωστές διεθνείς μάρκες F&B, καθώς και σύγχρονες εγκαταστάσεις στάθμευσης και ένα πρατήριο καυσίμων στο χώρο του, τοποθετούν την Εταιρεία στην κορυφή παρόμοιων επιλογών στη Νοτιοανατολική Ευρώπη.

Συγκεκριμένα, ο στόχος της Εταιρείας είναι να:

- Πληροί όλες τις προδιαγραφές που απαιτούνται σχετικά με τον ελλιμενισμό superyachts.

- Καταστήσει τη μαρίνα ως ένα μοναδικό ολόημερο προορισμό, προσφέροντας στον επισκέπτη μια εμπειρία γευσιγνωσίας σε συνδυασμό με διασκέδαση και απόκτησης αγαθών εντός του περιβάλλοντος χώρου.
- Διαμορφωθεί μία Μαρίνα που θα αποτελέσει ένα πόλο έλξης για την περιοχή και θα ανταγωνίζεται ισάξια τις πιο δημοφιλείς μαρίνες στη Μεσόγειο.
- Διατηρηθούν τα υψηλά πρότυπα οργάνωσης, λειτουργίας και ασφάλειας, συμβάλλοντας στην απόλυτη εμπειρία εξυπηρέτησης του πελάτη.
- Συνδέσει τους χώρους του Ξενοδοχειακού συγκροτήματος με τη μαρίνα, προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα εγκαταστάσεων και δυνατοτήτων.
- Προσφέρει απaráμιλλη αισθητική και λειτουργικότητα σε συνδυασμό με τη σημαντική οικολογική συνείδηση .

## 5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

### *Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και όλες οι συναλλαγές γίνονται αποκλειστικά σε Ευρώ (€). Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

### *Κίνδυνος μεταβολής τιμών*

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις λόγω των πληθωριστικών πιέσεων, της διεθνούς ενεργειακής κρίσης, των αυξημένων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω ενδέχεται να έχουν αντίστοιχη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές και στα ίδια κεφάλαια.

Η Εταιρεία δεν κατέχει μέσα που να την εκθέτουν στον κίνδυνο μεταβολών 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	31.12.2023	31.12.2022
Ba1	4.379	707
Baa3	87	31
<b>Σύνολο</b>	<b>4.466</b>	<b>738</b>

### *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 δεν εντοπίστηκε ζημιά απομείωσης.

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 2023 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.

#### ***Κίνδυνος 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 κατέχει το εργαλείο αντιστάθμισης κινδύνου (Interest Rate Cap) στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου με την Alpha Bank. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

#### ***Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων***

Οι τοκοφόρες υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (6μηνιαίο) και ο κίνδυνος διακύμανσης των επιτοκίων προκύπτει κυρίως λόγω του δανεισμού. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού της κόστους μέσω συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενου επιτοκίου. Στις 31 Δεκεμβρίου του 2023 έχει συμβάσεις ανταλλαγής κυμαινόμενου επιτοκίου με σταθερό, για το 56% επί του συνολικού δανεισμού (2022: 0%), ποσό ανερχόμενο σε € 30.000 (2022: € 0).

Καθώς, η ανακαίνιση και ανακατασκευή της Μαρίνας Βουλιαγμένης βρίσκεται σε εξέλιξη μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2024, τα κόστη δανεισμού τα οποία σχετίζονται με την κατασκευή των ενσώματων παγίων προστίθενται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή. Ως εκ τούτου, το ποσό των τόκων δανείων που έχει κεφαλαιοποιηθεί κατ' αναλογία ανέρχεται σε € 2.278 (2022: € 725).

Η ανάλυση ευαισθησίας που ακολουθεί βασίζεται στην παραδοχή της μεταβολής μιας μεταβλητής διατηρώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές.

Μια μεταβολή κατά + 1% στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο + € 488 στο χρηματοοικονομικό κόστος ενώ μια μεταβολή κατά - 1% στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο - € 902 στο χρηματοοικονομικό κόστος. Αντίστοιχη θα ήταν η επίδραση (αύξηση / μείωση) στα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης και στα ίδια κεφάλαια. Για την προηγούμενη χρήση 2022, μια μεταβολή κατά +/- στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο +/- € 244 στο χρηματοοικονομικό κόστος.



Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και δεσμευμένες καταθέσεις (Σημ. 14).

### **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.

Τον Σεπτέμβριο του 2021, η συνδεδεμένη εταιρεία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» εξασφάλισε νέα χρηματοδότηση για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που ξεκίνησε τον Μάιο του 2021 και θα ολοκληρωθεί κατά τη διάρκεια του 2024 (Σημ. 16).

Στις 29.09.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε νέα χρηματοδότηση λαμβάνοντας ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως € 63.100 και διάρκειας έως τις 30 Δεκεμβρίου 2030, με ομολογιούχο το συνδεδεμένο μέρος «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.».

Τον Ιούνιο του 2023 η Εταιρεία, στο πλαίσιο της εταιρικής αναδιάρθρωσης και της αναχρηματοδότησης της, προπλήρωσε το μεγαλύτερο μέρος του ομολογιακού δανείου με την συνδεδεμένη (πρώην Μητρική Εταιρεία) «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank συνολικού ύψους € 73.100 και διάρκεια έως την 31 Δεκεμβρίου 2030.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε στις ακόλουθες ενέργειες:

- Έως τον Μάιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 10.334 από το Ομολογιακό Δάνειο με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» .
- Τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε μερική προπληρωμή του χρέους της προς το συνδεδεμένο μέρος «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ύψους € 46.242. Το υπόλοιπο του δανείου προς «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 6.612.
- Εν συνεχεία, τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε επιτυχώς την αναχρηματοδότηση του χρέους της με την υπογραφή σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank με ευνοϊκότερους όρους αυξάνοντας την χρηματοδότηση κατά πρόσθετο ποσό ύψους € 10.000 (Καθώς η σύμβαση ενδοεταιρικού Ομολογιακού Δανείου με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ανέρχονταν μέχρι του ποσού των € 63.100). Επομένως, η συνολική χρηματοδοτική γραμμή του νέου ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε € 73.100, από την οποία η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 54.012 κατά τη τρέχουσα χρήση.

Η ενηλικίωση των εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις απεικονίζεται στην Σημείωση 23.

Στις 31.12.2023, η Εταιρεία συμμορφώνεται με τους όρους των δανειακών συμβάσεων.

### **6. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν συνδεδεμένες εταιρείες, οι οποίες συνδέονται με την «Apollo Investment Holdco S.A.». Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας, στενά συνδεδεμένα με αυτά τα πρόσωπα, εταιρείες οι οποίες ανήκουν σε αυτά τα πρόσωπα ή στις οποίες έχουν ουσιαστική επιρροή στη διαχείριση και οικονομική τους πολιτική.

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

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>		
Apollo Επενδύσεις Μονοπρόσωπη Α.Ε.	2	-
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	63	-
Astir Beach Α.Ε.	54	-
	<b>119</b>	<b>-</b>
<b>ii) Αγορές υπηρεσιών</b>		
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	391	597
Astir Beach Α.Ε.	1	-
	<b>392</b>	<b>597</b>
<b>iii) Έξοδα τόκων</b>		
Apollo Investment Holdco S.A.	2	2
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	2	2
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	1.302	785
	<b>1.306</b>	<b>788</b>
<b>Δάνεια</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	6.612	40.999
Apollo Investment Holdco S.A.	52	50
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	52	50
	<b>6.715</b>	<b>41.099</b>
<b>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Apollo Investments Single Member S.A.	38	25
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	63	-
Astir Beach Α.Ε.	54	-
	<b>155</b>	<b>25</b>
<b>Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	2.600	1.885
Astir Beach Α.Ε.	1	-
	<b>2.601</b>	<b>1.885</b>

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας από την μητρική εταιρεία ή άλλα συνδεδεμένα μέρη.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές της τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στη χρήση 2023 (2022: € 0) και αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε € 100 (συμπεριλαμβανομένων των μισθών και bonus) (2022: € 71).

## 7. Εργασιακά Θέματα

Αναφορικά με τα εργασιακά ζητήματα η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην διαδικασία των προσλήψεων, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων

ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. 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. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία δηλώνει ρητά τη μηδενική ανοχή της σε περιστατικά βίας και παρενόχλησης στην εργασία και δεσμεύεται για τη γενική ενίσχυση των προληπτικών και κατασταλτικών μηχανισμών, καθώς και των διαδικασιών αντιμετώπισης και εξάλειψης τέτοιων περιστατικών που συμβαίνουν στην εργασία ή σε σχέση με την εργασία.

## **8. Περιβαλλοντολογικά Θέματα**

Καθώς η εταιρεία βρίσκεται υπό ανακαίνιση, δεν πραγματοποιήθηκε ανανέωση του πιστοποιητικού BS EN ISO 9001:2015 από την Lloyds Register LRQA, το οποίο έληξε στο τέλος του 2020. Όντας μία σημαντική για τη λειτουργία της εταιρείας πιστοποίηση ISO, προβλέπεται να ανανεωθεί τον Δεκέμβριο 2024.

Η Εταιρεία έλαβε την έγκριση του σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων και βρίσκεται επί του παρόντος υπό εκπαίδευση σε μια ευρεία γκάμα υπηρεσιών εκπαίδευσης με σκοπό την απόκτηση του πιστοποιητικού BS EN ISO 14001:2015 από την Lloyds Register LRQA.

## **9. Λοιπές πληροφορίες**

### **Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου**

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 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 λάβει απαλλαγή από τους Ομολογιούχους της («Alpha Bank») για να καλυφθούν τυχόν ανάγκες ρευστότητας και έγγραφη διαβεβαίωση από τις συνδεδεμένες εταιρείες της «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και την «Apollo Investment Holdco S.A.» (Σημ.2.2).

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 12.866, διαιρούμενο σε 2.573.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €5,00 έκαστη.

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. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ενεχυριασμένες υπέρ της τράπεζας ως εξασφάλιση για ανεξόφλητα δάνεια (Σημείωση 16).

### *Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου*

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

### *Περιορισμένα δικαιώματα ψήφου*

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπει περιορισμούς στα δικαιώματα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

### *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 Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου 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 Διοικητικού Συμβουλίου 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.

### ***Υποκαταστήματα εταιρείας***

Δεν υπάρχουν υποκαταστήματα της εταιρείας.

## 10.Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού που να θεωρούνται σημαντικά για την οικονομική θέση της Εταιρείας εκτός από τα ακόλουθα:

- Στις 02.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου της προς την Alpha Bank, συνολικού ύψους € 3.852.
- Στις 23.01.2024, η Εταιρεία έλαβε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 382.827 από το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank.
- Στις 05.02.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου της προς την Alpha Bank, συνολικού ύψους € 2.408.
- Στις 21.02.2024, η Εταιρεία έλαβε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 925 από το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank.
- Στις 21.03.2024, η Εταιρεία έλαβε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 578 από το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank.
- Στις 03.04.2024, η Εταιρεία υπέγραψε την τροποποίηση μιας υπάρχουσας μακροπρόθεσμης σύμβασης ελλιμενισμού με πελάτη της στο πλαίσιο της οποίας δόθηκε στον πελάτη η δυνατότητα ελλιμενισμού σε μεγαλύτερη θέση έναντι υψηλότερου μισθώματος το οποίο , προκαταβλήθηκε εφάπαξ.
- Ενόψει των επιπρόσθετων κεφαλαιουχικών δαπανών και λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες απαιτήσεις για κεφάλαιο κίνησης, η Εταιρεία προληπτικά έλαβε ορισμένες απαλλαγές (waiver) από τους Ομολογιούχους της («Alpha Bank») την 08 Μαΐου 2024. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων:

i) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρεωτική προπληρωμή του οριζόμενου, στο Ομολογιακό Δάνειο με την Alpha Bank, ποσοστού επί των εισπράξεων (Εισπράξεις μέχρι € 12.000) που η Εταιρεία θα λάβει από Μακροπρόθεσμες Συμβάσεις Ελλιμενισμού μετά την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Διευκρινίζεται πως, σύμφωνα με το waiver της 8ης Μαΐου 2024, από τις προαναφερόμενες εισπράξεις ποσού € 12.000:

1. Τουλάχιστον € 2.000 θα κατατεθούν σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό σύμφωνα με τους αρχικούς όρους του Ομολογιακού Δανείου με την Alpha Bank και
  2. Μέχρι € 10.000 θα διατεθούν αποκλειστικά για δαπάνες που σχετίζονται με την/ως συνεισφορά που θα καταβληθεί από την Εταιρεία προς τους Monobrand ενοικιαστές, ως κίνητρο για την λειτουργία των καταστημάτων, για εργασίες αναβάθμισης του F&B και κατασκευαστικών εργασιών της μαρίνας.
- ii) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρέωση αποπληρωμής:
1. οποιουδήποτε συσσωρευμένου τόκου και/ή τυχόν τελών, εξόδων, προμηθειών και εξόδων και

2. κεφαλαίου που απορρέει από το ενδοεταιρικό Ομολογιακό Δάνειο με την συνδεδεμένη εταιρεία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.»

iii) Οι Ομολογιούχοι («Alpha Bank») έδωσαν τη συγκατάθεσή τους στην «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.», συνδεδεμένη εταιρεία της Αστήρ Μαρίνα, έτσι ώστε η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» να δύναται να παρέχει επιπλέον ενδοεταιρική χρηματοδότηση στην Εταιρεία, μέχρι του ποσού των € 14.507, εφόσον απαιτηθεί.

Στις 10 Μαΐου 2024, η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και στις 07 Μαΐου 2024, η «Apollo Investments Holdco S.A.» χορήγησαν στην Εταιρεία έγγραφη διαβεβαίωση επιβεβαιώνοντας την δέσμευσή τους να παρέχουν συνεχή οικονομική υποστήριξη και να λαμβάνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου η Εταιρεία να διασφαλίσει την συνέχιση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία των επιστολών.

Αθήνα, 14 Μαΐου 2024

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

.....  
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΔΟΥ

## **ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ 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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

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

#### **Άλλες Πληροφορίες**

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2023 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 δραστηριότητές 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 δραστηριότητές 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 σύνολό 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 2023 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, 15 Μαΐου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ  
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 260  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Φώτης Σμυρνής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 52861

## **Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

**Για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Κύκλος εργασιών	4	2.531	-
Κόστος πωληθέντων	6	(2.487)	-
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>44</b>	-
Έξοδα διάθεσης	6	(705)	-
Έξοδα διοίκησης	6	(1.399)	(1.896)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	5	857	245
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά		(24)	(46)
Ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων	12	-	(102)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>(1.227)</b>	<b>(1.799)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	372	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(3.205)	(237)
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά</b>		<b>(2.833)</b>	<b>(237)</b>
<b>Ζημιές προ φόρων</b>		<b>(4.060)</b>	<b>(2.036)</b>
Φόρος εισοδήματος	8	-	-
<b>Καθαρές ζημιές χρήσης</b>		<b>(4.060)</b>	<b>(2.036)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>			
<i>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</i>			
Αναλογιστικές ζημιές - προ φόρων	18	-	-
Αναλογιστικές ζημιές - φόρος εισοδήματος		-	-
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>(4.060)</b>	<b>(2.036)</b>

Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(1.227)	(1.799)
Αποσβέσεις (Σημ. 6)	840	2
<b>Κέρδη προ χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>(387)</b>	<b>(1.797)</b>

\* Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): Η Εταιρεία χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών του επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)», το οποίο ισούται με την γραμμή Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος της Εταιρείας πλέον Αποσβέσεων από την Κατάσταση Ταμειακών Ροών. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 - 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	61.901	43.709
Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης	10	24.064	23.250
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	140	7
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	10.476	600
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	238	249
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>96.819</b>	<b>67.815</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Αποθέματα	13	80	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	1.380	1.801
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	8.360	-
Παράγωγα περιουσιακά στοιχεία	17	571	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	4.498	738
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>14.889</b>	<b>2.540</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>111.709</b>	<b>70.355</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	22	12.866	12.866
Αποτελέσματα εις νέον		(11.011)	(6.951)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.855</b>	<b>5.915</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός	16	48.614	51.956
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	9	5
Έσοδα επομένων χρήσεων από κρατικές επιχορηγήσεις	19	1.608	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	1.126	1.251
Υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες	21	42.483	513
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>93.840</b>	<b>53.726</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	6.677	6.473
Υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες	21	551	87
Δανεισμός	16	8.732	4.153
Έσοδα επομένων χρήσεων από κρατικές επιχορηγήσεις	19	54	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>16.014</b>	<b>10.714</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>109.854</b>	<b>64.439</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>111.709</b>	<b>70.355</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 - 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>12.819</b>	<b>(4.867)</b>	<b>7.952</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	(2.036)	(2.036)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>(2.036)</b>	<b>(2.036)</b>
Μεταφορά εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στα αποτελέσματα εις νέον	47	(47)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>12.866</b>	<b>(6.951)</b>	<b>5.915</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>12.866</b>	<b>(6.951)</b>	<b>5.915</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	(4.060)	(4.060)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>(4.060)</b>	<b>(4.060)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>12.866</b>	<b>(11.011)</b>	<b>1.855</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 - 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Ζημιές προ φόρων		(4.060)	(2.036)
<b>Προσαρμογές για :</b>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9	606	2
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	10	217	-
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	17	-
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων	5	(23)	-
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	(2)	102
Αποτίμηση παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων	7	529	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	7	1.876	237
Ζημιά λόγω τροποποίησης δανείων	7	428	-
Αύξηση υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	3	1
		<b>(409)</b>	<b>(1.694)</b>
<b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>			
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		(80)	-
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		348	(231)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(1.246)	2.681
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες		42.434	600
(Αύξηση) / μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		(10.171)	(600)
		<b>31.284</b>	<b>2.450</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>30.875</b>	<b>756</b>
Καταβληθέντες τόκοι		(1.363)	(143)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>29.512</b>	<b>613</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(15.802)	(29.912)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	(150)	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν	7	3	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν από παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	7	369	-
Εισπράξεις από κρατικές επιχορηγήσεις	19	1.685	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(13.895)</b>	<b>(29.912)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	16	10.334	27.147
Δάνεια αναληφθέντα από τρίτους	16	54.012	-
Αποπληρωμή δανεισμού σε συνδεδεμένα μέρη	16	(46.242)	(6.972)
Αποπληρωμή δανεισμού σε τρίτους	16	(19.874)	-
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων	17	(1.100)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(924)	(855)
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων		(8.065)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(11.859)</b>	<b>19.320</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>3.759</b>	<b>(9.979)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		738	10.718
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	15	<b>4.498</b>	<b>738</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 - 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας

### Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες

Η Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. («Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία που ανήκει εξ' ολοκλήρου (100% θυγατρική) στην «Αpollo Επενδύσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» («Μητρική») και ο πραγματικός της δικαιούχος είναι η «Jermyn Street Real Estate Fund IV LP». Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής της. Στις 19.12.2022 η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» υπέγραψε σύμβαση με την εταιρεία «Αpollo Investments Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» για την πώληση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας. Η Apollo Investments Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος υπό τον έλεγχο του μετόχου της, "Apollo Investment Holdco S.A.". Η Μητρική είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.Μ.Η του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου, με αριθμό 167631801000.

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<sup>η</sup> Ιουνίου 2020. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.Μ.Η του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου, με αριθμό 122707901000 και λειτουργεί με την επωνυμία «Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης» και διακριτικό τίτλο «Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης 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. Στις 02.01.2013 η Εταιρεία ανέλαβε τη μίσθωση και διαχείριση της Μαρίνας Βουλιαγμένης για 40 έτη. Κατόπιν αιτήματος της Εταιρείας, ο εκμισθωτής της Μαρίνας Βουλιαγμένης παρατείνει την προθεσμία της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης κατά 2 έτη, όπως ορίζεται στη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Τον Μάιο του 2023 χορηγήθηκε στην Εταιρεία το πρωτόκολλο παράδοσης για τη μερική ολοκλήρωση της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης (Γραφεία Διοίκησης και Λιμενικού Σώματος και μισθωμένα γραφεία), ενώ τον Αύγουστο του 2023 το εν λόγω πρωτόκολλο τροποποιήθηκε με την ολοκλήρωση επιπλέον τμημάτων εντός της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης. Το πρωτόκολλο ολοκλήρωσης των υπόλοιπων εργασιών ανακαίνισης/κατασκευής αναμένεται το πρώτο εξάμηνο του 2024. Η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην εκτέλεση αρκετών συμφωνιών ελλιμενισμού και εμπορικών συμφωνιών και βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την υπογραφή νέων συμβάσεων.

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού η Εταιρεία μπορεί:

- Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.
- Να διενεργεί κάθε σχετική εμπορική συναλλαγή και επιχειρηματική δραστηριότητα.

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 14 Μαΐου, 2024 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 2023 (οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («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, με εξαίρεση τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων. Απαιτείται ακόμη η άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις υπό διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες. Στη σημείωση 3 συνοψίζονται οι περιοχές που περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας, και τα κονδύλια που είναι πιο πιθανόν να δεχθούν σημαντική προσαρμογή στην λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων εντός του επόμενου οικονομικού έτους.

### 2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν μεταβολών στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία διαθέτει ελαφρώς αρνητικό κεφάλαιο κίνησης ύψους € 1.124 με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα να ανέρχονται σε € 4.498. Για τη χρήση 2023 η Εταιρεία, κυρίως λόγω των εισροών από τις προκαταβολές για τις μακροπρόθεσμες συμβάσεις ελλειμνισμού είχε € 29.512 (2022: € 613) καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Επιπλέον, λόγω των ζημιών που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της 3ετούς κατασκευαστικής περιόδου όπου η Εταιρεία δεν ήταν σε λειτουργία, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (½) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου, ισχύουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018.

Κατά την κατασκευαστική περίοδο, τα έξοδα που προέκυψαν χρηματοδοτήθηκαν κυρίως από δανεισμό.

Τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε επιτυχώς την αναχρηματοδότηση του χρέους της με την υπογραφή σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank με ευνοϊκότερους όρους αυξάνοντας την χρηματοδότηση κατά πρόσθετο ποσό ύψους € 10.000 (Καθώς η σύμβαση ενδοεταιρικού Ομολογιακού Δανείου με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Α.Ε.» ανέρχονταν μέχρι του ποσού των € 63.100). Επομένως, η συνολική χρηματοδοτική γραμμή του νέου ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε € 73.100, από την οποία η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 54.012 κατά τη τρέχουσα χρήση.

Κατά τους πρώτους μήνες του 2024, η Εταιρεία προέβη σε προπληρωμές συνολικού ύψους € 6.260 του ομολογιακού της δανείου με την Alpha Bank και έλαβε εκταμιεύσεις που ανέρχονται συνολικά σε € 1.886.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει υπολειπόμενη γραμμή πίστωσης € 200 από το δεύτερο ομολογιακό δάνειο με τη συνδεδεμένη εταιρεία συνολικού ποσού € 1.500 (ποσό € 500 έχει ήδη εισπραχθεί το 2021 και € 800 το 2023), το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση τυχόν ελλείψεων σε ταμειακά διαθέσιμα.

Η Εταιρεία είναι συνεπής με τους όρους πίστωσης που έχουν συμφωνηθεί με τους προμηθευτές και τρίτα μέρη.

Επιπλέον, τον Απρίλιο 2024, η Εταιρεία υπέγραψε την τροποποίηση μιας υπάρχουσας μακροπρόθεσμης σύμβασης ελλιμενισμού με έναν πελάτη της. Ο πελάτης έχει καταθέσει στην Εταιρεία σημαντικό ποσό ως προπληρωμή για αυτή την συμφωνία.

Στις 31.12.2023, η Εταιρεία συμμορφώνεται με τους όρους των δανειακών συμβάσεων.

Ενόψει των επιπρόσθετων κεφαλαιουχικών δαπανών και λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες απαιτήσεις για κεφάλαιο κίνησης, η Εταιρεία προληπτικά έλαβε ορισμένες απαλλαγές (waiver) από τους Ομολογιούχους της («Alpha Bank») την 08 Μαΐου 2024. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων:

i) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρεωτική προπληρωμή του οριζόμενου, στο Ομολογιακό Δάνειο με την Alpha Bank, ποσοστού επί των εισπράξεων (Εισπράξεις μέχρι € 12.000) που η Εταιρεία θα λάβει από Μακροπρόθεσμες Συμβάσεις Ελλιμενισμού μετά την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Διευκρινίζεται πως, σύμφωνα με το waiver της 8ης Μαΐου 2024, από τις προαναφερόμενες εισπράξεις ποσού € 12.000:

1. Τουλάχιστον € 2.000 θα κατατεθούν σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό σύμφωνα με τους αρχικούς όρους του Ομολογιακού Δανείου με την Alpha Bank και
2. Μέχρι € 10.000 θα διατεθούν αποκλειστικά για δαπάνες που σχετίζονται με την/ως συνεισφορά που θα καταβληθεί από την Εταιρεία προς τους Monobrandts ενοικιαστές, ως κίνητρο για την λειτουργία των καταστημάτων, για εργασίες αναβάθμισης του F&B και κατασκευαστικών εργασιών της μαρίνας.

ii) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρέωση αποπληρωμής:

1. οποιουδήποτε συσσωρευμένου τόκου και/ή τυχόν τελών, εξόδων, προμηθειών και εξόδων και
2. κεφαλαίου που απορρέει από το ενδοεταιρικό Ομολογιακό Δάνειο με την συνδεδεμένη εταιρεία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.»

iii) Οι Ομολογιούχοι («Alpha Bank») έδωσαν τη συγκατάθεσή τους στην «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.», συνδεδεμένη εταιρεία της Αστήρ Μαρίνα, έτσι ώστε η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» να δύναται να παρέχει επιπλέον ενδοεταιρική χρηματοδότηση στην Εταιρεία, μέχρι του ποσού των € 14.507, εφόσον απαιτηθεί.

Στις 10 Μαΐου 2024, η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και στις 07 Μαΐου 2024, η «Αpollo Investments Holdco S.A.» χορήγησαν στην Εταιρεία έγγραφη διαβεβαίωση επιβεβαιώνοντας την δέσμευσή τους να παρέχουν συνεχή οικονομική υποστήριξη και να λαμβάνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου η Εταιρεία να διασφαλίσει την συνέχιση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία των επιστολών.

Η Διοίκηση εξετάζει στενά τα λειτουργικά της αποτελέσματα και την ταμειακή της κατάσταση και προβαίνει σε αναπροσαρμογές στις προβλέψεις των ταμειακών ροών όπου κρίνεται απαραίτητο. Η εκτίμηση της Διοίκησης βασίζεται στα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας για εκτέλεση έργων αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης. Τον Μάιο του 2023 χορηγήθηκε στην Εταιρεία το πρωτόκολλο παράδοσης για τη μερική ολοκλήρωση της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης (Γραφεία Διοίκησης και Λιμενικού Σώματος και μισθωμένα γραφεία), ενώ τον Αύγουστο του 2023 το εν λόγω πρωτόκολλο τροποποιήθηκε με την ολοκλήρωση επιπλέον τμημάτων εντός της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης. Το πρωτόκολλο ολοκλήρωσης των υπόλοιπων εργασιών ανακαίνισης/κατασκευής αναμένεται το πρώτο εξάμηνο του 2024.

Με βάση τα ανωτέρω και την επανέναρξη της εξ' ολοκλήρου λειτουργίας της Εταιρείας το 2024 η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη και εκτιμήσεις για μελλοντικές ταμειακές ροές, είναι πεπεισμένη ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την αποπληρωμή του συνόλου των υποχρεώσεων της και την κάλυψη των μελλοντικών της υποχρεώσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας και έτσι έχει εφαρμόσει την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας στη σύνταξη των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2023.

### **2.3 Αναταξινόμηση συγκριτικών λογαριασμών**

Ορισμένα ποσά προηγούμενων χρήσεων έχουν αναταξινομηθεί με σκοπό την ακριβέστερη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Αυτές οι αναταξινομήσεις δεν είχαν καμία επίδραση στα αναφερόμενα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια.

Συγκεκριμένα, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας του 2022, ποσό ύψους € 513 έχει αναταξινομηθεί από τη γραμμή των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στη γραμμή των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων «Υποχρεώσεις από συμβόλαια με πελάτες». Επιπλέον, ποσό ύψους € 87 έχει αναταξινομηθεί από τη γραμμή των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στη γραμμή των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Υποχρεώσεις από συμβόλαια με πελάτες». Επιπρόσθετα, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας του 2022, ποσό ύψους € 600 έχει αναταξινομηθεί από τη γραμμή του κυκλοφορούν ενεργητικού «Δεσμευμένες καταθέσεις» στη γραμμή του μη κυκλοφορούν ενεργητικού «Δεσμευμένες καταθέσεις».

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας του 2022, ποσό ύψους € 600 έχει αναταξινομηθεί από τη γραμμή των μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης «Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων» στη γραμμή των μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης «Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων από συμβάσεις με πελάτες».

### **2.4 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση

της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

Τα ακόλουθα πρότυπα και διερμηνείες ήταν υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση. Στο βαθμό που αυτά είχαν εφαρμογή στην Εταιρεία, δεν είχαν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

#### **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17**

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

#### **ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»**

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.

#### **ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»**

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

#### **ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»**

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

#### **ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση»**

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

## **ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

Τα ακόλουθα πρότυπα και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους. Στο βαθμό που αυτά έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και θα έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

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

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

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

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές

πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

**ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος** (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

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

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

## 2.5 Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες

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 περιουσιακό στοιχείο μεταβιβάζεται όταν (ή καθώς) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο αυτού του περιουσιακού στοιχείου. 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. Κατά τον προσδιορισμό της τιμής συναλλαγής, η Εταιρεία προσαρμόζει το συμφωνηθέν τίμημα για τις επιπτώσεις της χρονικής αξίας του, εάν η περίοδος των πληρωμών που συμφωνήθηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη (είτε ρητά είτε σιωπηρά) παρέχει στον πελάτη ή στην Εταιρεία σημαντικό όφελος από τη χρηματοδότηση της μεταφοράς αγαθών ή υπηρεσιών στον πελάτη. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η σύμβαση περιέχει ένα σημαντικό χρηματοδοτικό στοιχείο. Ένα σημαντικό χρηματοδοτικό στοιχείο μπορεί να υπάρχει ανεξάρτητα από το αν η συμφωνηθείσα χρηματοδότηση αναφέρεται στη σύμβαση είτε ρητά είτε σιωπηρά από τους όρους πληρωμής που συμφωνήθηκαν από τα εμπλεκόμενα μέρη της σύμβασης.

### (i) Έσοδα από υπηρεσίες ελλιμενισμού

Τα έσοδα από υπηρεσίες ελλιμενισμού αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 "Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες", καθώς η Εταιρεία μεταφέρει την συμφωνηθείσα υπηρεσία στον πελάτη.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις προκαταβολές από συμβάσεις με πελάτες ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης «Υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες» κατά την είσπραξη τους και επιμετρούνται στην από κοινού συμφωνηθείσα τιμή συναλλαγής με βάση την σύμβαση ελλιμενισμού, η οποία αντιπροσωπεύει το τίμημα για το οποίο η Εταιρεία αναμένει να είναι δικαιούχος ως αντάλλαγμα για τις προσφερθείσες υπηρεσίες στον πελάτη.

Το ποσό του τιμήματος προσαυξάνεται κατά το ποσό αναστροφής προεξόφλησης χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο με σκοπό να αντανakλά την χρονική αξία της τιμής συναλλαγής και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων ως «Έσοδο» με βάση την ευθεία μέθοδο κατά τη διάρκεια της σύμβασης ελλιμενισμού. Τα έξοδα από τόκους τα οποία σχετίζονται με την αναστροφή προεξόφλησης των προκαταβολών αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων ως Χρηματοοικονομικό Κόστος.

### (ii) Έσοδα από την πώληση αγαθών

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αφορούν κυρίως την πώληση τροφίμων και ποτών και αναγνωρίζονται όταν αυτά παραδίδονται στον πελάτη.

Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με βάση την ευθεία μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## 2.6 Κόστος δανεισμού

Τα γενικά και ειδικά έξοδα δανεισμού που αποδίδονται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια του χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση και προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση ή πώλησή του. Τα περιουσιακά στοιχεία που πληρούν τις προϋποθέσεις είναι περιουσιακά στοιχεία που χρειάζονται αναγκαστικά ένα σημαντικό χρονικό διάστημα για να προετοιμαστούν για την προβλεπόμενη χρήση ή πώλησή τους.

Τα έσοδα από επενδύσεις που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση συγκεκριμένων δανείων, μέχρι να δαπανηθούν για περιουσιακά στοιχεία που πληρούν τις προϋποθέσεις, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που είναι επιλέξιμο για κεφαλαιοποίηση.

Τα λοιπά κόστη δανεισμού καταχωρούνται ως έξοδα στην περίοδο κατά την οποία πραγματοποιούνται.

## 2.7 Τρέχων και Αναβαλλόμενος 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 τους 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 δύνανται 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.

## 2.8 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 έχει καθορισμένη περίοδο μίσθωσης 40 ετών, η οποία λήγει στις 31.12.2052. Κατόπιν αιτήματος της Εταιρείας, ο εκμισθωτής της Μαρίνας Βουλιαγμένης παρατείνει την προθεσμία της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης κατά 2 έτη, όπως ορίζεται στη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

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.

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.

Προκειμένου να καθοριστεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, 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 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 μείον τις αποσβέσεις και υπόκεινται σε απομείωση.

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 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, 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<sup>η</sup> 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 Βουλιαγμένης και ταξινομούνται σαν λειτουργικές μισθώσεις.

## **2.9 Μετατροπή ξένου νομίσματος**

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

## **2.10 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.

## **2.11 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 ζημιές 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.

Οι βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων υπό κατασκευή παρουσιάζονται στο κόστος τους συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαιοποιημένου κόστους δανεισμού με βάση το ΔΛΠ 23 και δεν αποσβένονται έως ότου τα πάγια περιουσιακά στοιχεία ολοκληρωθούν και πραγματοποιηθεί η έναρξη λειτουργίας 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	από 25-40 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	έως 10 έτη
Μεταφορικά μέσα	έως 10 έτη
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	έως 10 έτη

Δανειακές υποχρεώσεις και έξοδα μισθώσεων κεφαλαιοποιούνται για την περίοδο που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Ένα περιουσιακό στοιχείο για να πληρεί τις προδιαγραφές θα πρέπει να είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απαιτεί απαραίτητα μια σημαντική περίοδο προετοιμασίας για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για την πώλησή του. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

## 2.12 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο του σταθμικού μέσου όρου και περιλαμβάνει τις δαπάνες κτήσεως των αποθεμάτων τις δαπάνες δημοτικών τελών που τους αναλογούν και τις δαπάνες μεταφοράς τους στις εγκαταστάσεις που βρίσκονται.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης μείον όλα τα εκτιμώμενα κόστη για την ολοκλήρωσή τους και τα εκτιμώμενα αναγκαία κόστη για την πώλησή τους.

## 2.13 Εμπορικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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. Βλέπε επίσης σημείωση 2.15 για λεπτομέρειες σχετικά με την αρχική αναγνώριση και την μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων σε αναπόσβεστο κόστος.

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

## 2.14 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 πρόσσοδο 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 (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

## 2.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

### (i) Ταξινόμηση

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

- Εκείνα που θα επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία (είτε μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ("OCI") είτε μέσω των αποτελεσμάτων) και
- Εκείνα που θα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

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

Για τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία, τα κέρδη και οι ζημίες θα καταχωρούνται είτε στα αποτελέσματα είτε στη ΚΣΑΧ.

Για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς, αυτό θα εξαρτάται από το αν η Εταιρεία έχει κάνει αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση να λογιστικοποιήσει την επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (FVOCI).

Η Εταιρεία αναταξινομεί τα χρεωστικά μέσα όταν και μόνο όταν το επιχειρηματικό μοντέλο της για τη διαχείριση αυτών των περιουσιακών στοιχείων αλλάζει.

### (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 ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

### Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση ακυρώνεται ή λήγει. Όταν μια υπάρχουσα χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από

άλλη από τον ίδιο δανειστή με ουσιωδώς διαφορετικούς όρους ή οι όροι μιας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται ουσιωδώς, η εν λόγω ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως διαγραφή της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

### (iii) Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVPL), το κόστος συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος συναλλαγής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

### Επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδύσεων σε χρεωστικούς τίτλους εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των στοιχείων αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Η Εταιρεία επιμετρά τους χρεωστικούς τίτλους στο αναπόσβεστο κόστος λόγω του ότι διακρατούνται για την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών οι οποίες αφορούν αποκλειστικά αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία προκύψει από την αποαναγνώριση αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων και παρουσιάζεται σε ξεχωριστή γραμμή. Οι ζημιές απομείωσης επίσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

### Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Η Εταιρεία επιμετρά όλους τους συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία. Όταν η Εταιρεία επιλέγει να αναγνωρίζει τυχόν κέρδη/ζημιές από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των συμμετοχικών τίτλων στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, τυχόν κέρδη ή ζημιές δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μετά την παύση αναγνώρισης της επένδυσης. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα λοιπά έσοδα όταν η Εταιρεία εδραιώνει το δικαίωμα είσπραξης. Κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία δεν είχε συμμετοχικούς τίτλους.

### (iv) Απομείωση

Η Εταιρεία προσδιορίζει την ζημία απομείωσης των επενδύσεων σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρούνται σε αναπόσβεστο κόστος, με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

## **2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία**

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία, με τις μεταβολές να αναγνωρίζονται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, στη γραμμή

«Χρηματοοικονομικά έσοδα» ή «Χρηματοοικονομικά έξοδα», καθώς τα παράγωγα δεν προσδιορίζονται και δεν είναι αποτελεσματικά ως μέσο αντιστάθμισης κινδύνου.

### **2.17 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.

### **2.18 Δεσμευμένες καταθέσεις**

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.

### **2.19 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

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.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

### **2.20 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.

### **2.21 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.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτήν την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

Η Εταιρεία έχει αποφασίσει να αναγνωρίζει κέρδη/ ζημίες από παράγωγα που δεν προσδιορίζονται σε σχέση

αντιστάθμισης στο χρηματοοικονομικό κόστος

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

## **2.22 Παροχές προσωπικού**

### *Συνταξιοδοτικά προγράμματα*

Ως πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ένα πρόγραμμα παροχών σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, στο οποίο οι παροχές καθορίζονται με βάση οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η αξία της υποχρέωσης είναι ίση με την παρούσα αξία των καθορισμένων πληρωτέων παροχών κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εκροές, με το αναπροσαρμοσμένο επιτόκιο υψηλής ποιότητας ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης ή επιτόκιο που λαμβάνει υπόψη τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά τη διάρκεια της παροχής των υπηρεσιών των ασφαλισμένων και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών) να αναγνωρίζονται άμεσα στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα.

### *Παροχές τερματισμού της απασχόλησης*

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης και όπου υπάρχει αδυναμία στον προσδιορισμό του αριθμού εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δεν γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

## **2.23 Κρατικές επιχορηγήσεις**

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αφορούν κυρίως κτίρια και εξοπλισμό, αντιμετωπίζονται σαν αναβαλλόμενο έσοδο και μεταφέρονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των



επιχορηγούμενων στοιχείων. Σχετικά με τις επιχορηγήσεις δανείων, η Εταιρεία αναγνωρίζει επιχορήγηση τόκων, όταν λαμβάνει χαμηλότοκα δάνεια. Ως επιχορήγηση αναγνωρίζεται η διαφορά μεταξύ του πραγματικού επιτοκίου και του εύλογου επιτοκίου του δανείου. Το ποσό της επιχορήγησης αντιμετωπίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο και μεταφέρεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (αφαιρετικά των τόκων του δανείου) κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των επιχορηγούμενων στοιχείων (δανείων).

## **2.24 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

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.

## **2.25 Σημαντικές λογιστικές 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:

### *Κεφαλαιοποίηση αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης*

Κατά τη διάρκεια κατασκευής ενός κτιρίου σε μίσθωση γης, η απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης κατά την περίοδο κατασκευής θα πρέπει να ενσωματώνεται στο κόστος κτήσης. Αυτό συμβαίνει, διότι η απόσβεση της μίσθωσης γης είναι αναπόφευκτο κόστος άμεσα συνδεδεμένο με την κατασκευαστική δραστηριότητα και συμβάλλει στην τελική κατάσταση του κτιρίου και το καθιστά λειτουργικό με τον τρόπο που επιδιώκει η διοίκηση.

### *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, 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.

### *Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες*

Αναφέρεται στην Σημείωση 2.5.

### Κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού εντός της κατασκευαστικής περιόδου

Αναφέρεται στην Σημείωση 2.11.

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:

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο δανεισμού	16	57.345	56.109
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	4.498	738
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	14	18.836	600
<b>Καθαρός δανεισμός</b>		<b>34.012</b>	<b>54.771</b>
Ίδια κεφάλαια		1.855	5.915
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>		<b>35.868</b>	<b>60.686</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>95%</b>	<b>90%</b>

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2023 για την Εταιρεία ήταν 95% έναντι 90% στις 31.12.2022. Η αύξηση του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης προέρχεται κυρίως από την μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

### 3.2 Διαχείριση κινδύνων

#### Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και κατά συνέπεια όλες οι συναλλαγές γίνονται αποκλειστικά σε Ευρώ (€). Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

#### Κίνδυνος μεταβολής τιμών

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις λόγω των πληθωριστικών πιέσεων, της διεθνούς ενεργειακής κρίσης, των αυξημένων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω ενδέχεται να έχουν αντίστοιχη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές και στα ίδια κεφάλαια.

Η Εταιρεία δεν κατέχει μέσα που να την εκθέτουν στον κίνδυνο μεταβολών 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:

<b>Credit ratings</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ba1	4.379	707
Baa3	87	31
<b>Σύνολο</b>	<b>4.466</b>	<b>738</b>

### **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 δεν εντοπίστηκε ζημιά απομείωσης.

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 2023 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.

### **Κίνδυνος 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 κατέχει το εργαλείο αντιστάθμισης κινδύνου (Interest Rate Cap) στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου με την Alpha Bank. Η Εταιρεία παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

### **Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων**

Οι τοκοφόρες υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (6μηνιαίο) και ο κίνδυνος διακύμανσης των επιτοκίων προκύπτει κυρίως λόγω του δανεισμού. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού της κόστους μέσω συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενου επιτοκίου. Στις 31 Δεκεμβρίου του 2023 έχει συμβάσεις ανταλλαγής κυμαινόμενου επιτοκίου με σταθερό, για το 56% επί του συνολικού δανεισμού (2022: 0%), ποσό ανερχόμενο σε € 30.000 (2022: € 0).

Καθώς, η ανακαίνιση και ανακατασκευή της Μαρίνας Βουλιαγμένης βρίσκεται σε εξέλιξη μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2024, τα κόστη δανεισμού τα οποία σχετίζονται με την κατασκευή των ενσώματων παγίων προστίθενται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή. Ως εκ τούτου, το ποσό των τόκων δανείων που έχει κεφαλαιοποιηθεί ανέρχεται σε € 2.278 (2022: € 725).

Η ανάλυση ευαισθησίας που ακολουθεί βασίζεται στην παραδοχή της μεταβολής μιας μεταβλητής διατηρώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές.

Μια μεταβολή κατά + 1% στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο + € 488 στο χρηματοοικονομικό κόστος ενώ μια μεταβολή κατά - 1% στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο - € 902 στο χρηματοοικονομικό κόστος. Αντίστοιχη θα ήταν η επίδραση (αύξηση / μείωση) στα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης και στα ίδια κεφάλαια. Για την προηγούμενη χρήση 2022, μια μεταβολή κατά +/- στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο +/- € 244 στο χρηματοοικονομικό κόστος.

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και δεσμευμένες καταθέσεις (Σημ. 14).

### **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.

Τον Σεπτέμβριο του 2021, η συνδεδεμένη εταιρεία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» εξασφάλισε νέα χρηματοδότηση για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που ξεκίνησε τον Μάιο του 2021 και θα ολοκληρωθεί κατά τη διάρκεια του 2024 (Σημ. 16).

Στις 29.09.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε νέα χρηματοδότηση λαμβάνοντας ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως € 63.100 και διάρκειας έως τις 30 Δεκεμβρίου 2030, με ομολογιούχο το συνδεδεμένο μέρος «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.».

Τον Ιούνιο του 2023 η Εταιρεία, στο πλαίσιο της εταιρικής αναδιάρθρωσης και της αναχρηματοδότησης της, προπλήρωσε το μεγαλύτερο μέρος του ομολογιακού δανείου με την συνδεδεμένη (πρώην Μητρική Εταιρεία) «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank συνολικού ύψους € 73.100 και διάρκεια έως την 31 Δεκεμβρίου 2030.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε στις ακόλουθες ενέργειες:

- Έως τον Μάιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 10.334 από το Ομολογιακό Δάνειο με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» .

- Τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε μερική προπληρωμή του χρέους της προς το συνδεδεμένο μέρος «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ύψους € 46.242. Το υπόλοιπο του δανείου προς «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 6.612.
- Εν συνεχεία, τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε επιτυχώς την αναχρηματοδότηση του χρέους της με την υπογραφή σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank με ευνοϊκότερους όρους αυξάνοντας την χρηματοδότηση κατά πρόσθετο ποσό ύψους € 10.000 (Καθώς η σύμβαση ενδοεταιρικού Ομολογιακού Δανείου με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ανέρχονταν μέχρι του ποσού των € 63.100). Επομένως, η συνολική χρηματοδοτική γραμμή του νέου ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε € 73.100, από την οποία η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 54.012 κατά τη τρέχουσα χρήση.

Η ενηλικίωση των εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις απεικονίζεται στην Σημείωση 23.

Στις 31.12.2023, η Εταιρεία συμμορφώνεται με τους όρους των δανειακών συμβάσεων.

### 3.3. Διαχείριση κεφαλαίου

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις,

Επίπεδο 2: Λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα,

Επίπεδο 3: Τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Η Εταιρεία διακρατεί παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατατάσσονται στο επίπεδο 2.

Δεν υπάρχουν άλλα χρηματοοικονομικά ή μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

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

### Σημείωση 4: Έσοδα

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών	2.453	-
Έσοδα επισιτιστικών τμημάτων	78	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.531</b>	<b>-</b>

Από τον Δεκέμβριο 2020, όπου η Εταιρεία κατήγγειλε τις συμβάσεις ελλιμενισμού ενόψει των εργασιών ανακαίνισης/αναβάθμισης του τουριστικού λιμένα της Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης, η Εταιρεία δεν είχε έσοδα ελλιμενισμού. Μετά τη μερική ολοκλήρωση των εργασιών της θαλάσσιας ζώνης και της χερσαίας ζώνης κατά τη διάρκεια του 2023, η Εταιρεία ξεκίνησε τη λειτουργία της υπογράφοντας αρκετές μακροπρόθεσμες συμφωνίες ελλιμενισμού με διάρκεια έως 20 και 30 έτη. Τα έσοδα από τις υπηρεσίες ελλιμενισμού ανήλθαν σε € 2.453 για την χρήση 2023.

Τα έσοδα των επισιτιστικών τμημάτων αφορούν τη λειτουργία του café bar εστιατορίου εντός του χώρου της Μαρίνας Αστήρ Βουλιαγμένης.

#### Σημείωση 5: Λοιπά λειτουργικά έσοδα

	Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις		218	189
Απόσβεση κρατικών επιχορηγήσεων	19	23	-
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	26	3	-
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους		467	57
Λοιπά		146	-
<b>Σύνολο</b>		<b>857</b>	<b>245</b>

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις για τη χρήση χώρων κτιρίων.

Τα έσοδα από υπηρεσίες που παρέχονται σε τρίτους αφορούν κυρίως έσοδα από προμήθειες νερού και ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνίες και άλλες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

**Σημείωση 6: Έξοδα ανά κατηγορία**

Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
	87	23	603	712
Παροχές σε εργαζομένους				
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο στο κόστος πωληθέντων	45	-	-	45
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9	125	29	606
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης	10	160	37	778
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	10	(419)	(27)	(561)
Επισκευές και συντηρήσεις		79	22	110
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	12	5	17
Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις & Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας		7	3	19
Έξοδα επισιτιστικών τμημάτων		229	95	329
Αμοιβές δικηγόρων		164	44	250
Αμοιβές τεχνικών		197	52	324
Αμοιβές φύλαξης		88	24	128
Επαγγελματικές αμοιβές		129	34	405
Λοιποί φόροι		252	71	491
Έξοδα από οργανισμούς κοινής ωφέλειας		206	55	346
Λοιπά		257	109	591
<b>Σύνολο</b>	<b>2.487</b>	<b>705</b>	<b>1.399</b>	<b>4.590</b>

	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022			Σύνολο
		Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές σε εργαζομένους		-	-	411	411
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο στο κόστος πωληθέντων		-	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9	-	-	2	2
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης	10	-	-	775	775
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	10	-	-	(775)	(775)
Επισκευές και συντηρήσεις		-	-	9	9
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις & Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας		-	-	2	2
Έξοδα επισιτιστικών τμημάτων		-	-	-	-
Αμοιβές δικηγόρων		-	-	65	65
Αμοιβές τεχνικών		-	-	-	-
Αμοιβές φύλαξης		-	-	20	20
Επαγγελματικές αμοιβές		-	-	669	669
Λοιποί φόροι		-	-	333	333
Έξοδα από οργανισμούς κοινής ωφέλειας		-	-	251	251
Λοιπά		-	-	134	134
<b>Σύνολο</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.896</b>	<b>1.896</b>

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, η Εταιρεία κεφαλαιοποίησε μέρος των αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης της μίσθωσης γης ύψους € 561 (2022: € 775), που είναι η περίοδος που εμπίπτει στην κατασκευαστική περίοδο.

Λόγω της ανακαίνισης του λιμανιού και της αναστολής των βασικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, το κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 0 για τη χρήση 2022.

Τα λοιπά έξοδα για τη χρήση 2023 περιλαμβάνουν κόστη ασφάλισης, συνδρομές και έξοδα μεταφοράς.

Παροχές σε προσωπικό:

	Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Μισθοί και ημερομίσθια		548	317
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		124	85
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές		37	7
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών Συνταξιοδοτικά	18	3	1
<b>Σύνολο</b>		<b>712</b>	<b>411</b>



### Σημείωση 7: Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα-καθαρά

	Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
Τόκοι τραπεζικών δανείων	16	1.480	-
Τόκοι μισθώσεων	10	830	755
Ζημία λόγω τροποποίησης δανείων	16	428	-
Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη	24	1.306	788
Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων	17	529	-
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	16	(2.278)	(1.479)
Τόκοι από την αναστροφή προεξόφλησης των προκαταβολών από συμβάσεις με πελάτες	21	817	-
Λουπά		93	173
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>		<b>3.205</b>	<b>237</b>
Έσοδο τόκων καταθέσεων		(3)	-
Έσοδο τόκων από παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία		(369)	-
<b>Χρηματοοικονομικό έσοδο</b>		<b>(372)</b>	<b>-</b>
<b>Χρηματοοικονομικό (κέρδος) / κόστος - καθαρό</b>		<b>2.833</b>	<b>237</b>

Η δαπάνη για τραπεζικό δανεισμό αφορά τους τόκους για δάνεια (Σημ. 16).

Οι τόκοι από μισθώσεις προέκυψαν από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16.

Ζημιές από αποτίμηση παραγώνων χρηματοοικονομικών εργαλείων αφορούν ανώτατα όρια επιτοκίου ονομαστικού ποσού στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ύψους € 30.000 (2022: € 0).

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα τόκων από παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αφορούν ανώτατα όρια επιτοκίου 1,5%, ποσού ύψους € 30.000 του κεφαλαίου του εταιρικού ομολογιακού δανείου.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα από την αναστροφή προεξόφλησης των προκαταβολών από συμβάσεις με πελάτες αφορά την επίδραση της αναστροφής προεξόφλησης των προκαταβολών από συμβάσεις ελλειμισμού σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 « Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023, η Εταιρεία κεφαλαιοποίησε τα έξοδα τόκων από τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε μίσθωση γης κατά τη περίοδο κατασκευής, καθώς και τους τόκους του δανείου από συνδεδεμένα μέρη και τους τόκους του νέου ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank.

Τα Λουπά έξοδα από τόκους σχετίζονται κυρίως με τραπεζικές προμήθειες.

### Σημείωση 8: Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενη Φορολογία

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο, όμως κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν προέκυψε έσοδο φόρου εισοδήματος καθώς το φορολογικό αποτέλεσμα των χρήσεων αυτών ήταν ζημιολόγο.

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

Σημ.	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
<b>Ζημιές προ φόρων</b>	(4.060)	(2.036)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(893)	(448)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	21	16
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(30)	(244)
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	903	675
<b>Φόρος</b>	-	-

Σύμφωνα με τον νόμο Ν. 4799/2021, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων ανέρχεται σε 22% από το οικονομικό έτος 2021 και εξής.

Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη το ότι η Εταιρεία δεν είχε, τουλάχιστον στο πρόσφατο παρελθόν, πραγματοποιήσει φορολογητέα κέρδη, εκτιμά ότι δεν είναι βέβαιο ότι θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για το συμψηφισμό του συνόλου των φορολογικών ζημιών και ως-εκ τούτου αναγνώρισε Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση επί των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών μέχρι οι Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις να ισούται με τις Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις. Σημειώνεται πως το ποσό των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε € 8.537 (2022: € 5.018). Το σύνολο της αναβαλλόμενης φορολογίας αντιστρέφεται μέσα στα επόμενα 5 έτη

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	874	657
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(874)	(657)
<b>Αναβαλλόμενη φορολογία ( καθαρή )</b>	-	-

#### Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	318	2	320
Χρέωση / (πίστωση) στα αποτελέσματα	337	(1)	337
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	656	1	657
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>	656	1	657
Χρέωση / (πίστωση) στα αποτελέσματα	218	(1)	217
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	874	0	874

**Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:**

	Δικαιώματα χρήσης και Υποχρεώσεις μισθώσεων	Παράγωγα	Λοιπά	Φορολογικές ζημιές	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(258)</b>	-	<b>(15)</b>	<b>(47)</b>	<b>(320)</b>
Πίστωση στα αποτελέσματα	(77)	-	(22)	(237)	(337)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(335)</b>	-	<b>(37)</b>	<b>(284)</b>	<b>(657)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>(335)</b>	-	<b>(37)</b>	<b>(284)</b>	<b>(657)</b>
Πίστωση στα αποτελέσματα	(79)	(33)	(64)	(42)	(217)
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>(415)</b>	<b>(33)</b>	<b>(101)</b>	<b>(326)</b>	<b>(874)</b>

**Σημείωση 9: Ενσώματες ακινητοποιήσεις**

Σημ.	Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανο- -λογικός εξοπλισμός	Μεταφο- ρικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
<b>Κόστος</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	-	-	2	36	11.276	11.314
Προσθήκες	-	5	9	5	32.399	32.418
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>42</b>	<b>43.675</b>	<b>43.732</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>	-	5	11	42	43.675	43.732
Προσθήκες	-	13	-	785	18.000	18.799
Μεταφορές	36.540	256	-	-	(36.796)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>36.540</b>	<b>274</b>	<b>11</b>	<b>827</b>	<b>24.879</b>	<b>62.531</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	-	-	(1)	(20)	-	(21)
Αποσβέσεις χρήσης	6	-	-	(2)	-	(2)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>(22)</b>	-	<b>(23)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>(22)</b>	-	<b>(23)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	6	(520)	(10)	(75)	-	(606)
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>(520)</b>	<b>(10)</b>	<b>(2)</b>	<b>(97)</b>	-	<b>(629)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>43.675</b>	<b>43.709</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>36.021</b>	<b>263</b>	<b>9</b>	<b>730</b>	<b>24.879</b>	<b>61.901</b>

Τον Μάιο 2023, χορηγήθηκε στην Εταιρεία το πρωτόκολλο παράδοσης για τη μερική ολοκλήρωση της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης (Γραφεία Διοίκησης και Λιμενικού Σώματος και μισθωμένα γραφεία), ενώ τον Αύγουστο του 2023 τροποποιήθηκε το προαναφερθέν πρωτόκολλο με την ολοκλήρωση επιπλέον τμημάτων εντός της θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία προχώρησε στη μεταφορά περιουσιακών στοιχείων από τα «Πάγια υπό κατασκευή» στις «Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων» και στο «Μηχανολογικό εξοπλισμό» ύψους € 36.796.

Στα πάγια υπό κατασκευή για τις χρήσεις 2022 και 2023 περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν επαγγελματικές αμοιβές που σχετίζονται με τα έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης. Η Εταιρεία έχει κεφαλαιοποιήσει τις αποσβέσεις του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης της μίσθωσης γης (Σημ. 10) καθώς και το κόστος δανεισμού για το 2023 και το 2022, καθώς η περίοδος εμπίπτει στην περίοδο κατασκευής (Σημ. 7).

Υπάρχει ενέχυρο επί των κινητών ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας προς εξασφάλιση του δανείου της συνδεδεμένης εταιρείας «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ» (Σημ.16).

#### 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:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Μαρίνα Βουλιαγμένης	24.064	23.250
	<b>24.064</b>	<b>23.250</b>

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων εμφανίζει τα ακόλουθα ποσά που αφορούν τις αποσβέσεις και τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και το κεφαλαιοποιημένο ποσό κατά την περίοδο κατασκευής:

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
Μαρίνα Βουλιαγμένης	778	775
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	(561)	(775)
	<b>217</b>	<b>-</b>

### Σημείωση 11: Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Σημ.	Λογισμικό
<b>Κόστος</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>19</b>
Προσθήκες		-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>19</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>		<b>19</b>
Προσθήκες		150
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>169</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>(12)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	6	(0)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>(12)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>		<b>(12)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	6	(17)
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>(29)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>7</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>140</b>

### Σημείωση 12: 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.

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Πελάτες		619	389
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(200)	(202)
<b>Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις</b>		<b>419</b>	<b>187</b>
Προκαταβολές προμηθευτών		85	15
ΦΠΑ εισπρακτέος		447	1.116
Προπληρωθέντα έξοδα		416	638
Δεδουλευμένα έσοδα		61	57
Λοιπές απαιτήσεις		36	12
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	22	155	25
<b>Σύνολο</b>		<b>1.619</b>	<b>2.051</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		238	249
Κυκλοφορούν ενεργητικό		1.381	1.802

Η μεταβολή της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>100</b>
Πρόβλεψη απομείωσης (έξοδο χρήσης)	<u>102</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>202</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>202</b>
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	<u>(2)</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>200</b>

Η Εταιρεία κατέβαλε στην εκμισθώτρια κατά την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης για την μαρίνα ποσό ύψους € 12.900 πλέον χαρτοσήμου ύψους € 464 το οποίο αποτελεί αναλογία επί του ποσοστού του 30% του συνολικού μισθώματος των € 43.000 για τα 40 έτη μίσθωσης. Τα προπληρωμένα έξοδα προέρχονται κυρίως από το προαναφερθέν αναπόσβεστο προπληρωθέν χαρτόσημο, όπου το μακροπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε € 236 (2022: € 249) και το βραχυπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε € 12 (2022: € 12). Κατόπιν αιτήματος της Εταιρείας, ο εκμισθωτής της Μαρίνας Βουλιαγμένης παρατείνει την προθεσμία της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης κατά 2 έτη, όπως ορίζεται στη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Η λογιστική αξία των εισπρακτέων από πελάτες προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

### Σημείωση 13: Αποθέματα

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Εμπορεύματα, τρόφιμα και ποτά	80	-
<b>Σύνολο</b>	<b>80</b>	<b>-</b>

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, στα αποθέματα περιλαμβάνονται εμπορεύματα, τρόφιμα και ποτά τα οποία σχετίζονται με την λειτουργία του café-bar εστιατορίου εντός της ζώνης της Μαρίνας Βουλιαγμένης για τη χρήση 2023.

### Σημείωση 14: Δεσμευμένες καταθέσεις

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Τραπεζικές καταθέσεις	18.836	600
<b>Σύνολο</b>	<b>18.836</b>	<b>600</b>
Μακροπρόθεσμο μέρος	10.476	600
Βραχυπρόθεσμο μέρος	8.360	-
	<b>18.836</b>	<b>600</b>

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν ενεχυριασμένους λογαριασμούς που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν ενεχυριασμένους λογαριασμούς που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα, για τα ομολογιακά δάνεια, τα έσοδα ελλειμνισμού, τις καταθέσεις εγγυήσεων και τις επιδοτήσεις.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα δεσμευμένα ποσά ανά κατηγορία αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας από τη Moody's:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Credit ratings</b>		
Ba1	18.836	600
<b>Σύνολο</b>	<b>18.836</b>	<b>600</b>

#### Σημείωση 15: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	32	1
Τραπεζικές καταθέσεις	4.466	738
<b>Σύνολο</b>	<b>4.498</b>	<b>738</b>

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων ανά κατηγορία πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Credit ratings</b>		
Ba1	4.379	707
Baa3	87	31
<b>Σύνολο</b>	<b>4.466</b>	<b>738</b>

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

#### Σημείωση 16: Δανεισμός

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Τραπεζικά δάνεια	32.116	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16.405	14.895
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	93	37.061
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>48.614</b>	<b>51.956</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Υποχρεώσεις μίσθωσης	103	115
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων από συνδεδεμένα μέρη	6.622	4.038
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	2.007	-
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>8.732</b>	<b>4.153</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>	<b>57.345</b>	<b>56.109</b>

Η κίνηση του τραπεζικού δανεισμού για την Εταιρεία στη χρήση 2023 και 2022 παρουσιάζεται παρακάτω:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	-	-
Νέα Δάνεια	54.012	-
Πληρωμές Δανείων	(19.874)	-
Τόκοι Έξοδα	1.480	-
Πληρωμές σε κουπόνια	(1.245)	-
Λοιπά	(250)	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<u>34.123</u>	<u>-</u>

Η κίνηση του δανεισμού από συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία στη χρήση 2023 και 2022 παρουσιάζεται παρακάτω:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>41.099</b>	<b>20.422</b>
Νέα Δάνεια	10.334	27.147
Πληρωμές Δανείων	(46.242)	(6.972)
Τόκοι Έξοδα	1.306	788
Μετατροπές-κέρδη/ζημιές	343	-
Λοιπά	(126)	(285)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<u>6.715</u>	<u>41.099</u>

Την 19.10.2017 η Εταιρεία έλαβε ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως € 60.000, διάρκειας έως την 24 Μαρτίου 2027, με ομολογιούχους τη συνδεδεμένη εταιρεία Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ και τις συνδεδεμένες εταιρείες Jermyn Street Real Estate Fund IV L.P. and Apollo Investment Holdco Sarl αντίστοιχα. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 3,9 % και προβλέπει μείωση του περιθωρίου κατά τη διάρκεια του δανείου έως 3,5%. Η μείωση του περιθωρίου σε 3,5% ισχύει από τον Νοέμβριο 2020. Κατά τη διάρκεια του 2022, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή μέρους του δανείου ύψους € 6.972. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι € 2.354.

Την 29.09.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε νέα χρηματοδότηση με ευνοϊκότερους όρους λαμβάνοντας ομολογιακό δάνειο ύψους έως ποσού € 63.100 και διάρκειας έως 30 Δεκεμβρίου 2030, με ομολογιούχους τη συνδεδεμένη εταιρεία Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 2,7 %. Η Εταιρεία έλαβε κατά την τρέχουσα χρήση εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 10.334. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι € 4.265.

Τον Ιούνιο του 2023 η Εταιρεία, στο πλαίσιο της εταιρικής αναδιάρθρωσης και της αναχρηματοδότησης της, προπλήρωσε το μεγαλύτερο μέρος του ομολογιακού δανείου με την συνδεδεμένη (πρώην Μητρική Εταιρεία) «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank συνολικού ύψους € 73.100 και διάρκεια έως την 31 Δεκεμβρίου 2030.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε στις ακόλουθες ενέργειες:

- Έως τον Μάιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 10.334 από το Ομολογιακό Δάνειο με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» .
- Τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε μερική προπληρωμή του χρέους της προς το συνδεδεμένο μέρος «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ύψους € 46.242. Το υπόλοιπο του δανείου προς «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 6.612.



- Εν συνεχεία, τον Ιούνιο 2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε επιτυχώς την αναχρηματοδότηση του χρέους της με την υπογραφή σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank με ευνοϊκότερους όρους αυξάνοντας την χρηματοδότηση κατά πρόσθετο ποσό ύψους € 10.000 (Καθώς η σύμβαση ενδοεταιρικού Ομολογιακού Δανείου με την «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ανέρχονταν μέχρι του ποσού των € 63.100). Επομένως, η συνολική χρηματοδοτική γραμμή του νέου ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε € 73.100, από την οποία η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 54.012 κατά τη τρέχουσα χρήση.

Το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor (6 μηνιαίο) + 2,7 %.

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

Από τη σύμβαση νέου ομολογιακού δανείου της Εταιρείας απορρέουν υποχρεώσεις και περιορισμοί οι οποίοι περιλαμβάνουν την υποχρέωση της Εταιρείας, για την τήρηση καθ' όλη τη διάρκεια των δανείων και μέχρι να εξοφληθούν ολοσχερώς τα δάνεια, να παρακολουθεί τους κατωτέρω χρηματοοικονομικούς δείκτες, υπολογιζόμενους επί 6μηνης περιόδου που λήγει την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους αντίστοιχα.

Πιο συγκεκριμένα, εφαρμόζονται οι ακόλουθοι χρηματοοικονομικοί δείκτες:

1. Δείκτης εξυπηρέτησης δανείων (DSCR) με αναφορά στην περίοδο υπολογισμού που λήγει την 30 Ιουνίου 2025.
2. Δείκτης δανείων προς αξία (LTV) για κάθε περίοδο από 30 Ιουνίου 2023 και έπειτα
3. Προϋπολογιστικός δείκτης εξυπηρέτησης δανείων. (FDSCR) για κάθε περίοδο από 31 Δεκεμβρίου 2024 και έπειτα

Στις 31.12.2023, η Εταιρεία συμμορφώνεται με τους όρους των δανειακών συμβάσεων.

Ενόψει των επιπρόσθετων κεφαλαιουχικών δαπανών και λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες απαιτήσεις για κεφάλαιο κίνησης, η Εταιρεία προληπτικά έλαβε ορισμένες απαλλαγές (waiver) από τους Ομολογιούχους της («Alpha Bank») την 08 Μαΐου 2024. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων:

- i) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρεωτική προπληρωμή του οριζόμενου, στο Ομολογιακό Δάνειο με την Alpha Bank, ποσοστού επί των εισπράξεων (Εισπράξεις μέχρι € 12.000) που η Εταιρεία θα λάβει από Μακροπρόθεσμες Συμβάσεις Ελλιμενισμού μετά την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Διευκρινίζεται πως, σύμφωνα με το waiver της 8ης Μαΐου 2024, από τις προαναφερόμενες εισπράξεις ποσού € 12.000:

1. Τουλάχιστον € 2.000 θα κατατεθούν σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό σύμφωνα με τους αρχικούς όρους του Ομολογιακού Δανείου με την Alpha Bank και
2. Μέχρι € 10.000 θα διατεθούν αποκλειστικά για δαπάνες που σχετίζονται με την/ως συνεισφορά που θα καταβληθεί από την Εταιρεία προς τους Monobrandts ενοικιαστές, ως κίνητρο για την λειτουργία των καταστημάτων, για εργασίες αναβάθμισης του F&B και κατασκευαστικών εργασιών της μαρίνας.

- ii) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρέωση αποπληρωμής:

1. οποιοδήποτε συσσωρευμένου τόκου και/ή τυχόν τελών, εξόδων, προμηθειών και εξόδων και
2. κεφαλαίου που απορρέει από το ενδοεταιρικό Ομολογιακό Δάνειο με την συνδεδεμένη εταιρεία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.»

iii) Οι Ομολογιούχοι («Alpha Bank») έδωσαν τη συγκατάθεσή τους στην «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.», συνδεδεμένη εταιρεία της Αστήρ Μαρίνα, έτσι ώστε η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» να δύναται να παρέχει επιπλέον ενδοεταιρική χρηματοδότηση στην Εταιρεία, μέχρι του ποσού των € 14.507, εφόσον απαιτηθεί.

Στις 10 Μαΐου 2024, η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και στις 07 Μαΐου 2024, η «Αρpollo Investments Holdco S.A.» χορήγησαν στην Εταιρεία έγγραφη διαβεβαίωση επιβεβαιώνοντας την δέσμευσή τους να παρέχουν συνεχή οικονομική υποστήριξη και να λαμβάνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου η Εταιρεία να διασφαλίσει την συνέχιση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία των επιστολών.

Για το δανεισμό της συνδεδεμένης 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%. Καθώς το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης βρίσκεται επί του παρόντος στην περίοδο κατασκευής, οι τόκοι του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης της μίσθωσης γης προστίθενται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Ως εκ τούτου, το ποσό των εξόδων τόκων που έχει κεφαλαιοποιηθεί είναι € 2,278.(2022: € 725) (Σημ. 7). Κατά τη διάρκεια του 2023 η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων ύψους € 925 (2022: € 855).

### Σημείωση 17: Παράγωγα

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	<u>Ενεργητικό</u>	<u>Ενεργητικό</u>
Παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία	571	-
<b>Σύνολο</b>	<b>571</b>	<b>-</b>

Η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση ομολογιακού δανείου και το συμβόλαιο παραγώγου αφορά σε ανώτατα όρια επιτοκίου ονομαστικού ποσού € 30.000 την 31 Δεκεμβρίου 2023, που χρησιμοποιείται ως μια οικονομική αντιστάθμιση για την έκθεση στη μεταβλητότητα των ταμειακών ροών που αποδίδεται στον κίνδυνο επιτοκίου που προκύπτει από το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης.

Κέρδη/ζημιές από αποτίμηση παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ανήλθαν σε ζημιές € 529 για τη χρήση 2023.

Η εύλογη αξία των συμβολαίων παραγώγων (interest rate cap) στις 31.12.2023 ήταν € 571.

Το παράγωγο εκδόθηκε από την Alpha Bank και η αξία προσδιορίστηκε με τη μέθοδο του μοντέλου τιμολόγησης της τράπεζας.

#### Σημείωση 18: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Την 31.12.2023 η Εταιρεία απασχολούσε συνολικά 19 υπαλλήλους (31.12.2022: 9). 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:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Προγράμματα καθορισμένων παροχών – Συνταξιοδοτικά	9	5
<b>Σύνολο</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3	1
Χρηματοοικονομικό κόστος	-	-
<b>Σύνολο περιλαμβανομένο στις παροχές σε εργαζομένους</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Επαναμετρήσεις</b>		
΄- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από οικονομικές παραδοχές	-	(2)
΄- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρία περιόδου	-	2
	-	-

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3	1
Χρηματοοικονομικό κόστος	-	-
Επαναμετρήσεις	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

Οι βασικές μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους αναλογιστές για τον προσδιορισμό των εξόδων προγραμμάτων καθορισμένων παροχών για τη χρήση 2023 και 2022 είναι:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,18%	3,75%
Πληθωρισμός	2,00%	2,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,00%	2,50%
Διάρκεια προγράμματος	9,33	10,70

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

	<b>Επίπτωση στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών</b>		
	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	-4,4%	4,7%
Πληθωρισμός	0,5%	0,0%	0,0%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	4,7%	-4,5%
Μελλοντικές αυξήσεις συνταξιοδοτικών παροχών	0,5%	0,0%	0,0%
Προσδόκιμο ζωής	1 year	0,4%	-0,4%

#### **Σημείωση 19: Κρατικές επιχορηγήσεις**

Οι επιχορηγήσεις ύψους € 1.662 (2022: € 0 ) αφορούν την ανακαίνιση της Αστήρ Μαρίνας βάσει του επενδυτικού νόμου 3908/2011.

Η κίνηση των επιχορηγήσεων έχει ως εξής:

	Σημ.	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>		-	-
Προσθήκες		1.685	
Πίστωση στα αποτελέσματα	5	(23)	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>		<b>1.662</b>	-
Μακροπρόθεσμο μέρος		1,608	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος		54	-
		<b>1,662</b>	-

## Σημείωση 20: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές		2.311	3.363
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	24	2.601	1.885
Δεδουλευμένα έξοδα		53	471
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη		322	111
Προκαταβολές πελατών		988	-
Λοιπές υποχρεώσεις		1.528	1.894
<b>Σύνολο</b>		<b>7.803</b>	<b>7.724</b>
<b>Ανάλυση υποχρεώσεων:</b>			
		31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμο μέρος		1.126	1.251
Βραχυπρόθεσμο μέρος		6.677	6.473
<b>Σύνολο</b>		<b>7.803</b>	<b>7.724</b>

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

Οι λοιπές υποχρεώσεις αποτελούνται από τις κρατήσεις καλής εκτέλεσης για το κατασκευαστικό έργο, το μακροπρόθεσμο τμήμα των οποίων ανέρχεται σε € 1.094 για το 2023 (2022: € 1.219) και το βραχυπρόθεσμο τμήμα σε € 0 (2022: € 634).

Οι προκαταβολές πελατών αφορούν προκαταβολές για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις ελλιμενισμού.

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

## Σημείωση 21: Υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες

	31.12.2023	31.12.2022
Προκαταβολές πελατών	43.034	600
<b>Σύνολο</b>	<b>43.034</b>	<b>600</b>
<b>Ανάλυση υποχρεώσεων:</b>		
	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμο μέρος	42.483	513
Βραχυπρόθεσμο μέρος	551	87
<b>Σύνολο</b>	<b>43.034</b>	<b>600</b>

Οι υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες αφορούν προκαταβολές από πελάτες για μακροχρόνιες συμβάσεις ελλιμενισμού διάρκειας έως 30 ετών.

Το μακροπρόθεσμο μέρος της υποχρέωσης ανέρχεται σε € 42.483 (2022: € 513) με αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο μέρος ύψους € 551 (2022: € 87).

Οι συμβατικές λήξεις των υποχρεώσεων από συμβάσεις με πελάτες αναλύονται ως εξής:

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από συμβάσεις με πελάτες	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>					
Προοκαταβολές πελατών	550	2.606	39.877	43.034	-
<b>Σύνολο</b>	<b>550</b>	<b>2.606</b>	<b>39.877</b>	<b>43.034</b>	<b>-</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>					
Προοκαταβολές πελατών	9	75	516	600	-
<b>Σύνολο</b>	<b>9</b>	<b>75</b>	<b>516</b>	<b>600</b>	<b>-</b>

## Σημείωση 22: Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	2.573.200	12.819
Μεταφορά εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στα αποτελέσματα εις νέον	-	47
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>2.573.200</b>	<b>12.866</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2023</b>	2.573.200	12.866
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>2.573.200</b>	<b>12.866</b>

## Σημείωση 23: 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 2022 και το 2023. Βάση των λογιστικών αρχών και εκτιμήσεων της Εταιρείας η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων κατά την κλειόμενη χρήση προσεγγίζει την εύλογη αξία.

Δεν υπήρχαν χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την τρέχουσα χρήση.

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

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>					
Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές	6.355	1.126	-	7.481	7.481
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	6.959	101	-	7.061	6.715
Τραπεζικά δάνεια	4.262	16.089	26.603	46.954	34.123
Υποχρεώσεις μίσθωσης	934	3.832	28.995	33.761	16.508
<b>Σύνολο</b>	<b>18.511</b>	<b>21.148</b>	<b>55.597</b>	<b>95.256</b>	<b>64.826</b>

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>					
Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές	6.362	1.251	-	7.613	7.613
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	5.208	14.108	37.281	56.597	41.099
Τραπεζικά δάνεια	-	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	864	3.541	25.634	30.039	15.010
<b>Σύνολο</b>	<b>12.433</b>	<b>18.901</b>	<b>62.914</b>	<b>94.249</b>	<b>63.722</b>

Η γραμμή «Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές» δεν περιλαμβάνει δαπάνες ασφαλιστικών εισφορών ποσού ύψους € 322 (2022:€ 111).

Κατά την κλειόμενη περίοδο το μέσο ύψος δανεισμού ανήλθε σε € 40.838 (2022: € 41.099 ) με ένα ετήσιο μέσο σταθμικό επιτόκιο 5,4% (2022: 3,0%).

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνων διακύμανσης επιτοκίων αναφέρονται στη Σημείωση 3.

#### Σημείωση 24: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν συνδεδεμένες εταιρείες, οι οποίες συνδέονται με την «Apollo Investment Holdco S.A.». Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας, στενά συνδεδεμένα με αυτά τα πρόσωπα, εταιρείες οι οποίες ανήκουν σε αυτά τα πρόσωπα ή στις οποίες έχουν ουσιαστική επιρροή στη διαχείριση και οικονομική τους πολιτική.

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

	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2022 έως 31.12.2022
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>		
Apollo Επενδύσεις Μονοπρόσωπη Α.Ε.	2	-
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	63	-
Astir Beach Α.Ε.	54	-
	<b>119</b>	<b>-</b>

	<b>1.1.2023 έως 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 έως 31.12.2022</b>
<b>ii) Αγορές υπηρεσιών</b>		
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	391	597
Astir Beach A.E.	1	-
	<b>392</b>	<b>597</b>
<b>iii) Έξοδα τόκων</b>		
Apollo Investment Holdco S.A.	2	2
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	2	2
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	1.302	785
	<b>1.306</b>	<b>788</b>
<b>Δάνεια</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	6.612	40.999
Apollo Investment Holdco S.A.	52	50
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	52	50
	<b>6.715</b>	<b>41.099</b>
<b>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Apollo Investments Single Member S.A.	38	25
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	63	-
Astir Beach A.E.	54	-
	<b>155</b>	<b>25</b>
<b>Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Αστήρ Παλάς Βουλ/γμένης Μονοπρόσωπη ΑΕ	2.600	1.885
Astir Beach A.E.	1	-
	<b>2.601</b>	<b>1.885</b>

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας από την μητρική εταιρεία ή άλλα συνδεδεμένα μέρη.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές της τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στη χρήση 2023 (2022: € 0) και αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε € 100 (συμπεριλαμβανομένων των μισθών και bonus) (2022: € 71).

#### **Σημείωση 25: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

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

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που απορρέουν από εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης έργων ύψους € 503 (2022: € 503) και εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης της σύμβασης μισθώσεως ύψους € 1.850 (2022: € 1.710)

Η Εταιρεία ανέλαβε τη 2.1.2013 τη μίσθωση και διαχείριση του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης για 40 έτη με συνολικό μίσθωμα € 43.000. Στα πλαίσια της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης η Εταιρεία υποχρεούτο,



εντός δύο ετών (δηλ. έως 1.1.2015), να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης συνολικού ύψους € 3.240 περίπου (αναφορικά κυρίως με τεχνικά έργα υποδομής κλπ). Κατόπιν αιτήματος της Εταιρείας, ο εκμισθωτής της Μαρίνας Βουλιαγμένης παρατείνει την προθεσμία της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης κατά 2 έτη, όπως ορίζεται στη σχετική 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). Τον Μάρτιο 2021, η Εταιρεία συμφώνησε στην επέκταση της εγγυητικής επιστολής έως τον Μάρτιο 2023 ύψους € 1.612. Τον Αύγουστο του 2022 η Εταιρεία συμφώνησε την αύξηση της εγγυητικής επιστολής σε € 1.710. Τον Μάρτιο του 2023 η Εταιρεία συμφώνησε την αύξηση της εγγυητικής επιστολής σε € 1.850. 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.

Τον Δεκέμβριο του 2020, η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εγκρίθηκε με την έκδοση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης, ανοίγοντας τον δρόμο για τη διαδικασία αδειοδότησης οικοδομικών και θαλάσσιων έργων. Τον Μάρτιο του 2021 εκδόθηκε η άδεια κατεδάφισης του κτιρίου και τον Απρίλιο του 2021 εκδόθηκε η απόφαση έγκρισης εκτέλεσης του έργου ανάπλασης της Μαρίνας από τον Δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Η οικοδομική άδεια για τις εργασίες στην χερσαία ζώνη εκδόθηκε τον Μάιο του 2021, επιτρέποντας την εκτέλεση των σχετικών εργασιών. Οι προπαρασκευαστικές εργασίες ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2021 (εγκατάσταση εργοταξιακών υποδομών, περίφραξη εργοταξίου και αποξήλωση παλαιών Η/Μ δικτύων) ενώ οι κύριες κατασκευαστικές εργασίες (βελτίωση εδάφους, εργασίες σκυροδέματος κεντρικού κτιρίου, προετοιμασία διοικητικών εργασιών) ξεκίνησαν το Μάιο και Ιούλιο 2021 αντίστοιχα.

Οι δυσμενείς καιρικές και εδαφικές συνθήκες, η επίδραση των χερσαίων ζωνών στις εργασίες και οι πρόσφατες εξελίξεις στην ελληνική νομοθεσία και στους εγχώριους κανονισμούς καθυστέρησαν το χρονοδιάγραμμα των εργασιών στην μαρίνα.

Τα αρχαιολογικά ευρήματα που εντοπίστηκαν στην πλαγιά του λόφου μετέβαλαν το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των χερσαίων έργων για 5 μήνες, επηρεάζοντας περιοχές του αρχικού υπογείου και του ισογείου. Τον Δεκέμβριο του 2021 το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο αποφάσισε την απομάκρυνση ορισμένων αρχαιοτήτων και την παράδοσή τους στο Τμήμα Αρχαιολογίας για ενσωμάτωση σε συγκεκριμένο χώρο έκθεσης της περιοχής. Αναθεωρημένα αρχιτεκτονικά σχέδια υποβλήθηκαν με σκοπό την αναθεώρηση της άδειας και των εργασιών απομάκρυνσης των αρχαιοτήτων που ξεκίνησαν στις 18 Δεκεμβρίου 2021.

Οι Κανονισμοί της Αστήρ Μαρίνας εγκρίθηκαν και δημοσιεύθηκαν επίσημα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως τον Μάιο του 2023. Επιπλέον, τον ίδιο μήνα εκδόθηκε η Μερική Άδεια Λειτουργίας που επιτρέπει την ελλιμενισμό σκαφών. Η υπόλοιπη Μερική Άδεια Λειτουργίας για τα έργα στην μαρίνα εκδόθηκε τον Αύγουστο του 2023.

Λόγω των εργασιών ανακαίνισης τον Δεκέμβριο του 2020, η Εταιρεία προχώρησε σε λύση συμβάσεων ελλιμενισμού, με αποτέλεσμα τη σημαντική μείωση (τα έσοδα από υπεκμισθώσεις συνεχίζουν να υφίστανται) των εσόδων της Εταιρείας μέχρι τον Μάιο του 2023, όπου η Μαρίνα επανήλθε σε λειτουργία.

Κατά την διάρκεια του τρέχοντος έτους, οι κύριες εργασίες ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης συνεχίζονται με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος να υπερβαίνει τα € 61.000 συμπεριλαμβανομένων των εργασιών μελέτης, κατασκευής, αδειοδότησης και κοινής ωφελείας. Γενικός Ανάδοχος της ανακατασκευής

ορίστηκε κατόπιν διαγωνισμού η ΤΕΚΑΛ και η Εταιρεία έλαβε εγγυητικές επιστολές για την καλή εκτέλεση των συμβάσεων ύψους € 5.386. Κατά την ημερομηνία ισολογισμού 31.12.2023, οι εκκρεμείς υποχρεώσεις ανέρχονται σε € 12.054.

Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί ως επί το πλείστον μέσω δανεισμού και επιδότησης που δικαιούται από τον αναπτυξιακό νόμο (Ν.3908/2011), η οποία εγκρίθηκε το Μάιο του 2023 (Σημ. 19).

Για τη χρήση 2018 – 2022 η Έταιρεία έχει ελεγχθεί από την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών «PricewaterhouseCoopers Α.Ε» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65 Α του νόμου 4987/2022. 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 χρηματοοικονομική θέση της Έταιρείας. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4987/2022 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος για την Εταιρεία για τα έτη 2018 – 2023 δεν έχει διενεργηθεί από τις φορολογικές αρχές και κατά συνέπεια οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι τα αποτελέσματα των προαναφερόμενων φορολογικών ελέγχων δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Για τη χρήση 2023, ο φορολογικός έλεγχος για την Έταιρεία είναι σε εξέλιξη από την εταιρεία «PricewaterhouseCoopers Α.Ε.» και η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής.

#### **Σημείωση 26: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού που να θεωρούνται σημαντικά για την οικονομική θέση της Εταιρείας εκτός από τα ακόλουθα:

- Στις 02.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην προπληρωμή κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου της προς την Alpha Bank, συνολικού ύψους € 3.852.
- Στις 23.01.2024, η Εταιρεία έλαβε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 382.827 από το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank.
- Στις 05.02.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην προπληρωμή κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου της προς την Alpha Bank, συνολικού ύψους € 2.408.

- Στις 21.02.2024, η Εταιρεία έλαβε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 925 από το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank.
- Στις 21.03.2024, η Εταιρεία έλαβε εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 578 από το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank.
- Στις 03.04.2024, η Εταιρεία υπέγραψε την τροποποίηση μιας υπάρχουσας μακροπρόθεσμης σύμβασης ελλιμενισμού με έναν πελάτη της. Ο πελάτης έχει καταθέσει στην Εταιρεία σημαντικό ποσό ως προπληρωμή για αυτή την συμφωνία.
- Ενόψει των επιπρόσθετων κεφαλαιουχικών δαπανών και λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες απαιτήσεις για κεφάλαιο κίνησης, η Εταιρεία προληπτικά έλαβε ορισμένες απαλλαγές (waiver) από τους Ομολογιούχους της («Alpha Bank») την 08 Μαΐου 2024. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων:
  - i) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρεωτική προπληρωμή του οριζόμενου, στο Ομολογιακό Δάνειο με την Alpha Bank, ποσοστού επί των εισπράξεων (Εισπράξεις μέχρι € 12.000) που η Εταιρεία θα λάβει από Μακροπρόθεσμες Συμβάσεις Ελλιμενισμού μετά την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Διευκρινίζεται πως, σύμφωνα με το waiver της 8ης Μαΐου 2024, από τις προαναφερόμενες εισπράξεις ποσού € 12.000:

    1. Τουλάχιστον € 2.000 θα κατατεθούν σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό σύμφωνα με τους αρχικούς όρους του Ομολογιακού Δανείου με την Alpha Bank και
    2. Μέχρι € 10.000 θα διατεθούν αποκλειστικά για δαπάνες που σχετίζονται με την/ως συνεισφορά που θα καταβληθεί από την Εταιρεία προς τους Monobrand's ενοικιαστές, ως κίνητρο για την λειτουργία των καταστημάτων, για εργασίες αναβάθμισης του F&B και κατασκευαστικών εργασιών της μαρίνας.
  - ii) Η Εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρέωση αποπληρωμής:
    1. οποιουδήποτε συσσωρευμένου τόκου και/ή τυχόν τελών, εξόδων, προμηθειών και εξόδων και
    2. κεφαλαίου που απορρέει από το ενδοεταιρικό Ομολογιακό Δάνειο με την συνδεδεμένη εταιρεία «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.»
  - iii) Οι Ομολογιούχοι («Alpha Bank») έδωσαν τη συγκατάθεσή τους στην «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.», συνδεδεμένη εταιρεία της Αστήρ Μαρίνα, έτσι ώστε η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» να δύναται να παρέχει επιπλέον ενδοεταιρική χρηματοδότηση στην Εταιρεία, μέχρι του ποσού των € 14.507, εφόσον απαιτηθεί.

Στις 10 Μαΐου 2024, η «Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και στις 07 Μαΐου 2024, η «Apollo Investments Holdco S.A.» χορήγησαν στην Εταιρεία έγγραφη διαβεβαίωση επιβεβαιώνοντας την δέσμευσή τους να παρέχουν συνεχή οικονομική υποστήριξη και να λαμβάνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου η Εταιρεία να διασφαλίσει την συνέχιση της

επιχειρηματικής της δραστηριότητας για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία των επιστολών.

Αθήνα, 14 Μαΐου 2024

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

.....  
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΔΟΥ

.....  
ΗΡΑΚΛΗΣ ΠΑΥΛΟΥ

.....  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΟΤΣΑΚΟΣ

**Deloitte.**

Αρ. Μητρώου ΑΔ. Α' Τάξης.

105030 Deloitte Business

Solutions A.E. Αρ. Αδείας ΟΕΕ

No 1297