

ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

Για τη χρήση από 1 Ιανουρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
αναφοράς**

23 Μαΐου 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	13
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
<i>Κατάσταση Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων</i>	<i>18</i>
<i>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</i>	<i>19</i>
<i>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....</i>	<i>20</i>
<i>Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....</i>	<i>21</i>
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	<u>22</u>
Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες.....	<u>22</u>
Σημείωση 2: Σημαντικές λογιστικές αρχές.....	<u>22</u>
Σημείωση 3: Διαχείριση κεφαλαίου και κινδύνων	<u>36</u>
Σημείωση 4: Κύκλος εργασιών & λοιπά έσοδα εκμετάλλευσας	<u>39</u>
Σημείωση 5: Κόστος πωλήσεων, έξοδα διοικητικής λειτουργίας & λειτουργικής διαθέσεως.....	<u>39</u>
Σημείωση 6: Χρηματοοικονομικά έσοδα – έξοδα.....	<u>41</u>
Σημείωση 7: Φόρος εισοδήματος	<u>41</u>
Σημείωση 8: Ενσώματες ακινητοποιήσεις	<u>42</u>
Σημείωση 9: Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	<u>42</u>
Σημείωση 10: Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	<u>43</u>
Σημείωση 11: Δεσμευμένες καταθέσεις.....	<u>44</u>
Σημείωση 12: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>44</u>
Σημείωση 13: Δανεισμός.....	<u>44</u>
Σημείωση 14: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού.....	<u>45</u>
Σημείωση 15: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	<u>46</u>
Σημείωση 16: Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	<u>47</u>
Σημείωση 17: Χρηματοοικονομικά μέσα	<u>47</u>
Σημείωση 18: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	<u>48</u>
Σημείωση 19: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	<u>49</u>
Σημείωση 20: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού.....	<u>51</u>

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας

Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. χρήσεως 2021

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου («Δ.Σ.») της Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. (ή «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2021 και περιέχει τα στοιχεία που προβλέπονται στο Άρθρο 150 του Κωδ. Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία συστάθηκε ως «Εταιρεία ειδικού σκοπού» την 4.10.2012 από την Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ (η «Μητρική») 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 Ευρώ 43 εκατ..

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

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

Επενδύσεις

Κατά την υπογραφή της ως άνω μακροχρόνιας σύμβασης μίσθωσης, η Εταιρεία κατέβαλε στο 2012, ως προκαταβολή μίσθωμα ύψους Ευρώ 12.900. Η καταβολή αυτή αποτελεί όρο της σύμβασης και αναλογεί σε 30% του συνολικού συμφωνηθέντος μισθώματος. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία συμφώνησε σε 1,75% ετήσια αμοιβή για την διάρκεια της σύμβασης, η οποία καταβάλλεται σε εξαμηνιαία βάση και προσαρμόζεται κάθε χρόνο με βάση τον πληθωρισμό πλέον 1%.

Στα πλαίσια της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης η θυγατρική «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» υποχρεούνται, εντός δύο ετών, να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης συνολικού ύψους Ευρώ 3.240 περίπου. Η Εταιρεία στο 2017 αιτήθηκε από την εκμισθώτρια του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης την παράταση του χρονικού περιθωρίου εκτέλεσης των έργων αναβάθμισης, όπως προβλέπεται από τη σχετική σύμβαση μίσθωσης. Η παράταση δόθηκε για τα επόμενα 3 χρόνια.

Τον Μάιο του 2021 ξεκίνησαν οι κύριες εργασίες ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης με συνολική εκτιμώμενη επένδυση 53.000 € 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 € 8.297. Κατά την ημερομηνία ισολογισμού 31.12.2021, οι εκκρεμείς δεσμεύσεις ανέρχονται σε 43.000 €. Μετά την ανακαίνιση, η νέα μαρίνα θα είναι από τις καλύτερες στην Ευρώπη προσφέροντας εξαιρετικές υπηρεσίες, αποτελούμενη από 59 θέσεις ελλιμενισμού, χώρο περιπάτου με 15 καταστήματα λιανικής, 2 εξέχοντα καταστήματα F&B, υπόγειο χώρο στάθμευσης και έναν καταπράσινο χώρο περιπάτου ανοιχτό σε όλους τους επισκέπτες.

Αναφορικά με τις προσφυγές ενάντια στο Προεδρικό Διάταγμα, την ΚΥΑ και τις οικοδομικές άδειες για την υλοποίηση της μελέτης ανακατασκευής της Μαρίνας υπήρξαν αρκετές εξελίξεις σχετικά με διεκδικήσεις κατά του Προεδρικού Διατάγματος, της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) και των Οικοδομικών Αδειών σχετικά με την Ανάπλαση Μαρίνας Astir που αφορούσαν περιβαλλοντικούς όρους για την κατασκευή της Μαρίνας, για την οποία εκκρεμεί δίκη.

Οικονομικά αποτελέσματα

Κατά τη χρήση 2021, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε σε € 1 έναντι των € 1.931 το 2020. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (ΕΒΙΤΔΑ) ανήλθαν στο αρνητικό ποσό των € 640 έναντι των €1.258 για το 2020. Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας ανήλθαν σε ζημιά ύψους € 1.165 έναντι της ζημιάς των € 657 για το 2020.

Σημειώνεται ότι οι δείκτες «Γενικής Ρευστότητας» και «Συνολικών Δανειακών Υποχρεώσεων προς Ιδίων Κεφαλαίων» ανήλθαν αντίστοιχα σε 2.26 (2020 : 0.94) and 4.38 (2020 : 18.78). Κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης η σχέση καθαρού δανεισμού προς συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια (καθαρός δανεισμός και ίδια κεφάλαια) διαμορφώθηκε σε 75% (2020: 95%).

Επιπρόσθετα, από τον Δεκέμβριο του 2020 η Εταιρεία έχει παύσει τις συμβάσεις ελλιμενισμού ενόψει των εργασιών ανάπλασης της Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης. Κατά συνέπεια, μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης (δεύτερο εξάμηνο του 2022) η Εταιρεία δεν αναμένεται να έχει έσοδα ελλιμενισμού.

Γίνονται σημαντικές προσπάθειες για την επιτάχυνση των εργασιών ανακαίνισης.

Πανδημία Κορωνοϊού

Η ραγδαία εξάπλωση του Κορωνοϊού επηρέασε αρνητικά την παγκόσμια οικονομία και είχε αρνητική επίδραση στον τουρισμό. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις, δεδομένου ότι η κυβέρνηση επέβαλε μείωση των ενοικίων κατά 100% για ορισμένους μήνες το 2021 ως μέρος των μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων που επλήγησαν λόγω του Covid-19.

Οψιγενή γεγονότα

Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία

Η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων επηρέασε τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και, όπου χρειάζεται, σχεδιάζει τις αντίστοιχες ενέργειες. Αυτά τα γεγονότα δεν έχουν προσαρμοστεί στην περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδρασή τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί επί του παρόντος, καθώς δεν υπάρχει αξιόπιστη εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

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

Η νέα μορφή της υπερσύγχρονης μαρίνας θα πλαισιώνεται από πολυτελή καταστήματα, εστιατόρια, υπόγειο χώρο στάθμευσης και ανάπλαση του πρασίνου της συνολικής έκτασης και αναμένεται να οδηγήσει στην δημιουργία ενός μοναδικού προϊόντος καθιστώντας την ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ κυρίαρχη έναντι του ανταγωνισμού .

Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

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

Προοπτικές

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

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

Σε εξαιρετική τοποθεσία και με ιδανική αισθητική και λειτουργικότητα, ο στόχος της Αστηρ είναι να δημιουργήσει μια σύγχρονη μαρίνα ικανή να ελλιμενίζει υπερσύγχρονα γιοτ, συνδυάζοντας μία παραθαλάσσια κοινότητα πολυτέλειας όπου εξαιρετικές γευστικές εμπειρίες και αποκλειστικές ευκαιρίες αγορών προσφέρονται, ικανοποιώντας τις απαιτήσεις του εκλεκτού πελατολογίου της.

Συγκεκριμένα , ο αποστολή είναι να:

- Προσφέρει απaráμιλλη αισθητική και λειτουργικότητα σε συνδυασμό με σημαντική οικολογική συνείδηση.
- Πληρούνται σύγχρονα πρότυπα ασφάλειας που παρέχουν την δυνατότητα ελλιμενισμού σύγχρονων σκαφών.
- Δημιουργηθεί μια παραθαλάσσια περιοχή όπου μπορεί κανείς να απολαύσει μια συνδυαστική εμπειρία φαγητού, αγορών και διασκέδασης σε ένα πολυτελές περιβάλλον 5 αστέρων.
- Διαμορφωθεί μία Μαρίνα που θα γίνει ένα από τα σημαντικότερα αξιοθέατα της περιοχής και το στολίδι της Νοτιοανατολικής Ευρώπης
- Διατηρηθεί η κληρονομιά της Αστήρ , φέρνοντας έναν αέρα σύγχρονης φινέτσας
- Δοθεί άμεση πρόσβαση μεταξύ του Ξενοδοχείου, των εγκαταστάσεων του Αστέρα και της Μαρίνας, προσφέροντας ένα ευρύτερο φάσμα εγκαταστάσεων και δυνατοτήτων
-

Ήδη υπάρχουν σημαντικές προτάσεις για συνεργασία με καταστήματα και έντονη ζήτηση για μισθώσεις ελλιμενισμού, με περαιτέρω εξελίξεις να αναμένονται από την εν λόγω ανακαίνιση.

Εργασιακά θέματα

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

Περιβαλλοντικά θέματα

Καθώς η εταιρεία βρισκόταν υπό ανακαίνιση, δεν πραγματοποιήθηκε ανανέωση του πιστοποιητικού BS EN ISO 9001:2015 από την Lloyds Register LRQA, το οποίο έληξε στο τέλος του 2020, αλλά ώντας μία σημαντική για τη λειτουργία της εταιρείας πιστοποίηση ISO, προβλέπεται να ανανεωθεί στο 2022- 2023.

Ομοίως, αντίστοιχες συμβάσεις για το σύστημα διαχείρισης αποβλήτων δεν είχαν τεθεί σε ισχύ (πιστοποιητικό BS EN ISO 9001:2015 από την Lloyds Register LRQA), αλλά η Εταιρεία ασχολείται για το νέο σχέδιο διαχείρισης που θα εγκριθεί το 2022.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη χρήση 2021 και η επίδραση τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Μετά από μια πολύ ανταγωνιστική διαδικασία διαγωνισμού με πολλαπλούς γύρους, η ΤΕΚΑΛ ΑΕ, επιλέχθηκε τελικά για να αναλάβει τόσο τη Φάση Α (Εργασίες Μαρίνας) όσο και τη Φάση Β (Χερσαία Έργα) του Έργου.

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 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. Η αναμενόμενη ολοκλήρωση του έργου της Μαρίνας εκτιμάται στα τέλη του 2022. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών εργασιών (μέχρι την ολοκλήρωσή τους στο οικονομικό έτος 2022) είναι 53.000 €, με την επιφύλαξη τυχόν επαναξιολόγησης. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού 31.12.2021, οι εκκρεμείς υποχρεώσεις ανέρχονται σε € 43.000.

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 το τέλος του 2022, προθεσμία εντός της οποίας οι εργασίες ανάπλασης αναμένεται να ολοκληρωθούν και η Μαρίνα να επανέλθει σε λειτουργία.

Επιπλέον, λόγω των εκτακτων μέτρων που έλαβε η Ελληνική Κυβέρνηση στο πλαίσιο της πανδημίας του Covid, και ιδιαίτερα του μέτρου χορήγησης έκπτωσης 100% σε εταιρείες εστίασης (εστιατόρια), η Εταιρεία παρουσίασε μηδενικά έσοδα από ενοίκια για το πρώτο εξάμηνο του 2021.

Χρηματοδότηση έργου ανακατασκευής

Τον Σεπτέμβριο του 2021 η Μητρική Εταιρεία εξασφάλισε νέα χρηματοδότηση έως ποσού € 63.100 για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που

ξεκίνησε τον Μάιο του 2021 και θα ολοκληρωθεί το 2022. Η μητρική εταιρεία προχωράει με την εκταμίευση του ανωτέρου ποσού προς την Αστήρ Μαρίνα μέσω ενός ενδοομιλικού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης.

Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί από εξωτερικό δανεισμό, ίδια κεφάλαια καθώς επίσης και με επιδότηση από τον αναπτυξιακό νόμο(N.3908/2011), η οποία έχει προ-εγκριθεί.

Τέλος, η Μητρική Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 7.866 προκειμένου να καλύψει τυχόν έλλειμμα σε ταμειακά διαθέσιμα συμμορφούμενη παράλληλα με τις απαιτήσεις του σχετικού αναπτυξιακού νόμου.

Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος μεταβολής τιμών

Υπάρχει σοβαρός κίνδυνος κλιμάκωσης των τιμών λόγω της διεθνούς ενεργειακής κρίσης και της εισβολής στην Ουκρανία. Αναφορικά με την άνοδο του κόστους των δομικών υλικών και την έκθεση την οποία έχει η Αστήρ Μαρίνα, η Εταιρεία αυτή τη στιγμή αξιολογεί την κατάσταση με τη βοήθεια του τεχνικού της συμβούλου (Hill International).

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 έτσι 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:

<i>Credit ratings</i>	31.12.2021	31.12.2020
B2	10.715	372
Total	10.715	372

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- Πελάτες και λουπές απαιτήσεις

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.

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

Για τις εμπορικές απαιτήσεις τα ποσοστά αναμενόμενων ζημιών βασίζονται στο προφίλ πληρωμών πωλήσεων για περίοδο 12 μηνών πριν της 31 Δεκεμβρίου 2021 και τις αντίστοιχες πιστωτικές ζημιές που σημειώθηκαν.

Οι εμπορικές απαιτήσεις διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

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

Κίνδυνοι διακύμανσης επιτοκίων

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Τον Σεπτέμβριο του 2021, η Μητρική Εταιρεία εξασφάλισε νέα χρηματοδότηση για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που ξεκίνησε τον Μάιο του 2021 και θα ολοκληρωθεί το 2022 (βλ. Σημείωση 13).

Επιπλέον, η Μητρική Εταιρεία, Αστήρ Παλας, προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €7,866 προκειμένου να καλύψει τυχόν έλλειμμα σε ταμειακά διαθέσιμα.

Με τις παραπάνω ενέργειες η Εταιρεία εξασφαλίζεται έναντι οποιουδήποτε κινδύνου ρευστότητας.

Για την ενηλικίωση εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, παραπέμπουμε στη σημείωση 17.

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

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

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

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή συναλλαγής	1.1.2021 to 31.12.2021	1.1.2020 to 31.12.2020
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Τόκοι και έξοδα δανείων	479	369
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Έξοδα από τόκους	2	2
Apollo Investment Hold Co	Έξοδα από τόκους	2	2
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Επαναχρέωση κόστους δαπανών	2	5
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Παροχή υπηρεσιών	317	192
Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή υπολοίπου	31.12.2021	31.12.2020
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	2	2
Apollo Investment Hold Co	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Apollo Investment Hold Co	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	2	2
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Δανειακές υποχρεώσεις	18.962	9.220
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών	889	435
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	892	440

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

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στη χρήση 2021 (31.12.2020: € 0) και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε €70 (συμπεριλαμβανομένου μισθού και bonus) (31.12.2020: € 61).

Λοιπές πληροφορίες

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €12.866, διαιρούμενο σε 2.573 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €5,00 έκαστη

Κατά το 2021, η εταιρεία προχώρησε σε αύξηση κεφαλαίου ύψους € 7.866, διαιρούμενη σε 1.573 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.

Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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

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

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

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

Στη περίπτωση αυτή, και σύμφωνα με το Άρθρο 6 του καταστατικού της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβούλιο 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.

Δεν υπάρχουν υποκαταστήματα της εταιρείας.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ
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^{ης} Δεκεμβρίου 2021, την κατάσταση 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 και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, 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.

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 31/12/2021 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 δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο,



μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

Αθήνα, 26 Μαΐου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Κύκλος εργασιών	4	1	1.931
Κόστος πωληθέντων	5	-	(1.254)
Μικτό κέρδος/(ζημιά)		1	676
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	4	186	237
Έξοδα διάθεσης	5	-	(7)
Έξοδα διοίκησης	5	(762)	(621)
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά		(21)	7
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων		(47)	198
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(643)	489
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	4	17
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6	(527)	(1.163)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(1.165)	(657)
Φόρος εισοδήματος	7	-	-
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(1.165)	(657)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - προ φόρων	14	(0)	(4)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		(0)	(4)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(1.165)	(661)

Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(643)	489
Αποσβέσεις (Σημ. 8 & 9)	3	768
Κέρδη προ χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(640)	1.258

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 to 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020 αναδιατυπωμένο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	11.293	719
Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης	9	23.296	24.205
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		7	8
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	260	361
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		34.856	25.293
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	1.660	640
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	-	521
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	10.718	375
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		12.378	1.537
Σύνολο ενεργητικού		47.235	26.830
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	16	12.819	5.000
Αποτελέσματα εις νέον		(4.867)	(3.702)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		7.952	1.298
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	13	33.759	23.851
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	4	4
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	32	32
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		33.795	23.888
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	4.443	1.119
Δανεισμός	13	1.045	525
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		5.488	1.644
Σύνολο υποχρεώσεων		39.283	25.531
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		47.235	26.830

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 to 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των αυτών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μετοβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό			Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Αριθμός μετοχών 1.000.000	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο 5.000	Αποτελέσματα εις νέον (3.041)	
1 Ιανουαρίου 2020				1.959
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	(657)	(657)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(4)	(4)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(661)	(661)
31 Δεκεμβρίου 2020 (Αναδιατυπωμένο)	1.000.000	5.000	(3.702)	1.298
1 Ιανουαρίου 2021	1.000.000	5.000	(3.702)	1.298
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	(1.165)	(1.165)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(1.165)	(1.165)
Συναλλαγές με τους εταίρους				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16	1.573.200	7.866	7.866
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(47)	(47)
31 Δεκεμβρίου 2021	2.573.200	12.819	(4.867)	7.952

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 to 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των αυτών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων		(1.165)	(657)
Προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	3	12
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	9	-	756
Απομείωση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	-	166
Απομείωση απαιτήσεων	10	47	(198)
(Κέρδος)/ζημιά από πώληση/διαγραφές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(2)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	6	523	1.147
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		(0)	(17)
(Κέρδος)/Ζημιά από μείωση ενοικίων		(564)	(301)
		(1.160)	908
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(283)	(295)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(2.050)	575
		(2.333)	280
Ταμειακές ροές από/(σε) λειτουργικές δραστηριότητες			
Καταβληθέντες τόκοι		(56)	(627)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) λειτουργικές δραστηριότητες		(3.493)	1.188
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	8	(4.269)	(594)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		7	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		4	17
Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες		(4.258)	(577)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		7.866	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	16	(47)	-
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη		18.196	-
Αποπληρωμή δανεισμού	13	(7.866)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		-	(51)
Καθαρές ταμειακές ροές από/ (σε) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		18.149	(51)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		10.342	(67)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	12	10.718	375

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 to 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού η Εταιρεία μπορεί:

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

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

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 23/05/2022 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 2021 (οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή

Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («Ε.Ε.»).

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

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων, οι οποίες εξ ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Απαιτείται ακόμη η άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Στη σημείωση 2.17 συνοψίζονται οι περιοχές που περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας, και τα κονδύλια που είναι πιο πιθανόν να δεχθούν σημαντική προσαρμογή λόγω λανθασμένων εκτιμήσεων και υποθέσεων.

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

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

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 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.

Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών εργασιών (μέχρι την ολοκλήρωση τους στο οικονομικό έτος 2022) είναι 53.000 €, και θα χρηματοδοτηθεί μέσω δανειοδότησης ποσού έως €63.000 όπου η Μητρική εταιρεία εξασφάλισε τον Σεπτέμβριο του 2021, ιδίων κεφαλαίων καθώς επίσης και μέσω επιδότησης από τον αναπτυξιακό νόμο(Ν.3908/2011) , στον οποίο η εταιρεία έχει υποβάλει και προ-εγκριθεί η σχετική αίτηση.

Επιπρόσθετα, η Μητρική Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 7.866 προκειμένου να καλύψει τυχόν έλλειμμα σε ταμειακά διαθέσιμα(για περισσότερες πληροφορίες παραπέμπουμε στην σημείωση 16) .

2.3 Αναταξινόμησης

A. Αναπροσαρμογή

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Τον Μάιο 2021 δημοσιεύθηκε απόφαση της ΕΔΔΠΧΠ αναφορικά με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» και ειδικότερα σε σχέση με το πώς οι λογιστικές αρχές και οι απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εφαρμόζονται στην κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας. Ως αποτέλεσμα, για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που ορίζεται στην απόφαση η οικονομική οντότητα θα καταβάλει παροχές για τα τελευταία έτη της περιόδου συνταξιοδότησης (16 έτη υπηρεσίας).

Εν συνεχεία της απόφασης ΔΣ τον Μαΐο 2021, η πρόβλεψη της εταιρείας αναφορικά με την υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία που έχουν αναγνωριστεί και παρουσιαστεί σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» έχουν επηρεαστεί αναδρομικά.

Αναφορικά με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα» η Εταιρεία προχώρησε σε αναπροσαρμογή των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων που έχουν επηρεαστεί από την απόφαση του ΔΣ παρουσιάζονται παρακάτω:

Στην αρχή της περιόδου δεν υπάρχει καμία επίδραση λόγω της αλλαγής της λογιστικής πολιτικής για τις υποχρεώσεις παροχών εξόδου από την υπηρεσία σύμφωνα με το ΔΛΠ 19. Η πρώτη ημερομηνία που έγινε η αναλογιστική έκθεση ήταν η 1.1.2020.

Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης λόγω αλλαγής στη λογιστική πολιτική για το ΔΛΠ 19 με βάση την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ την 31.12.2020.

Note	31.12.2020 IAS 19 Δημοσιευμένα στοιχεία	Εφαρμογή ΔΛΠ 19	31.12.2020 ΔΛΠ 19 Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο			
Αποτελέσματα εις νέον	(3.720)	17	(3.702)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(3.720)	17	(3.702)
Υποχρεώσεις			
Υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21	(17)	4
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	21	(17)	4
Σύνολο υποχρεώσεων	21	(17)	4

Επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος λόγω αλλαγής στη λογιστική πολιτική για το ΔΛΠ 19 με βάση την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ την 31.12.2020.

Note	01/01/2020- 31/12/2020 Δημοσιευμένα στοιχεία	Εφαρμογή ΔΛΠ 19	01/01/2020- 31/12/2020 Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία
Έξοδα διοίκησης	(637)	16	(621)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	474	16	489

Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(673)	16	(657)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	(673)	16	(657)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - προ φόρων	(5)	1	(4)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	(678)	17	(661)

Επίδραση στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών λόγω αλλαγής στη λογιστική πολιτική για το ΔΛΠ 19 με βάση την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ την 31.12.2020.

Note	01/01/2020- 31/12/2020 Δημοσιευμένα στοιχεία	Εφαρμογή ΔΛΠ 19	01/01/2020- 31/12/2020 Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(673)	16	(657)
Προσαρμογές για :			
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(1)	(16)	(17)
	(674)	0	(674)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(674)	0	(674)

B.Αναταξινομήσεις

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στις συγκριτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, προκειμένου αυτές να καταστούν συγκρίσιμες με τον τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου. Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στην καθαρή θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Πιο συγκεκριμένα, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας του 2020, ποσό €163 έχει αναταξινομηθεί από τη γραμμή «Λοιπές απαιτήσεις» στη γραμμή «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις». Επιπλέον, ποσό €443 έχει αναταξινομηθεί από τη γραμμή «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» στη γραμμή «Δανεισμός».

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 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να

επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Η Εταιρεία έχει χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε σχέση με το Euribor, το οποίο δεν αντικαθιστά το εναλλακτικό επιτόκιο και συνεπώς δεν αναμένεται κάποια επίπτωση.

Η εφαρμογή των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

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

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων»

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

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

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

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

2.5 Έσοδα

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται με την αγορά ή την κατασκευή ενσώματων ακινητοποιήσεων για τα οποία απαιτείται σημαντική χρονική περίοδος για να καταστούν έτοιμα προς χρήση, προστίθεται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή τους.

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

2.7 Φόρος εισοδήματος

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

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

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου γίνεται με τη μέθοδο του ισολογισμού και προσδιορίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής αξίας που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τις εκάστοτε φορολογικές διατάξεις. Επίσης αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται και για φορολογικά οφέλη τα οποία 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 διακανονήσει 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 από την Εταιρεία έχει καθορισμένη περίοδο μίσθωσης 40 ετών, η οποία λήγει στις 31.12.2052 χωρίς δικαιώματα παράτασης ή πρόωρης καταγγελίας.

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

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

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

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

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

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, το οποίο ισχύει κατά κύριο λόγο για την Εταιρεία, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

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 ουσιαστικά 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 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία δεν είχε χρηματοδοτικές μισθώσεις

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

Από την 1^η Ιανουαρίου 2019, όπου η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, η ταξινόμηση της υπεκμίσθωσης 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 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.

2.10 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου κεφαλαιοποιούνται μόνο στη περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων, 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 χρησιμοποίησης του και διακόπτεται μόνο με τη πώληση ή μεταβίβαση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται και προορίζεται προς πώληση, δεν διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί.

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

Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	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.

2.11 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων μακροπρόθεσμου ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας συνήθους συναλλαγής μεταξύ συμμετεχόντων της αγοράς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

2.12 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

(i) Ταξινόμηση

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

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

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, εμπορικές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες επιμετρούνται σε αναπόσβεστο κόστος.

(ii) Αποαναγνώριση

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

(iii) Επιμέτρηση

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

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

(iv) Απομείωση

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

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα

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

2.14 Προβλέψεις

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

2.15 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.

2.16 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, κεφαλαιοποιούνται και αποσβένονται με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου 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.

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.

2.17 Συμψηφισμός

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

2.18 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και κρίσεις 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 συμβάλει 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.

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.	31.12.2021	31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Σύνολο δανεισμού	13	34.804	24.376
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	10.718	375
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις		-	521
Μείον: Καθαρός δανεισμός		24.086	23.479
Μείον: Ίδια κεφάλαια		7.952	1.298
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		32.038	24.778
Συντελεστής μόχλευσης		75%	95%

3.2 Διαχείριση κινδύνων

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος μεταβολής τιμών

Υπάρχει σοβαρός κίνδυνος κλιμάκωσης των τιμών λόγω της διεθνούς ενεργειακής κρίσης και της εισβολής στην Ουκρανία. Αναφορικά με την άνοδο του κόστους των δομικών υλικών και την έκθεση την οποία έχει η Αστήρ Μαρίνα, η Εταιρεία αυτή τη στιγμή αξιολογεί την κατάσταση με τη βοήθεια του τεχνικού της συμβούλου (Hill International).

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:

<i>Credit ratings</i>	31.12.2021	31.12.2020
B2	10.715	372
Total	10.715	372

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και απαιτήσεων από μισθώσεις

Η Εταιρεία κατέχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καθώς και απαιτήσεις από μισθώσεις, που υπόκεινται στο μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί μια πρόβλεψη αναμενόμενης ζημιάς καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής για όλες αυτές τις απαιτήσεις.

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

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

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

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

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 παρακολουθεί τη διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Τον Σεπτέμβριο του 2021, η Μητρική Εταιρεία εξασφάλισε νέα χρηματοδότηση για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που ξεκίνησε τον Μάιο του 2021 και θα ολοκληρωθεί το 2022 (βλ. Σημείωση 13).

Επιπλέον, η Μητρική Εταιρεία, Αστήρ Παλας, προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €7,866 προκειμένου να καλύψει τυχόν έλλειμμα σε ταμειακά διαθέσιμα.

Με τις παραπάνω ενέργειες η Εταιρεία εξασφαλίζεται έναντι οποιουδήποτε κινδύνου ρευστότητας.

Για την ενηλικίωση των εκροών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, βλ. σημ17.

Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά μέσα σε εύλογες αξίες.

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

Σημείωση 4: Κύκλος εργασιών & λοιπά έσοδα εκμεταλεύσεως

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Έσοδα ελλειμνισμού	1	1.931
Σύνολο	1	1.931
	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Σημ.		
Έσοδο από επενδύσεις		
Έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις	142	151
Λοιπά	44	86
Σύνολο	186	237

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

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσσεως αφορούν κυρίως έσοδα από λειτουργική μίσθωση για τη χρήση χώρου. Στα πλαίσια της ενίσχυσης των επιχειρήσεων λόγω του COVID-19, το κράτος προχώρησε σε μείωση των ενοικίων των πληγέντων εταιρειών κατά 100% για το πρώτο εξάμηνο του 2021. Οι εργασίες ανατηχημησης της μαρίνας και τα μέτρα στήριξης λόγω COVID-19 είχαν ως αποτέλεσμα την περαιτέρω μείωση των ενοικίων / λοιπών εσόδων κατά € 51 σε σχέση με το 2020.

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

	Σημ.	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Παροχές σε εργαζομένους		381	329
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	3	12
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης	9	-	756
Απομειώσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	166

(συμπεριλαμβανομένων διαγραφών)

Επισκευές και συντηρήσεις	23	20
Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις & Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας	(561)	(296)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	524	421
Λοιποί φόροι	115	128
Έξοδα από οργανισμούς κοινής ωφέλειας	28	46
Λοιπά	250	301
Σύνολο	762	1.883

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρεία κεφαλαιοποίησε τις αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης σε μίσθωση γης κατά την περίοδο κατασκευής.

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Κόστος πωληθέντων	-	1.254
Έξοδα διάθεσης	-	7
Έξοδα διοίκησης	762	621
Σύνολο	762	1.883

Λόγω της ανακαίνισης του λιμανιού και της αναστολής των βασικών δραστηριοτήτων της εταιρείας για το 2021, το κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 0 (2020: 1.254). Το 2021, τα έξοδα αφορούν κυρίως μισθολογικό κόστος € 381 (2020: €329) καθώς επίσης δαπάνες κοινής ωφέλειας και συντήρησης.

Στα πλαίσια της ενίσχυσης των επιχειρήσεων λόγω του Covid-19, το κράτος προχώρησε σε μείωση των ενοικίων των πληγέντων εταιρειών κατά 100% για το πρώτο εξάμηνο του 2021. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να αναγνωρίσει έσοδο ποσού € 564 με αντίστοιχη μείωση της υποχρέωσης μίσθωσης. Το ποσό αυτό εμφανίζεται αφαιρετικά στο κονδύλι «Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις & Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας» στη γραμμή «Έξοδα διοίκησης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

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

Παροχές σε προσωπικό:

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 to 31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Μισθοί και ημερομίσθια	300	260
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	74	64
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	7	15
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	23	(10)
Σύνολο	381	329

Σημείωση 6: Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα

	Σημ.	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Έξοδα από τόκους			
'- Τόκοι μισθώσεων		725	737
'- Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη	26	482	373
'- Λοιπά		56	54
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις		(737)	-
Χρηματοοικονομικό κόστος		527	1.163
'-Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων		(4)	(17)
Χρηματοοικονομικό έσοδο		(4)	(17)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό		523	1.147

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η εταιρεία κεφαλαιοποίησε τα έξοδα τόκων από τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε μίσθωση γης κατά τη περίοδο κατασκευής

Σημείωση 7: Φόρος Εισοδήματος

Η εταιρεία δεν επιβαρύνεται με φόρο εισοδήματος επειδή παρουσίασε φορολογικές ζημιές. Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η συμφωνία μεταξύ του ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή.

	Σημ.	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων		(1.165)	(657)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές		(256)	(158)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς		1	82
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία		(289)	-
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		557	76
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος		(13)	-
Φόρος		(0)	-

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

Σημειώνεται ότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης η Εταιρεία έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ύψους € 3.604 (31.12.2020: € 1.328) για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία. Το δικαίωμα συμψηφισμού των φορολογικών ζημιών με φορολογητέα κέρδη παύει να υφίσταται κατόπιν παρέλευσης πενταετίας από τη χρήση που προέκυψαν οι φορολογικές ζημιές.

Σημείωση 8: Ενσώματες ακινητοποιήσεις

		Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικ ός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λουπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος	Σημ.						
1 Ιανουαρίου 2020		207	8	8	35	102	360
Προσθήκες		-	-	-	-	594	594
Απομείωση		(207)	-	-	-	-	(207)
31 Δεκεμβρίου 2020		-	8	8	35	696	747
1 Ιανουαρίου 2021		-	8	8	35	696	747
Προσθήκες		-	-	-	1	10.580	10.581
Πωλήσεις		-	(8)	(6)	-	-	(14)
31 Δεκεμβρίου 2021		-	-	2	36	11.276	11.314
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
1 Ιανουαρίου 2020		(32)	(5)	(3)	(16)	-	(56)
Αποσβέσεις χρήσης	5	(8)	(1)	(1)	(2)	-	(12)
Απομείωση		41	-	-	-	-	41
31 Δεκεμβρίου 2020		-	(5)	(4)	(18)	-	(28)
1 Ιανουαρίου 2021		-	(5)	(4)	(18)	-	(28)
Αποσβέσεις χρήσης	5	-	(0)	(0)	(2)	-	(3)
Προσθήκες		-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις		-	6	3	-	-	9
31 Δεκεμβρίου 2021		-	-	(1)	(20)	-	(21)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2020		175	3	5	19	102	304
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020		-	2	4	17	696	719
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021		-	-	1	16	11.276	11.293

Στις ακινητοποιήσεις υπό κατασκευή για τις χρήσεις 2020 και 2021 περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν εργασίες και επαγγελματικές αμοιβές που σχετίζονται με τα έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης.

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

Σημείωση 9: Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

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

	31.12.2021	31.12.2020
Μαρίνα Βουλιαγμένης	23.296	24.205
	23.296	24.205

Εντός της χρήσης, η κίνηση των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει αποσβέσεις ποσού € 751 (2020: € 756) και το υπόλοιπο ποσό των € 157 που σχετίζεται με την αναπροσαρμογή των μισθώσεων.

Σημείωση 10: Πελάτες

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

	31.12.2021	31.12.2020
Πελάτες	253	531
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(100)	(54)
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις	153	477
ΦΠΑ εισπρακτέος	961	133
Προπληρωθέντα έξοδα	749	390
Δεδουλευμένα έσοδα	57	-
Σύνολο	1.921	1.001
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	260	361
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.660	640

Η μεταβολή της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

1 Ιανουαρίου 2020	251
Αναστροφή πρόβλεψης	(198)
31 Δεκεμβρίου 2020	54
1 Ιανουαρίου 2021	54
Πρόβλεψη απομείωσης-έξοδο χρήσης	47
31 Δεκεμβρίου 2021	100

Τα συγκριτικά στοιχεία που παρουσιάζονται στην ανάλυση των «Πελατών και λοιπών απαιτήσεων» έχουν αναταξινομηθεί για λόγους συγκρισιμότητας. Η παραπάνω αναταξινόμηση δεν έχει επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.3.

Η Εταιρεία εξετάζοντας ξεχωριστά κάποιους σημαντικούς πελάτες και λαμβάνοντας υπόψη εισπράξεις που γίνανε μετά την ημερομηνία ισολογισμού προέβη σε μείωση της πρόβλεψης κατά € 47.

Το αναπόσβεστο προπληρωθέν χαρτοσήμο παραμένει στα προπληρωμένα έξοδα, όπου το μακροπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε € 260 (2020: € 361) και το βραχυπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε € 12 (2020: € 11).

Η Εταιρεία κατέβαλε στην εκμισθώτρια κατά την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης για την μαρίνα ποσό ύψους € 12.900 χιλ. πλέον χαρτοσήμου ύψους € 464 το

οποίο αποτελεί αναλογία επί του ποσοστού του 30% του συνολικού μισθώματος των € 43.000 για τα 40 έτη μίσθωσης.

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

Σημείωση 11: Δεσμευμένες καταθέσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 0 (2020: € 521). Το 2020, οι καταθέσεις αυτές προέρχονται κυρίως από εισπράξεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες λαμβάνονται από την Εταιρεία και δεσμεύονται βάσει όρου της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

Σημείωση 12: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	3	3
Τραπεζικές καταθέσεις	10.715	372
Σύνολο	10.718	375

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

Σημείωση 13: Δανεισμός

	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Υποχρεώσεις μίσθωσης	14.229	14.538
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	19.530	9.313
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	33.759	23.851
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	892	443
Υποχρεώσεις μίσθωσης	153	81
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	1.045	525
Σύνολο δανεισμού	34.804	24.376

Τα συγκριτικά στοιχεία που παρουσιάζονται στην ανάλυση της σημείωσης «Δανεισμός» έχουν αναταξινομηθεί για λόγους συγκρισιμότητας. Η παραπάνω αναταξινόμηση δεν έχει επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.3.

Την 19.10.2017 η Εταιρεία έλαβε ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως € 60.000, διάρκειας έως την 24 Μαρτίου 2027, με ομολογιούχους τη μητρική εταιρεία Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ και τις συνδεδεμένες εταιρείες Jermyn Street Real Estate Fund IV L.P. and Apollo Investment Holdco 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. 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 μητρική Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 2,7 %. Στις 31.12.2021 η Εταιρεία έχει εκταμιεύσει συνολικό ποσό € 19.530 που περιλαμβάνεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, ενώ το ποσό των € 892 περιλαμβάνεται στο «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων».

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

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

Σχετικά με τις υποχρεώσεις μίσθωσης, για όλη την διάρκεια της μίσθωσης θα καταβάλλεται ετήσιο αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα. Το ετήσιο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά την έναρξη κάθε μισθωτικού έτους κατά ποσοστό ίσο με το Δείκτη Τιμών καταναλωτή του προηγούμενου μισθωτικού έτους, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων της μακροχρόνιας σύμβασης έχει γίνει λαμβάνοντας υπόψη μόνο την υποχρεωτική αύξηση της μιας ποσοστιαίας μονάδας (1%), ενώ το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,23%. Η καθαρή κίνηση για το δανεισμό κατά τη διάρκεια του έτους περιλαμβάνει έσοδα από νέα δάνεια ποσού € 18.196, αποπληρωμές δανείων ύψους € 7.866 και έξοδα τόκων ποσού €448.

Σημείωση 14: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Την 31.12.2021 η Εταιρεία απασχολούσε συνολικά 13 υπαλλήλους (31.12.2020: 12). 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:

	31.12.2021	31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Υποχρεώσεις στον Ισολογισμό:		
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	4	4
Σύνολο	4	4

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	-
Κόστος προϋπηρεσίας και κέρδη και ζημιές διακανονισμών	(1)	(10)
Σύνολο περιλαμβανομένο στις παροχές σε εργαζομένους	-	(10)

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

	31.12.2021	31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Επαναμετρήσεις		
'- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρία περιόδου	-	(1)
'- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από άλλες μεταβολές	-	5
	-	4

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

	31.12.2021	31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	4	17
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	-
Επαναμετρήσεις	-	4
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	-	(7)
Κόστος προϋπηρεσίας και κέρδη και ζημιές διακανονισμών	(1)	(10)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	4	4

Οι βασικές μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους αναλογιστές για τον προσδιορισμό των εξόδων προγραμμάτων καθορισμένων παροχών για τη χρήση 2021 και 2020 είναι:

	31.12.2021	31.12.2020 αναδιατυπωμένο
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,75%	0,75%
Πληθωρισμός	2,00%	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,00%	1,50%
Διάρκεια προγράμματος	9,00	13,12

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

	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	-4,4%	4,6%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	4,5%	-4,3%

Σημείωση 15: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Σημ.	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές		1.060	411
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	18	889	435
Δεδουλευμένα έξοδα		2.009	153
Δεδουλευμένοι τόκοι		10	-

Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη	109	71
Συμβατικές υποχρεώσεις	-	10
Λοιπές υποχρεώσεις	398	72
Σύνολο	4.475	1.151

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμο μέρος	32	32
Βραχυπρόθεσμο μέρος	4.443	1.119
Σύνολο	4.475	1.151

Η αύξηση των προμηθευτών και των δεδουλευμένων εξόδων σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως σε προμηθευτές που σχετίζονται με τις εργασίες για την αναβάθμιση του τουριστικού λιμένα καθώς και σε δαπάνες που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση.

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

Σημείωση 16: Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020	1.000.000	5.000	5.000
31 Δεκεμβρίου 2020	1.000.000	5.000	5.000
1 Ιανουαρίου 2021	1.000.000	5.000	5.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.573.200	7.866	7.866
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(47)	(47)
31 Δεκεμβρίου 2021	2.573.200	12.819	12.819

Σημείωση 17: Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αφορούν κυρίως τις απαιτήσεις κατά των πελατών και λοιπές απαιτήσεις, τα ταμειακά διαθέσιμα, τις εμπορικές υποχρεώσεις τον δανεισμό και τις υποχρεώσεις μίσθωσης για το 2020 και το 2021. 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 εκρών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναλύεται ως εξής:

Συμβατικές λήξεις μη παράγωγων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο	
				συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2021					
Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές	4.334	32	-	4.366	4.366
Δανεισμός	1.692	4.821	17.925	24.438	20.422
Υποχρεώσεις μίσθωσης	814	3.338	25.257	29.409	14.382
Σύνολο	6.840	8.191	43.182	58.213	39.170

Συμβατικές λήξεις μη παράγωγων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο	
				συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2020					
Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές	1.039	32	-	1.071	1.071
Δανεισμός	773	1.323	9.719	11.815	9.313
Υποχρεώσεις μίσθωσης	814	3.338	26.365	30.517	14.619
Σύνολο	2.626	4.693	36.084	43.403	25.004

Η γραμμή «Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές» δεν περιλαμβάνει δαπάνες ασφαλιστικών εισφορών ποσό €109 (2020:€71).

Κατά την κλειόμενη περίοδο το μέσο ύψος δανεισμού ανήλθε σε € 20.422 (2020: € 9.313) με ένα ετήσιο μέσο σταθμικό επιτόκιο 2,7% (2020: 3,9%).

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνων διακύμανσης επιτοκίων αναφέρονται στη Σημείωση 3.

Σημείωση 18: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

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

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή συναλλαγής	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Τόκοι και έξοδα δανείων	479	369
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Έξοδα από τόκους	2	2
Apollo Investment Hold Co	Έξοδα από τόκους	2	2
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Επαναχρέωση κόστους δαπανών	2	5
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Παροχή υπηρεσιών	317	192

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή υπολοίπου	31.12.2021	31.12.2020
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	2	2
Apollo Investment Hold Co	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Apollo Investment Hold Co	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	2	2
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Δανειακές υποχρεώσεις	18.962	9.220
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών	889	435
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	892	440

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

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές Δ.Σ. στη χρήση 2021 και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε € 70 (συμπεριλαμβανομένου μισθού και bonus) (31.12.2020: € 61 χιλ.).

Σημείωση 19: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που απορρέουν από εγγυητική επιστολή εκτέλεσης έργων ύψους € 500 (2020: € 500) και εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης της σύμβασης μισθώσεως ύψους € 1.612 (2020: € 1.583)

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). Η Εταιρεία δεν είχε ξεκινήσει ή ολοκληρώσει τα συγκεκριμένα έργα και έχει αιτηθεί από την εκμισθώτρια του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης την παράταση του χρονικού περιθωρίου εκτέλεσης των έργων αναβάθμισης κατά δύο έτη (αδειοδοτική και κατασκευαστική περίοδος), όπως προέβλεπε η σύμβαση μίσθωσης. Η εκμισθώτρια έλαβε την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) από την 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. 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 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 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. Η αναμενόμενη ολοκλήρωση του έργου της Μαρίνας εκτιμάται στα τέλη του 2022. Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών εργασιών (μέχρι την ολοκλήρωσή τους στο οικονομικό έτος 2022) είναι 53.000 €, με την επιφύλαξη τυχόν επαναξιολόγησης. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού 31.12.2021, οι εκκρεμείς υποχρεώσεις ανέρχονται σε € 43.000.

Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί από εξωτερικό δανεισμό, ίδια κεφάλαια καθώς επίσης και με επιδότηση από τον αναπτυξιακό νόμο(Ν.3908/2011), η οποία έχει προ-εγκριθεί.

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 το τέλος του 2022, προθεσμία εντός της οποίας οι εργασίες ανάπλασης αναμένεται να ολοκληρωθούν και η Μαρίνα να επανέλθει σε λειτουργία.

Επιπλέον, λόγω των εκτακτων μέτρων που έλαβε η Ελληνική Κυβέρνηση στο πλαίσιο της πανδημίας του Covid, και ιδιαίτερα του μέτρου χορήγησης έκπτωσης 100% σε εταιρείες εστίασης (εστιατόρια), η Εταιρεία παρουσίασε μηδενικά έσοδα από ενοίκια για το πρώτο εξάμηνο του 2021.

Αναφορικά με τις προσφυγές ενάντια στο Προεδρικό Διάταγμα, την ΚΥΑ και τις οικοδομικές άδειες για την υλοποίηση της μελέτης ανακατασκευής της Μαρίνας υπήρξαν αρκετές εξελίξεις σχετικά με διεκδικήσεις κατά του Προεδρικού Διατάγματος, της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) και των Οικοδομικών Αδειών σχετικά με την Ανάπλαση Μαρίνας Astir που αφορούσαν περιβαλλοντικούς όρους για την κατασκευή της Μαρίνας, για την οποία εκκρεμεί δίκη.

Για τη χρήση 2018, 2019 και 2020 η Έταιρεία έχει ελεγχθεί από την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών «PricewaterhouseCoopers Α.Ε» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και τις διατάξεις του άρθρου 65 Α του νόμου 4174/2013. Τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις τής φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από την διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Έταιρείας. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν.2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν.2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2021, 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 - 2021 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 οικονομική κατάσταση του Εταιρείας.

Για τη χρήση 2021, 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 20: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία

Η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων θα επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και, όπου χρειάζεται, σχεδιάζει τις αντίστοιχες ενέργειες. Αυτά τα γεγονότα δεν έχουν προσαρμοστεί στην περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδρασή τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί επί του παρόντος, καθώς δεν υπάρχει αξιόπιστη εκτίμηση των μελλοντικών εξελίξεων.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2022

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

.....
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΔΟΥ

.....
ΗΡΑΚΛΗΣ ΠΑΥΛΟΥ

.....
ΘΩΜΑΙΣ ΞΕΝΑΚΗ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΕΩΣ 0043219