

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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΑΡΟΛΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

### **Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση**

**Για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022**

**26 Μαΐου 2023**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	2
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ .....	14
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ .....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....	22
Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες .....	22
Σημείωση 2: Σημαντικές λογιστικές αρχές .....	23
Σημείωση 3: Διαχείριση κεφαλαίου και κινδύνων .....	36
Σημείωση 4: Κύκλος εργασιών & λοιπά λειτουργικά έσοδα .....	40
Σημείωση 5: Έξοδα διοικητικής λειτουργίας .....	40
Σημείωση 6: Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα-καθαρά .....	41
Σημείωση 7: Φόρος Εισοδήματος .....	42
Σημείωση 8: Ενσώματες ακινητοποιήσεις .....	43
Σημείωση 9: Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων .....	44
Σημείωση 10: Πελάτες .....	44
Σημείωση 11: Δεσμευμένες καταθέσεις .....	45
Σημείωση 12: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	45
Σημείωση 13: Δανεισμός .....	46
Σημείωση 14: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού .....	47
Σημείωση 15: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	48
Σημείωση 16: Μετοχικό κεφάλαιο .....	49
Σημείωση 17: Χρηματοοικονομικά μέσα .....	49
Σημείωση 18: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	50
Σημείωση 19: Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	51
Σημείωση 20: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού .....	54

## **ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας**

**Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. της χρήσεως 2022**

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου («Δ.Σ.») της Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε. (ή η «Εταιρεία») αφορά τις συνημμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2022 και περιέχει τα στοιχεία που προβλέπονται από το Άρθρο 150 του Ν. 4548/2018.

### **1. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου Εταιρείας**

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

Στις 27.10.2016, η Apollo Investment Holdco SARL (θυγατρική εταιρεία της Jermyn Street Real Estate Fund IV LP) απέκτησε το πλειοψηφικό πακέτο των μετοχών της “Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ” από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (ΕΤΕ) και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας (ΤΑΙΠΕΔ). Η νέα ιδιοκτήτρια απέκτησε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής ποσοστό 88,5% των μετοχών της “Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ”.

Τον Ιανουάριο 2017, η Apollo Investment Holdco SARL απέκτησε επιπλέον μετοχές της “Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ” μέσω χρηματιστηριακών συναλλαγών. Συνεπεία αυτών των συναλλαγών, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου της Apollo Investment Holdco S.A.R.L. στην “Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ” διαμορφώθηκε σε 100%.

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

### **Επενδύσεις**

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

Στα πλαίσια της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης, η "ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε." υποχρεούνται, εντός δύο ετών, να εκτελέσει έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης συνολικού ύψους € 3.240. 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 επιπλέον περίοδο 3 ετών. Κατά τη διάρκεια του 2021 ξεκίνησαν οι κύριες εργασίες ανακατασκευής της Μαρίνας και η εκμισθώτρια εταιρεία παρακολουθεί το έργο που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του δεύτερου εξαμήνου του 2023.

Κατά την διάρκεια του τρέχοντος έτους, οι κύριες εργασίες ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης συνεχίζονται με συνολική εκτιμώμενη επένδυση € 61.700 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 € 7.562. Κατά την ημερομηνία ισολογισμού 31.12.2021, οι εκκρεμείς δεσμεύσεις ανέρχονται σε € 22.463. Η ανακαινισμένη Μαρίνα επιδιώκει να αναδειχθεί ανάμεσα στις πλέον πολυτελείς μαρίνες στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, προσφέροντας υπηρεσίες υψηλής ποιότητας, αποτελούμενη από 59 θέσεις ελλιμενισμού, χώρο περιπάτου με 15 καταστήματα λιανικής, 2 διακεκριμένα 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. Οι ακροάσεις των αιτήσεων ακύρωσης και των αιτήσεων προσωρινής ανάκλησης απορρίφθηκαν σύμφωνα με την απόφαση που εκδόθηκε το 2022. Πρόσθετη αίτηση ακύρωσης υπέβαλαν και κάτοικοι της περιοχής ωστόσο κατά την ακροαματική διαδικασία παραιτήθηκε από την υπόθεση ο ένας αντίδικος και ο έτερος δεν εμφανίστηκε. Η απόφαση ενδέχεται να εκδοθεί εντός του τρίτου τριμήνου του 2023.

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

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

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

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

## 2. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Κατά τη χρήση 2022, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε σε ποσό ύψους € 0 έναντι € 1 το 2021. Τα λοιπά έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε € 189 έναντι € 142 το 2021. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν στο αρνητικό ποσό ύψους € 1.797 έναντι ζημιών ύψους € 640 το 2021. Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 2.036 έναντι των ζημιών ύψους € 1.165 για το 2021.

Βάσει της ολοκλήρωσης των λιμενικών εργασιών το Μάιο του 2023 και εν όψει της ολοκλήρωσης των έργων χερσαίας ζώνης εντός του δεύτερου εξαμήνου του 2023, η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην υλοποίηση αρκετών συμφωνιών για τον ελλειμματισμό και την εμπορική εκμετάλλευση με διακεκριμένους πελάτες. Η αναγνώριση των εσόδων θα ξεκινήσει κατόπιν παράδοσης των σχετικών θέσεων ελλειμματισμού στους αντισυμβαλλομένους εντός του 2023.

Σε επίπεδο ισολογισμού, τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε € 738, έναντι € 10.718 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021. Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε ποσό ύψους € 5.915 έναντι € 7.952 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

### Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

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

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	2022	2021
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	0,29	2,41
Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	9,49	4,38

### Καθαρός Δανεισμός και Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας στις 31.12.2022 και στις 31.12.2021 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο δανεισμού	13	56.109	34.804
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	738	10.718
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	11	600	-
<b>Μείον: Καθαρός δανεισμός</b>		<b>54.771</b>	<b>24.086</b>
Μείον: Ίδια κεφάλαια		5.915	7.952
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>		<b>60.686</b>	<b>32.038</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>90%</b>	<b>75%</b>

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

Οι σοβαρές γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία που προκλήθηκαν από τις στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας έχουν προκαλέσει παγκόσμια ενεργειακή κρίση, κλίμα αβεβαιότητας στις αγορές με επιβράδυνση της οικονομικής ανάπτυξης και σημαντικές επιπτώσεις στις οικονομίες από τις πληθωριστικές πιέσεις που καταγράφονται παγκοσμίως. Οι δραστηριότητες της Εταιρείας επηρεάστηκαν, καθώς η Εταιρεία υποχρεώθηκε να παρατείνει την κατασκευαστική περίοδο της Μαρίνας και το κόστος του έργου κατασκευής αυξήθηκε περίπου κατά € 10.000.

Η πανδημία COVID-19, αν και βρίσκεται σε ύφεση, συνέχισε να υφίσταται κατά τη διάρκεια του 2022 χωρίς σημαντικές επιπτώσεις στην κατασκευαστική φάση της Εταιρείας.

Κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους πραγματοποιήθηκαν τα ακόλουθα γεγονότα:

- Στις 20.06.2022, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία προχώρησε στην τροποποίηση της σύμβασης με την "ΤΕΚΑΛ Α.Ε.", καθώς υπάρχουν πρόσθετα κόστη λόγω της παράτασης της διάρκειας των εργασιών κατασκευής, του πρόσθετου κόστους λόγω αναστολής λειτουργίας κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου, καθώς επίσης και της κλιμάκωσης των τιμών λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και της ενεργειακής κρίσης.
- Στις 19.12.2022 η "Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ", η οποία ήταν μητρική της Εταιρείας, υπέγραψε Σύμβαση Αγοράς Μετοχών με την εταιρεία "ΑΡΟΛΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" για την πώληση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας. Η "ΑΡΟΛΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" αποτελεί συνδεδεμένο μέρος υπό τον έλεγχο του μετόχου της, "Apollo Investment Holdco SARL". Η πώληση των μετοχών ολοκληρώθηκε στις 19.12.2022.
- Τον Σεπτέμβριο του 2022, η Εταιρεία προχώρησε με την υπογραφή της πρώτης μακροχρόνιας σύμβασης ελλιμενισμού.

#### Χρηματοδότηση έργου ανακατασκευής

Κατόπιν της συμφωνίας χρηματοδότησης ύψους € 63.100 για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης το 2021 με την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ», η Εταιρεία κατά το 2022 προχώρησε σε εκταμιεύσεις ύψους € 27.147 από το προαναφερόμενο ενδοεταιρικό δάνειο και προχώρησε στην αποπληρωμή ποσού € 6.972 στην «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ». Κατά τους πρώτους μήνες του 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε περαιτέρω εκταμιεύσεις ύψους € 9.533.

Η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται στο στάδιο προχωρημένων διαπραγματεύσεων για την αναχρηματοδότηση της υφιστάμενης ενδοεταιρικής δανειακής σύμβασης με την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ» με μια νέα ομολογιακή δανειακή σύμβαση με την τράπεζα Alpha Bank.

Κατά την τρέχουσα χρήση, το κόστος κατασκευής χρηματοδοτήθηκε ως επί το πλείστον από τον παραπάνω δανεισμό.

Τέλος, η Εταιρεία έχοντας ολοκληρώσει επιτυχώς τις αιτήσεις επιστροφής ΦΠΑ που κατέθεσε κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου, δεν κρίθηκε αναγκαίο να προβεί σε δανεισμό για την χρηματοδότηση του αντίστοιχου ΦΠΑ ανακατασκευής της μαρίνας.

#### 4. Προοπτικές

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η προβλεπόμενη αύξηση του ΑΕΠ της Ελλάδας για το 2023, θα περιοριστεί στα επίπεδα του 2,1% έναντι του 7,2% που επετεύχθη το 2022, η οποία θα επηρεαστεί περαιτέρω από τον απόηχο των ελληνικών εκλογών του Μαΐου του 2023, ωστόσο παραμένει πιθανό να αποφευχθεί η ύφεση, σε αντίθεση με λοιπές χώρες της Ευρωζώνης που προβλέπεται να κυμανθούν σε μέση ανάπτυξη 0,3%.

Ο υψηλός πληθωρισμός σε συνδυασμό με το υψηλό ενεργειακό κόστος αναμένεται να έχουν αντίκτυπο στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Ωστόσο, η αβεβαιότητα των συνεχιζόμενων υψηλών τιμών αξιολογείται διαρκώς από τη Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία λαμβάνει συνεχώς μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων.

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

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

Η Εταιρεία ξεκίνησε τη λειτουργία της μαρίνας τον Μάιο του 2023, ενώ αναμένεται να ξεκινήσει τις εμπορικές της συνεργασίες (μίσθωση χώρων εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης κλπ.) εντός της θερινής περιόδου του 2023.

Με την ολοκλήρωση όλων των εργασιών ανακαίνισης, η Εταιρεία στοχεύει να αναδειχθεί ως μία εκ των πρώτων πολυτελών μαρίνων δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην κατηγορία των *superyacht*. Η Εταιρεία προσβλέπει να προσφέρει μία πληθώρα βελτιωμένων υπηρεσιών

σχετικά με σκάφη αναψυχής, επιλεγμένες συνεργασίες στον κλάδο της εστίασης και των λιανικών πωλήσεων, αξιοποιώντας στο έπακρο τις σύγχρονες εγκαταστάσεις που αυτή θα παρέχει.

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

Συγκεκριμένα, ο στόχος της Εταιρείας είναι να:

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

## 5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

### Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

### Κίνδυνος μεταβολής τιμών

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις λόγω της παγκόσμιας ενεργειακής κρίσης και της εισβολής στην Ουκρανία. Η Εταιρεία αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση με τη βοήθεια του τεχνικού συμβούλου της (Hill International). Οποιοσδήποτε ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρων ενδέχεται να έχουν αντίστοιχη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές και στα ίδια κεφάλαια.



## 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 της. 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 χρονικό όριο που έχει τεθεί ανά πελάτη.

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

Credit ratings	31.12.2022	31.12.2021
B2	707	10.678
B3	31	37
<b>Σύνολο</b>	<b>738</b>	<b>10.715</b>

### Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Τα κριτήρια απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 ισχύουν και για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ωστόσο δεν εντοπίστηκε ζημιά απομείωσης.

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

Για τις εμπορικές απαιτήσεις τα ποσοστά αναμενόμενων ζημιών βασίζονται στο προφίλ πληρωμών πωλήσεων για περίοδο 12 μηνών πριν της 31 Δεκεμβρίου 2022 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.

Καθώς, η ανακαίνιση και ανακατασκευή της Μαρίνας Βουλιαγμένης βρίσκεται σε εξέλιξη, τα κόστη δανεισμού τα οποία σχετίζονται με την κατασκευή των ενσώματων παγίων

προστίθενται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή. Ως εκ τούτου, το ποσό των τόκων δανείων που έχει κεφαλαιοποιηθεί ανέρχεται σε € 725 (2021: € 11).

Μια αλλαγή κατά +/-1% στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο +/- € 244 (2021: € 113) στο χρηματοοικονομικό κόστος.

#### Κίνδυνος ρευστότητας

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

Τον Σεπτέμβριο του 2021, η συνδεδεμένη εταιρεία "Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ" εξασφάλισε νέα χρηματοδότηση για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που ξεκίνησε τον Μάιο του 2021 και θα ολοκληρωθεί το 2023 (Σημ.13).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία είχε αχρησιμοποίητες πιστωτικές γραμμές ύψους € 25.257.

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

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

#### 6. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή συναλλαγής	1.1.2022	1.1.2021
		έως 31.12.2022	έως 31.12.2021
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Τόκοι και έξοδα δανείων	785	479
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Έξοδα από τόκους	2	2
Apollo Investment Holdco Sarl	Έξοδα από τόκους	2	2
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Επαναχρέωση κόστους δαπανών	333	2
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Παροχή υπηρεσιών	264	317

  

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή υπολοίπου	31.12.2022	31.12.2021

Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	3	2
Apollo Investment Holdco Sarl	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Apollo Investment Holdco Sarl	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	3	2
Apollo Investment Holdco Sarl	Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	25	-
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΕΕ	Δανειακές υποχρεώσεις	39.326	18.962
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΕΕ	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών	1.885	889
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΕΕ	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	1.680	892

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

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στη χρήση 2022 (2021: € 0) και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε €73 (συμπεριλαμβανομένων των μισθών και bonus ) (2021: € 69).

## 7. Εργασιακά Θέματα

Αναφορικά με τα εργασιακά ζητήματα η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην διαδικασία των προσλήψεων, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Παροτρύνει και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα κάθε υπαλλήλου ή προμηθευτή ή πελάτη της Εταιρείας και να μην αποδέχονται οποιαδήποτε συμπεριφορά που ενδέχεται να δημιουργεί διακρίσεις οποιασδήποτε μορφής. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία δηλώνει ρητά τη μηδενική ανοχή της σε περιστατικά βίας και παρενόχλησης στην εργασία και δεσμεύεται για τη γενική ενίσχυση των προληπτικών και κατασταλτικών μηχανισμών, καθώς και των διαδικασιών αντιμετώπισης και εξάλειψης τέτοιων περιστατικών που συμβαίνουν στην εργασία ή σε σχέση με την εργασία.

## 8. Περιβαλλοντολογικά Θέματα

Καθώς η εταιρεία βρίσκεται υπό ανακαίνιση, δεν πραγματοποιήθηκε ανανέωση του πιστοποιητικού BS EN ISO 9001:2015 από την Lloyds Register LRQA, το οποίο έληξε στο τέλος του 2020. Όντας μία σημαντική για τη λειτουργία της εταιρείας πιστοποίηση ISO, προβλέπεται να ανανεωθεί στο 2023- 2024.

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 επεξεργάζεται το νέο σχέδιο διαχείρισης που θα εγκριθεί εντός του 2023.

## 9. Λοιπές πληροφορίες

## **Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου**

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει καταστεί κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου θα πρέπει στην επικείμενη γενική συνέλευση των μετόχων να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

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

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

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

## **Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας**

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

### *Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου*

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

### *Περιορισμένα δικαιώματα ψήφου*

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

### *Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου*

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

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

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

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

1) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 24 παρ.1 του Ν. 4548/2018, το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις

διατυπώσεις δημοσιότητας του Άρθρου 12 Ν. 4548/2018, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του.

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

#### ***Υποκαταστήματα εταιρείας***

Δεν υπάρχουν υποκαταστήματα της εταιρείας.

#### 10.Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

- Κατά τους πρώτους μήνες του 2023, η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 9.533 από το ενδοεταιρικό δάνειο με την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ».
- Η Διοίκηση της Εταιρείας ολοκληρώνει τις διαπραγματεύσεις για την αναχρηματοδότηση της υφιστάμενης ενδοεταιρικής δανειακής σύμβασης με την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ» ποσού € 63.100 καθώς παράλληλα προβαίνει σε διαδικασία εταιρικής αναδιάρθρωσης, και αναχρηματοδότησης με μια νέα ομολογιακή δανειακή σύμβαση με την τράπεζα Alpha Bank.
- Κατά τους πρώτους μήνες του 2023, η Εταιρεία έχει υπογράψει αρκετές μακροπρόθεσμες συμβάσεις ελλιμενισμού με νέους πελάτες. Οι πελάτες έχουν καταθέσει στην Εταιρεία σημαντικό ποσό ως προπληρωμή για αυτές τις συμφωνίες.
- Τον Μάιο του 2023 βάσει του Ν.3908/2011, εγκρίθηκε από το Υπουργείο Ανάπτυξης η πληρωμή του 50% του επενδυτικού σχεδίου συνολικού ύψους € 3.370, σύμφωνα με το ΦΕΚ αρ.3498/25.05.2023.
- Τον Μάιο του 2023 εκδόθηκε η άδεια μερικής λειτουργίας για τη θαλάσσια ζώνη και ως αποτέλεσμα η Εταιρεία δύναται να παραδώσει συγκεκριμένες θέσεις ελλιμενισμού.

**Αθήνα, 26 Μαΐου 2023**

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

.....  
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΔΟΥ



## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

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

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

#### Βάση γνώμης

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

#### Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

#### Άλλες Πληροφορίες

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

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Τ: +30 210 6874400, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

**Αθήνα:** Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | Τ: +30 210 6874400  
**Θεσσαλονίκη:** Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου 16, 55535 Πυλαία | Τ: +30 2310 488880  
**Ιωάννινα:** Πλατεία Πάργης 2 (ή Πυρσινέλλα 23), 1ος όροφος, 45332 | Τ: +30 2651 313376  
**Πάτρα:** 28ης Οκτωβρίου 2Α & Όθωνος Αμαλίας, 26223 | Τ: +30 2616 009208

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2022 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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



### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

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



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

**Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

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

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει καταστεί κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου θα πρέπει στην επικείμενη γενική συνέλευση των μετόχων να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.



ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ  
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λ. Κηφισίας 260, 152 32 Χαλάνδρι  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Μαΐου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωκράτης Λεπτός – Μπούρτζη  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 41541

## **Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

**Για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022**

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

### Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κύκλος εργασιών	4	-	1
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>-</b>	<b>1</b>
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	4	245	186
Έξοδα διοίκησης	5	(1.896)	(762)
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά		(46)	(21)
Ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων	10	(102)	(47)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>(1.799)</b>	<b>(643)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	-	4
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6	(237)	(527)
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά</b>		<b>(237)</b>	<b>(523)</b>
<b>Ζημιές προ φόρων</b>		<b>(2.036)</b>	<b>(1.165)</b>
Φόρος εισοδήματος	7	-	-
<b>Καθαρές ζημιές χρήσης</b>		<b>(2.036)</b>	<b>(1.165)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>			
<i>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</i>			
Αναλογιστικές ζημιές - προ φόρων	14	-	-
Αναλογιστικές ζημιές - φόρος εισοδήματος		-	-
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>(2.036)</b>	<b>(1.165)</b>

Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(1.799)	(643)
Αποσβέσεις (Σημ. 5)	2	3
<b>Ζημιές προ χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)*</b>	<b>(1.797)</b>	<b>(640)</b>

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 - 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	43.709	11.293
Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης	9	23.250	23.296
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		7	7
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	249	260
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>67.215</b>	<b>34.856</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	1.801	1.661
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	600	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	738	10.718
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>3.140</b>	<b>12.379</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>70.355</b>	<b>47.235</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	12.866	12.819
Αποτελέσματα εις νέον		(6.951)	(4.867)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>5.915</b>	<b>7.952</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός	13	51.956	33.759
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	5	4
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	1.764	390
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>53.726</b>	<b>34.153</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	6.560	4.086
Δανεισμός	13	4.153	1.045
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>10.714</b>	<b>5.131</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>64.439</b>	<b>39.283</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>70.355</b>	<b>47.235</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 - 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		<b>5.000</b>	<b>(3.702)</b>	<b>1.298</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	(1.165)	(1.165)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>(1.165)</b>	<b>(1.165)</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16	7.866	-	7.866
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(47)	-	(47)
<b>Συνολικές συναλλαγές με τους μετόχους</b>		<b>7.819</b>	<b>-</b>	<b>7.819</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		<b>12.819</b>	<b>(4.867)</b>	<b>7.952</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>12.819</b>	<b>(4.867)</b>	<b>7.952</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	(2.036)	(2.036)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>(2.036)</b>	<b>(2.036)</b>
Μεταφορά εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στα αποτελέσματα εις νέον		47	(47)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>12.866</b>	<b>(6.951)</b>	<b>5.915</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 - 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Ζημιές προ φόρων		(2.036)	(1.165)
<b>Προσαρμογές για :</b>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	2	3
Απομείωση απαιτήσεων	10	102	47
Ζημιά από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	-	(2)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	6	237	523
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	1	-
Κέρδος από μείωση ενοικίων		-	(564)
		<b>(1.694)</b>	<b>(1.160)</b>
<b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(231)	(283)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		3.281	(2.050)
(Αύξηση) / μείωση δεσμευμένων καταθέσεων		(600)	-
		<b>2.450</b>	<b>(2.333)</b>
<b>Ταμειακές ροές από/(σε) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>756</b>	<b>(3.493)</b>
Καταβληθέντες τόκοι		(143)	(56)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>613</b>	<b>(3.549)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(29.912)	(4.269)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	7
Τόκοι που εισπράχθηκαν	6	-	4
<b>Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(29.912)</b>	<b>(4.258)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16	-	7.866
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	16	-	(47)
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	13	27.147	18.196
Αποπληρωμή δανεισμού	13	(6.972)	(7.866)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(855)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>19.320</b>	<b>18.149</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(9.979)</b>	<b>10.342</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		10.718	375
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	<b>12</b>	<b>738</b>	<b>10.718</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 - 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας

### Σημείωση 1: Γενικές πληροφορίες

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

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

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

Σκοπός της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το Άρθρο 3 του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, διαχείριση, λειτουργία και εκμετάλλευση του ακίνητου (χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης) του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης. Οι εργασίες στην θαλάσσια ζώνη ολοκληρώθηκαν τον Μάιο του 2023 και ετοιμάζεται πρωτόκολλο παράδοσης. Τα έργα στην χερσαία ζώνη παραδίδονται σταδιακά στην Αστήρ Μαρίνα (Γραφεία Διοίκησης και Λιμενικού Σώματος και μισθωμένα γραφεία που παραδόθηκαν τον Μάιο του 2023) ενώ η παράδοση των έργων αναμένεται να ολοκληρωθεί το δεύτερο εξάμηνο του 2023. Η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει σε σύναψη αρκετών συμφωνιών ελλιμενισμού και εμπορικής εκμετάλλευσης.

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού η Εταιρεία μπορεί:

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

Αυτές οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€) που είναι το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 26/05/2023 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 2022 (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. Απαιτείται ακόμη η άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις υπό διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες. Στη σημείωση 2.18 συνοψίζονται οι περιοχές που περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας, και τα κονδύλια που είναι πιο πιθανόν να δεχθούν σημαντική προσαρμογή στην λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων εντός του επόμενου οικονομικού έτους.

### 2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern)

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία διαθέτει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης ύψους € 7.574 με ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 738. Επιπλέον, και ως αποτέλεσμα των ζημιών που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της 2ετούς κατασκευαστικής περιόδου (οι οποίες λιμενικές εργασίες ολοκληρώθηκαν εντός του Μαΐου 2023 και τα χερσαία έργα αναμένεται να ολοκληρωθούν το δεύτερο εξάμηνο του 2023) όπου η Εταιρεία δεν ήταν σε λειτουργία, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (½) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου, ισχύουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018.

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

Το 2021, η Εταιρεία προχώρησε σε νέα χρηματοδότηση με ευνοϊκούς όρους λαμβάνοντας ομολογιακό δάνειο ύψους έως ποσού € 63.100 και διάρκεια έως 30 Δεκεμβρίου 2030, με ομολογιούχους τη συνδεδεμένη εταιρεία. Μέχρι το 2022, η εταιρεία έχει λάβει συνολικό ποσό ύψους € 44.843 (2022: € 27.147 και 2021 € 18.196) με υπολειπόμενο ποσό εισπράξεως ύψους

€ 18.257. Κατά τους πρώτους μήνες του 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 9.533. Επίσης, η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε προχωρημένες διαπραγματεύσεις για την αναχρηματοδότηση της υφιστάμενης διεταιρικής δανειακής σύμβασης με νέα ομολογιακή δανειακή σύμβαση με την Alpha Bank.

Η Εταιρεία έχει επίσης ανεξόφλητο ποσό προς λήψη € 1.000 από το δεύτερο ομολογιακό δάνειο με τη συνδεδεμένη εταιρεία συνολικού ποσού € 1.500 (ποσό € 500 έχει ήδη εισπραχθεί το 2021) που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση τυχόν ελλείψεων σε ταμειακά διαθέσιμα. Η Εταιρεία είναι συνεπής με τους όρους πίστωσης που έχουν συμφωνηθεί με τους προμηθευτές της και τρίτα μέρη.

Η Διοίκηση εξετάζει στενά τα λειτουργικά της αποτελέσματα και την ταμειακή της κατάσταση και προβαίνει σε αναπροσαρμογές στις προβλέψεις των ταμειακών ροών όπου κρίνεται απαραίτητο. Η εκτίμηση της Διοίκησης βασίζεται στα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας για εκτέλεση έργων αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης. Οι λιμενικές εργασίες ολοκληρώθηκαν εντός του Μαΐου 2023 και τα χερσαία έργα αναμένεται να ολοκληρωθούν το δεύτερο εξάμηνο του 2023, γεγονός που θα βελτιώσει περαιτέρω τις ταμειακές εισροές καθώς η Μαρίνα θα ξεκινήσει τη φάση λειτουργίας της. Επιπλέον, η Εταιρεία βρίσκεται ήδη στη διαδικασία υπογραφής πολλών μακροπρόθεσμων συμφωνιών ελλιμενισμού. Οι πελάτες έχουν καταθέσει στην Εταιρεία σημαντικό ποσό ως προπληρωμή για αυτές τις συμφωνίες βελτιώνοντας την ταμειακή εικόνα της Εταιρείας. Με βάση τις προβλέψεις των ταμειακών ροών της Εταιρείας και την επανέναρξη των λειτουργιών το 2023, η Διοίκηση είναι πεπεισμένη ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ρευστότητα για να αποπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της και να καλύψει τις μελλοντικές της δεσμεύσεις.

Τέλος, με βάση τα παραπάνω, η συνδεδεμένη εταιρεία έχει εκφράσει την πρόθεσή της να υποστηρίξει άμεσα ή έμμεσα οικονομικά την Εταιρεία, εάν και όταν απαιτείται, προκειμένου να διασφαλιστεί η αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας καλύπτοντας την περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας έτσι την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2022.

### **2.3 Αναταξινόμηση συγκριτικών λογαριασμών**

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

Συγκεκριμένα, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας του 2021, ποσό € 358 έχει αναταξινομηθεί από τη γραμμή των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" στη γραμμή των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις".

### **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 2022 ή

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

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

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

#### **ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια - Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» :**

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

#### **ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις - Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» :**

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

#### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» :**

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

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Διευκολύνσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου προσαρμογής»:**

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 την ή έως την 30 Ιουνίου 2022.

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

Τα ακόλουθα πρότυπα και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους. Στο βαθμό που αυτά έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και θα έχουν εφαρμογή στην

Εταιρεία, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

**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 Ε.Ε..

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

(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

**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 Ε.Ε.

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

(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023): Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

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

(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023): Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρεώσεις μίσθωσης σε πώληση και επαναεκμίσθωση»:**

(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024). Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Συμβάσεις»:**

(εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν ότι μόνο οι όροι με τους οποίους απαιτείται να συμμορφωθεί μια οικονομική οντότητα κατά ή πριν από το τέλος της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της οντότητας να αναβάλλει την εκκαθάριση μιας υποχρέωσης για το τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και επομένως πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση της ταξινόμησης της υποχρέωσης ως τρέχουσας ή μη τρέχουσας). Τέτοιες συμφωνίες επηρεάζουν εάν το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τη σύμβαση αξιολογείται μόνο μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού δεν επηρεάζεται εάν μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφωθεί με μια σύμβαση μόνο μετά την περίοδο αναφοράς. Ωστόσο, εάν το δικαίωμα της οικονομικής οντότητας να αναβάλει τη διευθέτηση μιας υποχρέωσης υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με τους όρους εντός δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, η οικονομική οντότητα γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο οι υποχρεώσεις να καταστούν πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς. Η τροπολογία δεν έχει ακόμη εγκριθεί από την ΕΕ.

## **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020**

### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»:**

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

### **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»:**

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

### **ΔΠΧΑ 41 “Γεωργία”:**

Η τροποποίηση καταργεί την απαίτηση της παραγράφου 22 του ΔΛΠ 41 για τις οντότητες να αποκλείουν φορολογικές ταμειακές ροές κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός βιολογικού περιουσιακού στοιχείου χρησιμοποιώντας μια τεχνική παρούσας αξίας.

## **2.5 Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες**

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

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

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

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

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 έτομα 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 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

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

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται υπό την προϋπόθεση ότι οι φορολογικές αρχές παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους

αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και η Διοίκηση προτίθεται να 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 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.

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

Προκειμένου να καθορισθεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, η Εταιρεία χρησιμοποιεί μια σταδιακή προσέγγιση ("build-up approach") ξεκινώντας από ένα επιτόκιο μηδενικού ρίσκου, και κάνοντας προσαρμογές ειδικά για τη μίσθωση, πχ. διάρκεια, χώρα, νόμισμα και εξασφάλιση.



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

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

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου ενεργητικού αποτελείται από:

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

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

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

#### **Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**

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

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

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία δεν είχε χρηματοδοτικές μισθώσεις.

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

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

## 2.9 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 χρησιμοποίηση τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

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

Οι βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων υπό κατασκευή παρουσιάζονται στο κόστος τους συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαιοποιημένου κόστους δανεισμού με βάση το ΔΛΠ 23 και δεν αποσβένονται έως ότου τα πάγια περιουσιακά στοιχεία ολοκληρωθούν και πραγματοποιηθεί η έναρξη λειτουργίας τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με τη πώληση ή μεταβίβαση του περιουσιακού

στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται και προορίζεται προς πώληση, δεν διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί.

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

Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	από 25-40 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	έως 10 έτη
Μεταφορικά μέσα	έως 10 έτη
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	έως 10 έτη

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

#### **2.11 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 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 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.

### **2.14 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

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

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

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

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

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

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 χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

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

### **2.18 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των

γεγονότων που ίσχυαν κατά το τέλος της χρήσης.

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

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

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

#### *Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού*

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

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.	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο δανεισμού	13	56.109	34.804
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	738	10.718
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	11	600	-
<b>Μείον: Καθαρός δανεισμός</b>		<b>54.771</b>	<b>24.086</b>
Μείον: Ίδια κεφάλαια		5.915	7.952
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>		<b>60.686</b>	<b>32.038</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>90%</b>	<b>75%</b>

Ο δείκτης μόχλευσης στις 31.12.2022 για την Εταιρεία ήταν 90% έναντι 75% στις 31.12.2021. Η αύξηση του δείκτη μόχλευσης προέρχεται κυρίως από την αύξηση του συνόλου των δανείων λόγω των εκταμιεύσεων συνολικού ύψους € 27.147 που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση του κατασκευαστικού έργου της Εταιρείας.

### 3.2 Διαχείριση κινδύνων

#### Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

#### Κίνδυνος μεταβολής τιμών

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις λόγω της παγκόσμιας ενεργειακής κρίσης και της εισβολής στην Ουκρανία. Η Εταιρεία αξιολογεί την κατάσταση με τη βοήθεια του τεχνικού συμβούλου της (Hill International). Οποιοσδήποτε ακραίες αρνητικές αλλαγές των παραπάνω ενδέχεται να έχουν αντίστοιχη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές και στα ίδια κεφάλαια.

#### 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Credit ratings		
B2	707	10.678
B3	31	37
<b>Σύνολο</b>	<b>738</b>	<b>10.715</b>

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και απαιτήσεων από μισθώσεις

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

- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Τα κριτήρια απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 ισχύουν και για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ωστόσο δεν εντοπίστηκε ζημιά απομείωσης.

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

Για τις εμπορικές απαιτήσεις τα ποσοστά αναμενόμενων ζημιών βασίζονται στο προφίλ πληρωμών πωλήσεων για περίοδο 12 μηνών πριν της 31 Δεκεμβρίου 2022 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.

Καθώς, η ανακαίνιση και ανακατασκευή της Μαρίνας Βουλιαγμένης βρίσκεται σε εξέλιξη, τα κόστη δανεισμού τα οποία σχετίζονται με την κατασκευή των ενσώματων παγίων προστίθενται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή. Ως εκ τούτου, το ποσό των τόκων δανείων που έχει κεφαλαιοποιηθεί ανέρχεται σε € 725 (2021: € 11).

Μία αλλαγή κατά +/- 1% στα επιτόκια, θα είχε αντίκτυπο +/- € 244 (2021: € 113) στο χρηματοοικονομικό κόστος.

#### *Κίνδυνος ρευστότητας*

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

Τον Σεπτέμβριο του 2021, η συνδεδεμένη εταιρεία "Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ" εξασφάλισε νέα χρηματοδότηση για το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης που ξεκίνησε τον Μάιο του 2021 και θα ολοκληρωθεί κατά τη διάρκεια του 2023 (Σημ. 13).

Η Εταιρεία σύναψε δανειακή σύμβαση με την "Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ" την 29.09.2021 ύψους μέχρι € 63.100. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, το υπόλοιπο του



δανείου αυτού ανερχόταν σε € 38.680 ενώ υπήρχαν αχρησιμοποίητες πιστωτικές γραμμές ύψους € 25.257.

Επίσης, η διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε προχωρημένες διαπραγματεύσεις για την αναχρηματοδότηση της υφιστάμενης διεταιρικής δανειακής σύμβασης με νέα ομολογιακή δανειακή σύμβαση με την Alpha Bank.

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

Η ενηλικίωση των εκρών από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις απεικονίζεται στην Σημείωση 17.

#### *Προσδιορισμός των εύλογων αξιών*

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά μέσα σε εύλογες αξίες.

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

#### Σημείωση 4: Κύκλος εργασιών & λοιπά λειτουργικά έσοδα

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Έσοδα ελλειμενισμού	-	1
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
<b>Λοιπά λειτουργικά έσοδα</b>		
Έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις	189	142
Λοιπά	57	44
<b>Σύνολο</b>	<b>245</b>	<b>186</b>

Από τον Δεκέμβριο του 2020, όπου η Εταιρεία κατήγγειλε τις συμβάσεις ελλειμενισμού ενόψει των εργασιών ανακαίνισης του τουριστικού λιμένα της Αστήρ Μαρίνας Βουλιαγμένης, η Εταιρεία δεν εισέπραξε έσοδα ελλειμενισμού για το 2022.

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

#### Σημείωση 5: Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Παροχές σε εργαζομένους		411	381
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	2	3
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης	9	775	751
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	9	(775)	(751)
Επισκευές και συντηρήσεις		9	23
Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις & Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας		2	(561)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		168	78
Επαγγελματικές αμοιβές		669	446
Λοιποί φόροι		333	115
Έξοδα από οργανισμούς κοινής ωφέλειας		251	196
Λοιπά		51	82
<b>Έξοδα διοίκησης</b>		<b>1.896</b>	<b>762</b>

Κατά τη διάρκεια του έτους, που είναι περίοδος που εμπίπτει στην κατασκευαστική περίοδο, η Εταιρεία κεφαλαιοποίησε τις αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης της μίσθωσης γης.

Λόγω της ανακαίνισης του λιμανιού και της αναστολής των βασικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, το κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 0 (2021: € 0).

Για το 2021, στο κονδύλι «Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις & Μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας» περιλαμβάνεται έσοδο ποσού € 564 στα πλαίσια της ενίσχυσης των επιχειρήσεων λόγω του Covid-19, λόγω μείωσης των ενοικίων των πληγέντων εταιρειών από την πανδημία.

Τα "Λοιπά" έξοδα για το 2022 περιλαμβάνουν κόστη ασφάλισης, συνδρομές και έξοδα μεταφοράς.

Παροχές σε προσωπικό:

	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Μισθοί και ημερομίσθια		317	300
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		85	74
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές		7	7
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	14	1	(-)
<b>Σύνολο</b>		<b>411</b>	<b>381</b>

**Σημείωση 6: Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα-καθαρά**

	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
<b>Έξοδα από τόκους</b>			
Τόκοι μισθώσεων		755	725
Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη	18	788	482
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	13	(1.479)	(737)
Λοιπά		173	56
<b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>		<b>237</b>	<b>527</b>
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων		-	(4)
<b>Χρηματοοικονομικό έσοδο</b>		<b>-</b>	<b>(4)</b>
<b>Χρηματοοικονομικό (κέρδος) / κόστος - καθαρό</b>		<b>237</b>	<b>523</b>

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, καθώς και τους τόκους του δανείου από συνδεδεμένα μέρη.

Τα "Λοιπά" έξοδα από τόκους σχετίζονται κυρίως με τραπεζικές προμήθειες.

### Σημείωση 7: Φόρος Εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο, όμως την τρέχουσα χρήση δεν προέκυψε έξοδο φόρου εισοδήματος λόγω συσσωρευμένων φορολογικών ζημιών.

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

	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Σημ.		
<b>Ζημιές προ φόρων</b>	(2.036)	(1.165)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(448)	(256)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	-	(13)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	16	1
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(244)	(289)
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	675	557
<b>Φόρος</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

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 € 6.432 (31.12.2021: € 3.553) για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία. Το δικαίωμα συμψηφισμού των φορολογικών ζημιών με φορολογητέα κέρδη παύει να υφίσταται κατόπιν παρέλευσης πενταετίας από τη χρήση που προέκυψαν οι φορολογικές ζημιές.

**Σημείωση 8: Ενσώματες ακινητοποιήσεις**

	Σημ.	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
<b>Κόστος</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		8	8	35	696	747
Προσθήκες		-	-	1	10.580	10.581
Πωλήσεις		(8)	(6)	-	-	(14)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		-	2	36	11.276	11.314
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		-	2	36	11.276	11.314
Προσθήκες		5	9	5	32.399	32.418
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		5	11	42	43.675	43.732
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>		(5)	(4)	(18)	-	(28)
Αποσβέσεις χρήσης	5	-	-	(2)	-	(3)
Πωλήσεις		6	3	-	-	9
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>		-	(1)	(20)	-	(21)
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>		-	(1)	(20)	-	(21)
Αποσβέσεις χρήσης	5	-	-	(2)	-	(2)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		-	(1)	(22)	-	(23)
<b>Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021</b>		2	4	17	696	719
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021</b>		-	-	16	11.276	11.293
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		5	9	20	43.675	43.709

Στις ακινητοποιήσεις υπό κατασκευή για τις χρήσεις 2021 και 2022 περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν επαγγελματικές αμοιβές που σχετίζονται με τα έργα αναβάθμισης του Τουριστικού Λιμένα Βουλιαγμένης. Η Εταιρεία έχει κεφαλαιοποιήσει τις αποσβέσεις του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης της μίσθωσης γης (Σημ. 5) καθώς και το κόστος δανεισμού για το 2022 και το 2021, καθώς η περίοδος εμπίπτει στην περίοδο κατασκευής (Σημ. 6).

Υπάρχει ενέχυρο επί των κινητών ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας προς εξασφάλιση του δανείου της συνδεδεμένης εταιρείας "Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ" (Σημ.13).

### 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Μαρίνα Βουλιαγμένης	23.250	23.296
	<b>23.250</b>	<b>23.296</b>

Εντός της χρήσης, οι αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης ανήλθαν σε € 775 (2021: € 751), οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου (Σημ. 5).

### 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.

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες		389	253
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(202)	(100)
<b>Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις</b>		<b>187</b>	<b>153</b>
Προκαταβολές προμηθευτών		15	-
ΦΠΑ εισπρακτέος		1.116	961
Προπληρωθέντα έξοδα		638	749
Δεδουλευμένα έσοδα		57	57
Λοιπές απαιτήσεις		12	1
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	18	25	-
<b>Σύνολο</b>		<b>2.051</b>	<b>1.921</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		249	260
Κυκλοφορούν ενεργητικό		1.802	1.661

Η μεταβολή της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>54</b>
Πρόβλεψη απομείωσης (έξοδο χρήσης)	47
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>100</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>100</b>
Πρόβλεψη απομείωσης (έξοδο χρήσης)	102
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>202</b>

Η Εταιρεία εξετάζοντας ξεχωριστά κάποιους σημαντικούς πελάτες και λαμβάνοντας υπόψιν εισπράξεις που έγιναν μετά την ημερομηνία ισολογισμού, προέβη σε πρόβλεψη απομείωσης ύψους € 102 (2021: € 47).

Το αναπόσβεστο προπληρωθέν χαρτόσημο παραμένει στα προπληρωμένα έξοδα ,όπου το

μακροπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε € 249 (2021: € 260) και το βραχυπρόθεσμο μέρος ανέρχεται σε € 12 (2021: € 12 ).

Η Εταιρεία κατέβαλε στην εκμισθώτρια κατά την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης για την μαρίνα ποσό ύψους € 12.900 πλέον χαρτοσήμου ύψους € 464 το οποίο αποτελεί αναλογία επί του ποσοστού του 30% του συνολικού μισθώματος των € 43.000 για τα 40 έτη μίσθωσης.

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

#### Σημείωση 11: Δεσμευμένες καταθέσεις

	31.12.2022	31.12.2021
Τραπεζικές καταθέσεις	600	-
<b>Σύνολο</b>	<b>600</b>	<b>-</b>

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

Το 2022, οι καταθέσεις αυτές προέρχονται κυρίως από εισπράξεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες λαμβάνονται από την Εταιρεία και δεσμεύονται βάσει όρου της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Credit ratings		
B2	600	-
<b>Σύνολο</b>	<b>600</b>	<b>-</b>

#### Σημείωση 12: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	1	3
Τραπεζικές καταθέσεις	737	10.715
<b>Σύνολο</b>	<b>738</b>	<b>10.718</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
Credit ratings		
B2	707	10.678
B3	31	37
<b>Σύνολο</b>	<b>738</b>	<b>10.715</b>

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

### Σημείωση 13: Δανεισμός

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Υποχρεώσεις μίσθωσης	14.895	14.229
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	37.061	19.530
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>51.956</b>	<b>33.759</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Υποχρεώσεις μίσθωσης	115	153
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων από συνδεδεμένα μέρη	4.038	892
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b>	<b>4.153</b>	<b>1.045</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>	<b>56.109</b>	<b>34.804</b>

Την 19.10.2017 η Εταιρεία έλαβε ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως € 60.000, διάρκειας έως την 24 Μαρτίου 2027, με ομολογιούχους τη συνδεδεμένη εταιρεία Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ και τις συνδεδεμένες εταιρείες Jermyn Street Real Estate Fund IV L.P. and Apollo Investment Holdco Sarl αντίστοιχα. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 3,9 % και προβλέπει μείωση του περιθωρίου κατά τη διάρκεια του δανείου έως 3,5%. Η μείωση του περιθωρίου σε 3,5% ισχύει από τον Νοέμβριο 2020. Κατά τη διάρκεια του 2022, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή μέρους του δανείου ύψους € 6.972. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι € 2.461.

Την 29.09.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε νέα χρηματοδότηση με ευνοϊκότερους όρους λαμβάνοντας ομολογιακό δάνειο ύψους έως ποσού € 63.100 και διάρκειας έως 30 Δεκεμβρίου 2030, με ομολογιούχους τη συνδεδεμένη εταιρεία Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 2,7 %. Η Εταιρεία έλαβε κατά την τρέχουσα χρήση εκταμιεύσεις συνολικού ύψους € 27.147. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι € 38.680.

Καθώς, η ανακαίνιση και ανακατασκευή της Μαρίνας Βουλιαγμένης βρίσκεται σε εξέλιξη, τα κόστη δανεισμού τα οποία σχετίζονται με την κατασκευή των ενσώματων παγίων προστίθενται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή. Ως εκ τούτου, το ποσό των τόκων που έχει κεφαλαιοποιηθεί ανέρχεται σε € 725 (2021: € 11) (Σημ. 6).

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

Για το δανεισμό της συνδεδεμένης εταιρείας Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ με ομολογιούχους τράπεζες, έχουν ενεχυριασθεί οι μετοχές της Εταιρείας, οι απαιτήσεις από



ασφαλιστικές συμβάσεις, από συμβάσεις έργων, κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία και απαιτήσεις από επιστροφή ΦΠΑ.

Σχετικά με τις υποχρεώσεις μίσθωσης, για όλη την διάρκεια της μίσθωσης θα καταβάλλεται ετήσιο αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα. Το ετήσιο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά την έναρξη κάθε μισθωτικού έτους κατά ποσοστό ίσο με το Δείκτη Τιμών καταναλωτή του προηγούμενου μισθωτικού έτους, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων της μακροχρόνιας σύμβασης έχει γίνει λαμβάνοντας υπόψη μόνο την υποχρεωτική αύξηση της μιας ποσοστιαίας μονάδας (1%), ενώ το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5,23%. Καθώς το έργο ανακαίνισης και ανακατασκευής της Μαρίνας Βουλιαγμένης βρίσκεται επί του παρόντος στην περίοδο κατασκευής, οι τόκοι του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης της μίσθωσης γης προστίθενται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Ως εκ τούτου, το ποσό των εξόδων τόκων που έχει κεφαλαιοποιηθεί είναι € 755 (2021: € 725) (Σημ. 6). Κατά τη διάρκεια του 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων ύψους € 855.

#### Σημείωση 14: Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Την 31.12.2021 η Εταιρεία απασχολούσε συνολικά 9 υπαλλήλους (31.12.2021: 13). Η Εταιρεία έχει μη χρηματοδοτούμενη υποχρέωση για αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης βάσει της Ελληνικής νομοθεσίας.

Η καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

##### Υποχρεώσεις στον Ισολογισμό:

	31.12.2022	31.12.2021
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	5	4
<b>Σύνολο</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	1
Κόστος προϋπηρεσίας και κέρδη και ζημιές διακανονισμών	-	(1)
<b>Σύνολο στις παροχές σε εργαζομένους</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Επαναμετρήσεις</b>		
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από οικονομικές παραδοχές	(2)	-
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρία περιόδου	2	-
	-	-

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

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	4	4
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	1
Κόστος προϋπηρεσίας και κέρδη και ζημιές διακανονισμών	-	-1
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

Οι βασικές μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους αναλογιστές για τον προσδιορισμό των εξόδων προγραμμάτων καθορισμένων παροχών για τη χρήση 2022 και 2021 είναι:

	31.12.2022	31.12.2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,75%	0,75%
Πληθωρισμός	2,50%	2,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,50%	2,00%
Διάρκεια προγράμματος	5,34	9,00

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

	Επίπτωση στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών		
	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	-5,0%	5,3%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	5,4%	-5,1%
Προσδόκιμο ζωής	1 year	0,5%	-0,5%

#### Σημείωση 15: Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές		3.363	1.060
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	18	1.885	889
Δεδουλευμένα έξοδα		471	2.019
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη		111	109
Συμβατικές υποχρεώσεις		600	-
Λοιπές υποχρεώσεις		1.894	398
<b>Σύνολο</b>		<b>8.324</b>	<b>4.475</b>

  

	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμο μέρος	1.764	390
Βραχυπρόθεσμο μέρος	6.560	4.086
<b>Σύνολο</b>	<b>8.324</b>	<b>4.475</b>

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

Οι λοιπές υποχρεώσεις αποτελούνται από το μακροπρόθεσμο τμήμα της διακράτησης της καλής εκτέλεσης του κατασκευαστικού έργου ύψους € 1.219 για το 2022 (2021: € 358) και το βραχυπρόθεσμο τμήμα ποσού € 634 (2021: € 0).

Οι συμβατικές υποχρεώσεις κατά την τρέχουσα χρήση αφορούν προκαταβολές από πελάτη για σύμβαση ελλιμενισμού που υπέγραψε η Εταιρεία εντός του 2022 με διάρκεια 20 ετών. Το μακροπρόθεσμο μέρος της υποχρέωσης ανέρχεται σε € 513 και το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο μέρος σε ποσό ύψους € 87.

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

### Σημείωση 16: Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	1.000.000	5.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.573.200	7.866
Εξοδα έκδοσης μετοχών	-	(47)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.573.200</b>	<b>12.819</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	2.573.200	12.819
Μεταφορά εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στα αποτελέσματα εις νέον	-	47
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>2.573.200</b>	<b>12.866</b>

Με την από 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2021, απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των επτά εκατομμυρίων οκτακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων Ευρώ (€ 7.866), με καταβολή μετρητών και έκδοση ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων εβδομήντα τριών χιλιάδων διακοσίων (1.573.200) κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας πέντε ευρώ (€ 5) εκάστη.

### Σημείωση 17: Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αφορούν κυρίως τις απαιτήσεις κατά των πελατών και λοιπές απαιτήσεις, τα ταμειακά διαθέσιμα, τις εμπορικές υποχρεώσεις, τον δανεισμό και τις υποχρεώσεις μίσθωσης για το 2021 και το 2022. Βάση των λογιστικών αρχών και εκτιμήσεων της Εταιρείας η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων κατά την κλειόμενη χρήση προσεγγίζει την εύλογη αξία.

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

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

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

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>					
Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές	3.977	390	-	4.366	4.366
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.692	4.821	17.925	24.438	20.422
Υποχρεώσεις μίσθωσης	814	3.338	25.257	29.409	14.382
<b>Σύνολο</b>	<b>6.483</b>	<b>8.548</b>	<b>43.182</b>	<b>58.213</b>	<b>39.170</b>

Η γραμμή «Εμπορικοί και λοιποί πιστωτές» δεν περιλαμβάνει δαπάνες ασφαλιστικών εισφορών ποσό €111 (2021:€ 109), καθώς και συμβατικές υποχρεώσεις ποσού € 600 (2021: € 0).

Κατά την κλειόμενη περίοδο το μέσο ύψος δανεισμού ανήλθε σε € 41.099 (2021: € 20.422) με ένα ετήσιο μέσο σταθμικό επιτόκιο 3% (2021: 2,7%).

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνων διακύμανσης επιτοκίων αναφέρονται στη Σημείωση 3.

#### Σημείωση 18: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

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

Συνδεδεμένο μέρος	Περιγραφή συναλλαγής	1.1.2022	1.1.2021
		έως 31.12.2022	έως 31.12.2021
Astir Palace Vouliagmenis Single member Hotel S.A	Τόκοι και έξοδα δανείων	785	479
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Έξοδα από τόκους	2	2
Apollo Investment Holdco Sarl	Έξοδα από τόκους	2	2
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Επαναχρέωση κόστους δαπανών	333	2
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Παροχή υπηρεσιών	264	317
<b>Συνδεδεμένο μέρος</b>	<b>Περιγραφή υπολοίπου</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>

Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη Α.Ε.  
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
31 Δεκεμβρίου 2022  
(Όλα τα ποσά σε € '000)

Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Jermyn Street Real Estate Fund IV LP	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	3	2
Apollo Investment Holdco Sarl	Δανειακές υποχρεώσεις	47	47
Apollo Investment Holdco Sarl	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	3	2
Apollo Investment Holdco Sarl	Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	25	-
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Δανειακές υποχρεώσεις	39.326	18.962
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρεώσεις από λήψη υπηρεσιών	1.885	889
Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Μονοπρόσωπη ΑΞΕ	Υποχρέωση πληρωμής τόκων	1.680	892

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

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές της τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στη χρήση 2022 (2021: € 0) και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας ανήλθαν σε €73 (συμπεριλαμβανομένων των μισθών και bonus ) (2021: € 69).

#### **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 εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης έργων ύψους € 503 (2021: € 500) και εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης της σύμβασης μισθώσεως ύψους € 1.710 (2021: € 1.612)

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. Τον Αύγουστο του 2022 η Εταιρεία συμφώνησε την αύξηση της εγγυητικής επιστολής σε €1.710. Επίσης, η εκμισθώτρια, μέσω επιστολής με ημερομηνία 3.11.2017, κρίνοντας ότι το επενδυτικό σχέδιο που υποβλήθηκε με τη σχετική ΣΜΠΕ είναι σημαντικά αυξημένο του συμβατικά καθορισμένου, ζήτησε διαπραγμάτευση επί του όρου 5.5 της από 31.12.2013 Σύμβασης παραχώρησης, που αναφέρεται σε αναθεωρημένο μίσθωμα.

Τον Δεκέμβριο του 2020, η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εγκρίθηκε με την έκδοση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης, ανοίγοντας τον δρόμο για τη διαδικασία αδειοδότησης οικοδομικών και θαλάσσιων έργων. Τον Μάρτιο του 2021

εκδόθηκε η άδεια κατεδάφισης του κτιρίου και τον Απρίλιο του 2021 εκδόθηκε η απόφαση έγκρισης εκτέλεσης του έργου ανάπλασης της Μαρίνας από τον Δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Η οικοδομική άδεια για τις εργασίες στην χερσαία ζώνη εκδόθηκε τον Μάιο του 2021, επιτρέποντας την εκτέλεση των σχετικών εργασιών. Οι προπαρασκευαστικές εργασίες ξεκίνησαν τον Φεβρουάριο του 2021 (εγκατάσταση εργοταξιακών υποδομών, περίφραξη εργοταξίου και αποξήλωση παλαιών Η/Μ δικτύων) ενώ οι κύριες κατασκευαστικές εργασίες (βελτίωση εδάφους, εργασίες σκυροδέματος κεντρικού κτιρίου, προετοιμασία διοικητικών εργασιών) ξεκίνησαν το Μάιο και Ιούλιο 2021 αντίστοιχα.

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

Τα αρχαιολογικά ευρήματα που εντοπίστηκαν στην πλαγιά του λόφου μετέβαλαν το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των χερσαίων έργων για 5 μήνες, επηρεάζοντας περιοχές του αρχικού υπογείου και του ισόγειου. 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.

Τον Δεκέμβριο του 2021 κατατέθηκαν αιτήματα ακύρωσης της ΚΥΑ από τοπικές ομάδες στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Οι αιτήσεις προσωρινής ανάκλησης απορρίφθηκαν, ενώ η ακρόαση πραγματοποιήθηκε τον Δεκέμβριο του 2022. Κατά την ακρόαση, η μία ομάδα επιβεβαίωσε την απόσυρση από την υπόθεση και η άλλη ομάδα δεν εμφανίστηκε. Η απόφαση ενδέχεται να εκδοθεί το καλοκαίρι του 2023.

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

Οι θαλάσσιες εργασίες ολοκληρώθηκαν τον Μάιο του 2023 και ετοιμάζεται πρωτόκολλο παράδοσης. Τα χερσαία έργα παραδίδονται σταδιακά στην Αστήρ Μαρίνα (Γραφεία Διοίκησης και Λιμενικού Σώματος και μισθωμένα γραφεία που παραδόθηκαν τον Μάιο του 2023) ενώ η παράδοση των έργων αναμένεται να ολοκληρωθεί το δεύτερο εξάμηνο του 2023.

Λόγω των εργασιών ανακαίνισης τον Δεκέμβριο του 2020, η Εταιρεία προχώρησε σε λύση συμβάσεων ελλιμενισμού, με αποτέλεσμα τη σημαντική μείωση (τα έσοδα από υπεκμισθώσεις συνεχίζουν να υφίστανται) των εσόδων της Εταιρείας μέχρι τα μέσα του 2023, προθεσμία εντός της οποίας οι εργασίες ανάπλασης αναμένεται να ολοκληρωθούν και η Μαρίνα να επανέλθει σε λειτουργία.

Το εκτιμώμενο κόστος των κατασκευαστικών εργασιών (μέχρι την ολοκλήρωσή τους στο δεύτερο εξάμηνο του 2023) είναι 61.700 €, κατόπιν και της παράτασης της κατασκευαστικής περιόδου και με τυχόν επιφύλαξη επαναξιολόγησης. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού 31.12.2022, οι εκκρεμείς υποχρεώσεις ανέρχονται σε € 22.463.

Το μεγαλύτερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι θα χρηματοδοτηθεί ως επί το πλείστον μέσω δανεισμού και επιδότησης που δικαιούται από τον αναπτυξιακό νόμο (Ν.3908/2011), η οποία εγκρίθηκε το Μάιο του 2023 (Σημ. 20).

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 Αστήρ που αφορούσαν περιβαλλοντικούς όρους για την κατασκευή της Μαρίνας. Οι ακροάσεις των αιτήσεων ακύρωσης και των αιτήσεων προσωρινής ανάκλησης απορρίφθηκαν σύμφωνα με την απόφαση που εκδόθηκε το 2022. Πρόσθετη αίτηση ακύρωσης υπέβαλαν και κάτοικοι της περιοχής ωστόσο κατά την ακροαματική διαδικασία παραιτήθηκε από την υπόθεση ο ένας αντίδικος και ο έτερος δεν εμφανίστηκε. Η απόφαση ενδέχεται να εκδοθεί εντός του τρίτου τριμήνου του 2023.

Για τη χρήση 2018 - 2021 η Έταιρεία έχει ελεγχθεί από την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών «PricewaterhouseCoopers A.E» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και τις διατάξεις του άρθρου 65 Α του νόμου 4174/2013. Τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από την διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Έταιρείας. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (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 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, 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 Έταιρεία για τα έτη 2018 - 2022 δεν έχει διενεργηθεί από τις φορολογικές αρχές και κατά συνέπεια οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι τα αποτελέσματα των προαναφερόμενων φορολογικών ελέγχων δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση του Εταιρείας.

Για τη χρήση 2022, ο φορολογικός έλεγχος για την Έταιρεία είναι σε εξέλιξη από την εταιρεία «PricewaterhouseCoopers A.E.) και η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής.

#### Σημείωση 20: Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

- Κατά τους πρώτους μήνες του 2023, η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε εκταμιεύσεις συνολικού ποσού € 9.533 από το ενδοεταιρικό δάνειο με την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ».
- Η Διοίκηση της Εταιρείας ολοκληρώνει τις διαπραγματεύσεις για την αναχρηματοδότηση της υφιστάμενης ενδοεταιρικής δανειακής σύμβασης με την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΞΕ» ποσού € 63.100 καθώς παράλληλα προβαίνει σε διαδικασία εταιρικής αναδιάρθρωσης, και αναχρηματοδότησης με μια νέα ομολογιακή δανειακή σύμβαση με την τράπεζα Alpha Bank.
- Κατά τους πρώτους μήνες του 2023, η Εταιρεία έχει υπογράψει αρκετές μακροπρόθεσμες συμβάσεις ελλιμενισμού με νέους πελάτες. Οι πελάτες έχουν καταθέσει στην Εταιρεία σημαντικό ποσό ως προπληρωμή για αυτές τις συμφωνίες.
- Τον Μάιο του 2023 βάσει του Ν.3908/2011, εγκρίθηκε από το Υπουργείο Ανάπτυξης η πληρωμή του 50% του επενδυτικού σχεδίου συνολικού ύψους € 3.370, σύμφωνα με το ΦΕΚ αρ.3498/25.05.2023.
- Τον Μάιο του 2023 εκδόθηκε η άδεια μερικής λειτουργίας για τη θαλάσσια ζώνη και ως αποτέλεσμα η Εταιρεία δύναται να παραδώσει συγκεκριμένες θέσεις ελλιμενισμού.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2023

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

.....  
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΖΑΓΛΑΡΙΔΟΥ

.....  
ΗΡΑΚΛΗΣ ΠΑΥΛΟΥ

.....  
ΘΩΜΑΪΣ ΞΕΝΑΚΗ  
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΕΩΣ 0043219