



Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2018

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
I. ΓΕΝΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ	5
II. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ	5
III. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΤΗΣ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΧΡΗΣΗΣ	6
IV. ΣΤΟΧΟΙ-ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	7
V. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ	7
VI. ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ	8
VII. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	8
IX. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	13
X. ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ	14
XI. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	14
I.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	15
II.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	16
III.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	16
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	17
V. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	18
1. Πληροφορίες για την εταιρεία.....	18
1.1 Γενικές πληροφορίες.....	18
1.2 Φύση δραστηριοτήτων	18
2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές	19
2.1 Σημείωση συμμόρφωσης	19
2.2 Βάση παρουσίασης και νόμισμα λειτουργίας	19
2.3 Εκτιμήσεις της Διοίκησης	19
2.4. Παραδοχές και αβεβαιότητες στις εκτιμήσεις	20
2.5 Σημαντικές λογιστικές πολιτικές	21
2.5.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	21
2.5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	23

2.5.3	Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	23
2.5.4	Χρηματοοικονομικά μέσα	24
2.5.5	Κρατικές επιχορηγήσεις.....	24
2.5.6	Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	24
2.5.7	Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος.....	25
2.5.8	Παροχές στο προσωπικό	26
2.5.9	Προβλέψεις	27
2.5.10	Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	27
2.5.11	Μισθώσεις.....	28
2.5.12	Διανομή μερισμάτων.....	29
2.6	Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	29
2.7	Νέα πρότυπα, αναθεωρήσεις, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	38
2.7.1	Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση (εκτός Δ.Π.Χ.Α. 15 και Δ.Π.Χ.Α. 9 – σημείωση 2.6)	38
2.7.2	Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	41
2.8	Διαχείριση κινδύνων	45
2.8.1.1	Πιστωτικός κίνδυνος.....	46
2.8.1.2	Κίνδυνος ρευστότητας.....	48
2.8.1.3	Κίνδυνος αγοράς.....	49
2.8.1.4	Συναλλαγματικός κίνδυνος	49
2.8.1.5	Κίνδυνος επιτοκίου	49
2.8.1.6	Επιχειρηματικοί κίνδυνοι	50
2.8.1.7	Λοιποί κίνδυνοι.....	51
2.9	Εύλογες αξίες	53
3	Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα	54
4.1	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	54
4.2	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	56

4.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	57
4.4 Εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις.....	57
4.5 Λοιπές απαιτήσεις.....	57
4.6 Λοιπά κυκλοφορούντα Στοιχεία	58
4.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.....	58
4.8 Ίδια κεφάλαια	59
4.9 Αναβαλλόμενος φόρος	61
4.10 Παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	61
4.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	63
4.12 Εμπορικές και άλλες τρέχουσες υποχρεώσεις.....	63
4.13 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	63
4.14 Συμβατικές υποχρεώσεις	63
4.15 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	64
4.17 Έσοδα πωλήσεων	66
4.18 Κόστος πωληθέντων - Έξοδα διάθεσης / διοίκησης	66
4.19 Λοιπά έσοδα / έξοδα.....	67
4.20 Χρηματοοικονομικά έσοδα-έξοδα	68
4.21 Φόρος εισοδήματος	68
4.22 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις.....	70
4.23 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού.....	72
4.24 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	72
4.25 Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής θέσης	73

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

I. ΓΕΝΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

Η χρήση 2018, ήταν μια θετική χρονιά από άποψη αποτελεσμάτων για την Εταιρεία. Μεγαλύτερη βελτίωση αναμένεται στην διάρκεια της επόμενης χρήσης. Στόχος είναι η προσφορά υπηρεσιών υψηλού επιπέδου για την βελτίωση ακόμα περισσότερο του επιπέδου εξυπηρέτησης των πελατών με γνώμονα πάντοτε την καλύτερη σχέση κόστους οφέλους των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες.

II. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Σχολιάζοντας τα μεγέθη της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της κατάστασης Συνολικών Εσόδων της παρούσας χρήσεως σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη της προηγούμενης χρήσεως σημειώνουμε τα εξής:

1. Τα μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία στην παρούσα χρήση παρουσίασαν αύξηση ως προς τις αναπόσβεστες αξίες κατά € 305.387 ή 2,65% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση λόγω κυρίως της επένδυσης που συντελείται.
2. Το σύνολο των Απαιτήσεων της Εταιρείας παρουσίασε μείωση κατά € 178.478 ή ποσοστό 8,23%, λόγω των αυξημένων προβλέψεων επισφαλών πελατών.
3. Τα Ίδια Κεφάλαια παρουσίασαν μείωση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση κατά €1.587.264 ή σε ποσοστό 12,30%, η οποία οφείλεται στην διανομή μερισμάτων από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.
4. Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31.12.2018 μειώθηκε κατά € 984.793 ή σε ποσοστό 15,85% και οφείλεται στην μείωση των υποχρεώσεων (ομολογιακό δάνειο) της Εταιρείας.
5. Ο Κύκλος Εργασιών της παρούσας χρήσης έφθασε στο ύψος των € 4.920.283 έναντι των € 4.294.317 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε αύξηση κατά € 625.966 ή σε ποσοστό 14,58%. Παρόλη τη γενικευμένη οικονομική κρίση που έχει επηρεάσει και τους κατόχους των σκαφών αναψυχής η Εταιρεία πέτυχε την αύξηση του τζίρου της λόγω της επιτυχημένης τιμολογιακής πολιτικής που εφάρμοσε καθώς και της συνεχόμενης βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών της.
6. Τα Λοιπά έσοδα της παρούσας χρήσης ανήλθαν στο ποσό των € 2.033.523 € από € 1.734.190 της προηγούμενης περιόδου και παρουσίασε αύξηση κατά € 299.334 ή σε ποσοστό 17,26% λόγω της επιτυχημένης τιμολογιακής πολιτικής που εφάρμοσε καθώς και της συνεχόμενης βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών της.

7. Τα Έξοδα Διοίκησης και τα Έξοδα Διάθεσης ανήλθαν στο ποσό των €1.289.696 από €1.039.561 της προηγούμενης χρήσης και €313.010 από €334.279 αντίστοιχα. Τα Χρηματοοικονομικά Έξοδα ανήλθαν στο ποσό των € 162.931 έναντι ποσού € 119.127 το 2017.
8. Το Κόστος Πωληθέντων ανήλθε στο ποσό των € 3.109.426 έναντι του αντιστοίχου €3.274.020 της προηγούμενης χρήσης. Η διαχείριση του κόστους πωλήσεων αποτελεί προτεραιότητα της Διοίκησης.
9. Όπως προκύπτει από τις υποβληθείσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και κατά συνέπεια των προαναφερθέντων, τα αποτελέσματα της Εταιρείας μας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, έχουν κέρδη προ φόρων €1.629.828 έναντι κερδών ποσού €330.418 της προηγούμενης χρήσης .

10. Α. Δείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Έτος 2018: Κέρδη προ φόρων / Έσοδα πωλήσεων 33%

Έτος 2017: Κέρδη προ φόρων / Έσοδα πωλήσεων 8%

Έτος 2018: Κέρδη μετά φόρων / Έσοδα πωλήσεων: 21%

Έτος 2017: Κέρδη μετά φόρων / Έσοδα πωλήσεων: -2%

Οι δείκτες αυτοί απεικονίζουν το τελικό αποτέλεσμα προ και μετά φόρων σαν ποσοστό επί των εσόδων πωλήσεων.

Έτος 2018: Κέρδη προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια : 14%

Έτος 2017: Κέρδη προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια : 3%

Ο συγκεκριμένος δείκτης απεικονίζει τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων σαν ποσοστό επί των ιδίων κεφαλαίων.

Έτος 2018: Μικτά Κέρδη / Πωλήσεις : 37%

Έτος 2017: Μικτά Κέρδη / Πωλήσεις : 24%

Ο συγκεκριμένος δείκτης απεικονίζει τα μικτά κέρδη της χρήσης ως ποσοστό επί των εσόδων πωλήσεων.

III. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΤΗΣ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Στις 10 Μαΐου 2018 εκδόθηκε απόφαση προς όφελος της Εταιρείας επι της αγωγής της ΕΤΑΔ ΑΕ για ακύρωση της απόφασης του Διαιτητικού Δικαστηρίου, με την οποία είχε αναγνωρισθεί έσοδο κατά την

προηγούμενη χρήση συνολικού ύψους €1.637.449 καθώς και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος για τη μαρίνα από το 2015 και εφ'εξής.

Υπογράφηκε σύμβαση τροποποίησης την 29/01/2018 με ημερομηνία λήξης 31/12/2020 του Ομολογιακού δανείου δεκαετούς διάρκειας με έναρξη πληρωμής την 31.3.2008, από την Alpha Bank με υπολειπόμενο ποσό (€2.450.000) με επιτόκιο EURIBOR πλέον περιθώριου 3%. Για την εξασφάλιση των δανείων έχουν εκχωρηθεί τα έσοδα από μισθώσεις των χερσαίων εγκαταστάσεων ποσού € 708.985.

IV. ΣΤΟΧΟΙ-ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το αποτέλεσμα της κλειόμενης χρήσης κρίνεται ικανοποιητικό σε σχέση με τη γενικευμένη οικονομική κρίση που πλήττει τον κλάδο των μαρινών.

Η δημιουργία χώρου στάθμευσης 172 θέσεων στην μαρίνα Ζέας καθώς και η εμπορική εκμετάλλευση αυτού εφόσον αδειοδοτηθεί καθώς επίσης και η επιβολή τελών κοινοχρήστων από 01.01.2019 στα σκάφη άνω των δέκα μέτρων 0,02 € /μ2/ανά ημέρα για διερχόμενα σκάφη και 0,60€/μ2/ ανά μήνα για μόνιμα σκάφη αναμένεται ότι θα επηρεάσουν σημαντικά τα μελλοντικά έσοδα της μαρίνας.

Το ύψος των προβλεπόμενων για τη νέα χρήση αποτελεσμάτων θα εξαρτηθεί τόσο από της συνθήκες του γενικότερου οικονομικού περιβάλλοντος όσο και από της αντίστοιχες του κλάδου.

V. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η πελατειακή βάση της Εταιρείας αφορά ένα μεγάλο εύρος πελατών απ' όλη την Ελλάδα και το εξωτερικό. Η Εταιρεία στοχεύει στην ικανοποίηση μεγαλύτερου πλήθους πελατών μέσα από τη συνεχώς βελτιούμενη ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρει επιδιώκοντας ταυτόχρονα στην άμεση ικανοποίηση των αναγκών της και στην αύξηση της εμπιστοσύνης της της αυτή, μέσα από διάφορες παροχές.

Λόγω της μεγάλης διασποράς που παρουσιάζει η πελατειακή βάση της Εταιρείας δεν υφίσταται κίνδυνος εξάρτησης από μερίδα πελατών της καθώς κανένας πελάτης της δεν απορροφά πάνω από το 5% του κύκλου εργασιών της. Της χρηματοπιστωτικό τομέα η Εταιρεία συνεργάζεται τόσο με τράπεζες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα όσο και με τραπεζικούς οργανισμούς που δραστηριοποιούνται της εξωτερικό.

Οι σχέσεις της Εταιρείας με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα. Συνέπεια των σχέσεων αυτών είναι η έλλειψη δικαστικών υποθέσεων που αφορούν εργασιακά θέματα.

VI. ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

Στις 25 Ιουλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα οικονομική κατάστασή της, καθώς και τις εκτιμήσεις της μελλοντικής κατάστασής της, αποφάσισε την διανομή μερίσματος ποσού 2.000.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων, συγκεκριμένα από τα κέρδη των χρήσεων 2012-2016.

Στις 15 Νοεμβρίου 2018, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα οικονομική κατάστασή της, καθώς και τις εκτιμήσεις της μελλοντικής κατάστασής της, αποφάσισε την περαιτέρω διανομή μερίσματος ποσού 600.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2010. Κατόπιν τούτου τα κέρδη εις νέον της Εταιρείας διαμορφώνονται στο ποσό των €6.097.838.

Προτείνεται μέρισμα ύψους 440.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης του 2018, καθώς και από το υπόλοιπο προηγούμενων χρήσεων.

Σημειώνεται ότι στις 24 Ιουνίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα οικονομική κατάστασή της, καθώς και τις εκτιμήσεις της μελλοντικής κατάστασής της, αποφάσισε με αυξημένη απαρτία 75 % και με παμψηφία των παρόντων, την διανομή μερίσματος ποσού 560.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από το υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων.

VII. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς (πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας), επιχειρηματικούς (κίνδυνος αγοράς, ανταγωνισμός, κ.λπ.) και λοιπούς (μη χρηματοοικονομικούς) κινδύνους.

i. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

A. Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος οικονομικών απωλειών για την Εταιρεία, εάν ένας πελάτης ή ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος, σε συναλλαγή με χρηματοοικονομικό μέσο, αποτύχει να εκπληρώσει τις συμβατικές υποχρεώσεις του. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από απαιτήσεις και από επενδύσεις. Εφαρμόζοντας από 1 Ιανουαρίου 2018 το νέο λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 9, η Διοίκηση αξιολογεί την

ανακτησιμότητα των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας και προβαίνει σε εκτίμηση της απαιτούμενης πρόβλεψης απομείωσης για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές χρησιμοποιώντας όλες τις πληροφορίες που μπορούν να συλλεχθούν ,βάσει τόσο ιστορικών όσο και παρόντων στοιχείων ,αλλά και στοιχείων που αφορούν μελλοντικές εκτιμήσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της σχηματισμένης προβλέψεως προς κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων σε συνάρτηση με την πιστωτική της πολιτική και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία και εκτιμήσεις των νομικών της συμβούλων , τα οποία προκύπτουν στην βάση των πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζονται. Για τις λοιπές απαιτήσεις ο πιστωτικός κίνδυνος θεωρείται αμελητέος.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού (εξαιρουμένων των επενδύσεων, των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων και των λοιπών κυκλοφορούντων στοιχείων Ενεργητικού) αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Β. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος ότι η Εταιρεία θα αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων που συνδέονται με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της, οι οποίες διακανονίζονται με την παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η προσέγγιση της Εταιρείας στη διαχείριση της ρευστότητας είναι να εξασφαλίσει όσο το δυνατόν περισσότερο ότι θα έχει πάντα την επαρκή ρευστότητα για να τακτοποιεί τις ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις της υπό κανονικές και μη συνθήκες, χωρίς να υποστεί μη αποδεκτές απώλειες ή κίνδυνο ζημίας της φήμης της. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί, σε μηνιαία βάση, τον κίνδυνο έλλειψης κεφαλαίων χρησιμοποιώντας τις πρακτικές προγραμματισμού ρευστότητας. Αυτές οι πρακτικές εξετάζουν την ληκτότητα τόσο των περιουσιακών στοιχείων (π.χ. λογαριασμοί εισπρακτέοι, λοιπά περιουσιακά στοιχεία) όσο και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και των προβλεπόμενων λειτουργικών ταμειακών ροών.

Βάσει προϋπολογισμών αποδεκτών από τη Διοίκηση εκτιμάται ότι η εμφάνιση θετικών καθαρών ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες θα επιτρέψει την ομαλή αποπληρωμή των υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων και των κατ' εκτίμηση πληρωμών τόκων) της Εταιρείας.

Γ. Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος οι μεταβολές στις τιμές αγοράς, (όπως οι τιμές συναλλάγματος, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών) να έχουν επιπτώσεις στο εισόδημα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο στόχος της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς είναι να ρυθμίσει και να

ελέγξει την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς στα πλαίσια αποδεκτών παραμέτρων, βελτιστοποιώντας την απόδοση με την οποία η Εταιρεία διενεργεί αυτές τις συναλλαγές εντός των τιθέμενων κατευθυντηρίων από το πλαίσιο διαχείρισης του κινδύνου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο πωλήσεων, αγορών και δανείων καθώς οι συναλλαγές της είναι σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό της νόμισμα.

Επιπλέον, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου καθώς τα χρηματοοικονομικά έσοδα εξυπηρέτησης του δανεισμού της δεν είναι σημαντικά και δεν έχει επενδύσει σημαντικά ποσά σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κυμαινόμενου επιτοκίου των οποίων η αξία θα μπορούσε να μεταβληθεί ακολουθώντας τις μεταβολές των επιτοκίων. Η επίπτωση τυχόν μεταβολής στο επιτόκιο δανεισμού κατά 0,50% παρατίθεται στην συνέχεια:

2018		Κίνδυνος Επιτοκίου	
Λογαριασμοί	Λογιστική Αξία	0,50%	-0,50%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	818.000	(4.090)	4.090
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	816.000	(4.080)	4.080
Φόρος Εισοδήματος (29%)		2.369	(2.369)
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(5.801)	5.801

2017		Κίνδυνος Επιτοκίου	
Λογαριασμοί	Λογιστική Αξία	0,50%	-0,50%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	0	0	0
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.450.000	(12.250)	12.250
Φόρος Εισοδήματος (29%)		3.552	(3.552)
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(8.698)	8.698

ii. Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Αναφορικά με τη βασική δραστηριότητα της Εταιρείας, το γεγονός ότι η πελατειακή βάση των Εταιρειών προέρχεται κυρίως από χώρες του εξωτερικού δημιουργεί ορισμένους κινδύνους εξαιτίας αστάθμητων πολιτικών, διπλωματικών και χρηματοοικονομικών παραγόντων (π.χ. ταξιδιωτικές οδηγίες). Προς εξάλειψη των αρνητικών συνεπειών που μπορεί να προκύψουν από τέτοιους αστάθμητους παράγοντες, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί την πελατειακή βάση της, αντλώντας πελάτες τόσο από τις Ευρωπαϊκές χώρες όσο και από άλλες χώρες του κόσμου (Ανατολική Ευρώπη, Η.Π.Α., Αραβική χερσόνησο κ.λπ.).

Για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού η Εταιρεία, σε εθνικό και διεθνές επίπεδο, έχει θέσει τους παρακάτω στόχους:

- 1) Διεύρυνση του δικτύου της στην Ελλάδα και το εξωτερικό, προσφέροντας υπηρεσίες υψηλής ποιότητας καλύπτοντας τις αυξανόμενες ανάγκες των πελατών της,
- 2) Εδραίωση της Εταιρείας ως κυρίαρχη δύναμη στον κλάδο τόσο σε Ελληνικό όσο και διεθνές επίπεδο διασφαλίζοντας τόσο απόλυτη ικανοποίηση των πελατών και των εργαζομένων όσο και επιτυχημένη πορεία σε επιχειρηματικό επίπεδο.

iii. Λοιποί κίνδυνοι

Λοιποί κίνδυνοι είναι οι κίνδυνοι άμεσης ή έμμεσης ζημίας που προκύπτουν από πολλά αίτια, που σχετίζονται με τις διαδικασίες της Εταιρείας, το προσωπικό της, την τεχνολογία και τις υποδομές, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες (πλην του πιστωτικού κινδύνου, του κινδύνου αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας) όπως αυτοί προκύπτουν από τις νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις και τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα εταιρικής συμπεριφοράς. Ουσιαστικά οι κίνδυνοι αυτοί είναι λειτουργικοί κίνδυνοι οι οποίοι προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Σκοπός της Εταιρείας είναι η διαχείριση αυτών των λειτουργικών κινδύνων, έτσι ώστε να εξισορροπήσει την αποφυγή των οικονομικών ζημιών και την προσβολή της φήμης της με παράλληλες συνέργειες κόστους και τον περιορισμό των διαδικασιών ελέγχου που περιορίζουν την πρωτοβουλία και τη δημιουργικότητα. Η πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και την εφαρμογή των ελέγχων για την αντιμετώπιση των λειτουργικών κινδύνων έχει ανατεθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από την ανάπτυξη γενικών εταιρικών προτύπων (π.χ. διαχωρισμό καθηκόντων, συμφωνία και παρακολούθηση/έγκριση των συναλλαγών, συμμόρφωση με ρυθμιστικές και λοιπές νομικές απαιτήσεις κ.λπ.) για τη διαχείριση των λειτουργικών κινδύνων. Η Εταιρεία εκτίθεται κυρίως στους παρακάτω λειτουργικούς κινδύνους:

1. Κίνδυνος απώλειας ή καταστροφής ενσώματων παγίων στοιχείων

Προκειμένου να υπάρχει πλήρης εξασφάλιση αλλά και να εξασφαλίζονται οι πελάτες της από κάθε κίνδυνο, η Εταιρεία ασφαλίζει τις μαρίνες σε ασφαλιστικές εταιρείες εγνωσμένης φερεγγυότητας. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια καλύπτουν κινδύνους από πυρκαγιά, κακόβουλη ενέργεια, τρομοκρατικές ενέργειες και αστική ευθύνη έναντι τρίτων μέχρι του ορίου που αναφέρεται σε κάθε συμβόλαιο.

2. Κίνδυνος κατοχής εταιρικών πληροφοριών από μη εξουσιοδοτημένα άτομα

Ο έλεγχος της τήρησης των κανόνων εργασιακής συμπεριφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία οι οποίοι δεσμεύουν το ανθρώπινο δυναμικό όλων των βαθμίδων σε εμπιστευτικότητα, καθώς και η ύπαρξη και η λειτουργία κατάλληλων τεχνικών εφαρμογών στα ηλεκτρονικά πληροφοριακά συστήματα διασφαλίζει την μη κατοχή εταιρικών πληροφοριών από μη εξουσιοδοτημένα άτομα.

3. Κίνδυνος απώλειας πληροφοριακών αρχείων

Τα τηρούμενα σε ένχαρτη μορφή αρχεία αποθηκεύονται σε χώρους στους οποίους η πρόσβαση είναι ελεγχόμενη, μέσω κατάλληλων τεχνικών εφαρμογών. Στα τηρούμενα σε ηλεκτρονική μορφή αρχεία επιτρέπεται η πρόσβαση μέσω προκαθορισμένων διαδικασιών, ενώ σε καθημερινή βάση δημιουργούνται αντίγραφα ασφαλείας αυτών.

4. Κίνδυνος εμφάνισης ασυνεχειών ή παρερμηνειών κατά τη διάχυση της εταιρικής πληροφόρησης

Η Εταιρεία παρακολουθεί τυχόν περιστατικά διάχυσης εταιρικής πληροφόρησης και εφόσον κριθεί σκόπιμο προβαίνει σε ενέργειες ενημέρωσης και γνωστοποιήσεων σε εγχώρια και αλλοδαπά μέσα μαζικής ενημέρωσης, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα παρερμηνειών επί δημοσιοποιούμενων εταιρικών εξελίξεων.

5. Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι διεθνείς οικονομικές εξελίξεις σχετικά με το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθιστούν το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα ευμετάβλητο.

Λαμβάνοντας όμως υπ' όψη την φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, ως τουριστικών υπηρεσιών, καθώς και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, μακροοικονομικές μεταβολές στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

ΙΧ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Συναλλαγές με μητρική, συγγενείς και λοιπά συνδεδεμένα μέρη		
	<i>(ποσά σε €)</i>	
	2018	2017
Πωλήσεις προς:		
K & G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ ΑΕ	709	399
ΜΑΡΙΝΑ ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΑΕ	2.889	1.858
ΜΑΡΙΝΑ ΓΟΥΒΙΩΝ ΑΕ	3.502	5.184
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.	685	0
MARIN BORIK DOO	254	0
D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat.	670	0
MARINA DALMACIA DOO	196	0
Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S.)	99	0
Σύνολο πωλήσεων	9.003	7.441
Αγορές και υπηρεσίες από:		
K&G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.	309.810	106.717
D MARINA ISLETMECİLİGI TURİZM VE YONETİM HİZ	236.815	224.281
ANTUR TURİZM AS	0	9.666
Doğuş Turgutreis Marina İşletistik ve Ticaret A.Ş	260	0
DOGUS BILGI ISLEM VE TEKNOLOJİ HİZMETLERİ A.Ş	31.286	108.729
ΜΑΡΙΝΑ ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΑΕ	285	237
ΜΑΡΙΝΑ ΓΟΥΒΙΩΝ ΑΕ	901	439
Σύνολο αγορών και υπηρεσιών	579.357	450.069
Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις από / προς μητρική και συγγενείς εταιρείες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη		
	<i>(ποσά σε €)</i>	
	2018	2017
Απαιτήσεις από:		
K&G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.	0	1.498
D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat.	831	0
Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S	274	0
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.	(144)	0
MARIN BORIK DOO	315	0
MARINA DALMACIA DOO	243	0
Σύνολο απαιτήσεων	1.519	1.498
Υποχρεώσεις προς:		
K&G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.	48.410	29.254
D MARINA ISLETMECİLİGI TURİZM VE YONETİM HİZ	29.615	113.140
DOGUS BILGI ISLEM VE TEKNOLOJİ HİZMETLERİ A.Ş	3.930	78.280
Σύνολο υποχρεώσεων	81.955	220.674

Χ. ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες επένδυσης και ανάπτυξης, καθώς οι δραστηριότητες αυτές έχουν αναληφθεί για λογαριασμό της από τη μητρική της εταιρεία D Marinas Hellas A.E. (πρώην Κ&G Διαχείριση Μαρινών Μεσογείου Α.Ε.)

Επιπλέον σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε απόκτηση ίδιων μετοχών και δεν υφίστανται υποκαταστήματα.

Τέλος επισημαίνεται η πλήρης συμμόρφωση της εταιρείας σε εργασιακά θέματα καθώς και σε θέματα περιβαλλοντικής διαχείρισης εφαρμόζοντας βέλτιστες πρακτικές.

ΧΙ. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 24 Μαΐου 2019, η Εταιρεία με την από 24.05.2019 Απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου ενέκρινε την παροχή στη μητρική της D MARINAS HELLAS A.E. (πρωην Κ&G Διαχείριση Μαρινών Μεσογείου Α.Ε.) ενδοεταιρικού δανείου ενός έτους ύψους € 230.000 η λήξη του οποίου ορίστηκε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 ενώ το επιτόκιο ορίστηκε σε 4% σταθερό.

Στις 24 Ιουνίου 2019 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφάσισε μετά από νόμιμη ψηφοφορία, με αυξημένη απαρτία 75 % και με παμψηφία των παρόντων, την διανομή μερίσματος ποσού 560.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από το υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων, και ειδικότερα στην μέτοχο ΕΤΑΔ Α.Ε., η οποία κατέχει το 25% των μετοχών της εταιρείας, ποσό 140.000 ευρώ και στην μέτοχο D Marinas Hellas A.E., η οποία κατέχει το 75% των μετοχών της εταιρείας, ποσό 420.000 ευρώ και εξουσιοδοτεί τις αρμόδιες υπηρεσίες της εταιρείας να προχωρήσουν σε οποιαδήποτε ενέργεια απαιτείται για την καταβολή του μερίσματος στους μετόχους.

15 Ιουλίου 2019

Ο Πρόεδρος και Διευθ. Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου της

ΜΑΡΙΝΑΣ ΖΕΑΣ Α.Ε.

Σταύρος Κυριακούλης

Ι.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΣΗΜΕΙΩΣΗ	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4.1	10.042.617	9.656.880
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	4.2	1.776.984	1.857.334
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4.3	5.743	5.743
		11.825.344	11.519.957
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις	4.4	1.366.557	1.482.487
Λοιπές απαιτήσεις	4.5	624.216	686.765
Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία	4.6	116.764	50.278
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.7	2.608.476	5.373.929
		4.716.015	7.593.459
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		16.541.358	19.113.416
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.8	4.732.840	4.732.840
Λοιπά αποθεματικά	4.8	482.829	431.086
Κέρδη εις νέο		6.097.838	7.736.845
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		11.313.507	12.900.771
Μη τρέχουσες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	4.16	818.000	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.9	1.025.369	1.083.080
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4.10	94.360	113.421
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.11	334.138	368.129
Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων		2.271.867	1.564.630
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες τρέχουσες υποχρεώσεις	4.12	420.621	449.305
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	4.13	763.793	514.482
Τρέχον μερίδιο των μακροπρόθεσμων δανείων	4.16	816.000	2.450.000
Συμβατικές υποχρεώσεις	4.14	829.769	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.15	125.801	1.234.228
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.955.984	4.648.015
Σύνολο Υποχρεώσεων		5.227.851	6.212.645
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		16.541.358	19.113.416

Οι συνοδευτικές σημειώσεις των σελίδων 18 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

II.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	ΣΗΜΕΙΩΣΗ	2018	2017
Έσοδα πωλήσεων	4.17	4.920.283	4.294.317
Κόστος Πωληθέντων	4.18	(3.109.426)	(3.274.020)
Μικτό Κέρδος		1.810.856	1.020.297
Λοιπά έσοδα	4.19	2.033.523	1.734.190
Έξοδα διάθεσης	4.18	(313.010)	(334.279)
Έξοδα διοίκησης	4.18	(1.289.696)	(1.039.561)
Λοιπά έξοδα	4.19	(579.072)	(1.019.440)
Λειτουργικό αποτέλεσμα		1.662.602	361.206
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.20	130.157	88.339
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.20	(162.931)	(119.127)
Κέρδη χρήσεως προ φόρων		1.629.828	330.418
Φόρος εισοδήματος	4.21	(617.093)	(398.326)
Κέρδη/(Ζημίες)χρήσεως μετά από φόρους		1.012.734	(67.908)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσεως μετά από φόρους		0	0
Συνολικά έσοδα χρήσεως μετά από φόρους		1.012.734	(67.908)

III.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων κατά την 1η Ιανουαρίου 2017	4.732.840	431.086	8.204.754	13.368.681
Διανομή μερίσματος	0	0	(400.000)	(400.000)
Συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	0	0	(67.908)	(67.908)
Υπόλοιπο των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	4.732.840	431.086	7.736.846	12.900.773
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018, σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	4.732.840	431.086	7.736.846	12.900.773
Διανομή μερίσματος	0	0	(2.600.000)	(2.600.000)
Συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	0	0	1.012.734	1.012.734
Τακτικό αποθεματικό	0	51.743	(51.743)	0
Υπόλοιπο των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	4.732.840	482.829	6.097.838	11.313.507

Οι συνοδευτικές σημειώσεις των σελίδων 18 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

<i>(ποσά σε Ευρώ)</i>	2018	2017
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη χρήσης προ φόρων	1.629.828	330.418
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις περιόδου	565.885	528.086
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	(19.061)	1.580
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	579.072	1.018.862
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	162.931	119.127
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(130.157)	(88.339)
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :		
(Αύξηση) των απαιτήσεων	(400.594)	31.180
Μείωση λοιπών λογαριασμών κυκλοφορούντος ενεργητικού	(66.486)	16.237
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	112.290	15.289
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(162.931)	(119.127)
Καταβληθέντες φόροι	(580.145)	(556.019)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.690.632	1.297.294
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(871.272)	(332.794)
Τόκοι εισπραχθέντες	130.157	88.339
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(741.115)	(244.455)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εξοφλήσεις δανείων	(816.000)	(1.250.000)
Μερίσματα Διανεμηθέντα	(2.898.970)	(144.463)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.714.970)	(1.394.463)
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης περιόδου	(2.765.453)	(341.624)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.373.929	5.715.554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	2.608.476	5.373.929

Οι συνοδευτικές σημειώσεις των σελίδων 18 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

V. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Πληροφορίες για την εταιρεία

1.1 Γενικές πληροφορίες

Από το 2002 και μετά από διεθνή διαγωνισμό, η Εταιρεία ανέλαβε την μίσθωση , κατασκευή και εκμετάλλευση του λιμένα Ζέας.

Οι σημαντικότερες κατασκευαστικές εργασίες που έγιναν στην χρήση αφορούν στην αναβάθμιση του τουριστικού λιμένα, την εγκατάσταση νέων Η-Μ συστημάτων (παροχή νερού και ρεύματος στα σκάφη), την εγκατάσταση pillars, την κατασκευή προβλητών, την εγκατάσταση νέων αγκυροβολίων την κατασκευή σύγχρονων κτιριακών εγκαταστάσεων και τη διαμόρφωση του χερσαίου περιβάλλοντος χώρου.

Η Μαρίνα βρίσκεται σε κεντρικό σημείο και αποτελεί συνέχεια της πόλης του Πειραιά. Βάση της σύμβασης παραχώρησης διαθέτει χωρητικότητα 670 θέσεων ελλιμενισμού.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχουν οι εταιρείες:

D MARINAS HELLAS S.A. (πρώην Κ & G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.) (75%)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε. (25%)

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 15 Ιουλίου 2019 και περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου D MARINAS HELLAS (πρώην Κ & G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.) .

1.2 Φύση δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην κατασκευή και εκμετάλλευση του τουριστικού λιμένα Ζέας και οι βασικές πηγές εσόδων της διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Ελλιμενισμός σκαφών
- Εκμίσθωση κτιριακών εγκαταστάσεων

2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές

2.1 Σημείωση συμμόρφωσης

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της MAPINAΣ ZEAS A.E. που αφορούν τη χρήση 1.1.2018 έως 31.12.2018 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IESBA) και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Πληροφορίες αναφορικά με τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας παρατίθενται στη σημείωση 2.5 ενώ πληροφορίες για αλλαγές στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές, από την 1.1.2018 και μετά, παρατίθενται στη σημείωση 2.6. Δεν έχει γίνει προαιρετική εφαρμογή κάποιου προτύπου πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής του. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 15 Ιουλίου 2019.

2.2 Βάση παρουσίασης και νόμισμα λειτουργίας

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Όλες οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται σε Ευρώ έχουν στρογγυλοποιηθεί στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός εάν υπάρχει σχετική διαφορετική αναφορά. Διαφορές που τυχόν παρουσιάζονται μεταξύ των κονδυλίων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των αντίστοιχων κονδυλίων στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

2.3 Εκτιμήσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, οδηγεί τη Διοίκηση να λαμβάνει αποφάσεις, να κάνει εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν την εφαρμογή των πολιτικών καθώς, και τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης και η εφαρμογή της κρίσης και των αξιολογήσεων της Διοίκησης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια των εκτιμήσεων. Τα μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκάστοτε ανωτέρω εκτιμήσεις, ενώ οι όποιες αποκλίσεις (διαφορές) πιθανόν να έχουν επίπτωση επί των μελλοντικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές με αυτές υποθέσεις αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Οι αναθεωρήσεις στις λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο που πραγματοποιήθηκαν, εάν η αναθεώρηση

επηρεάζει μόνο αυτήν την περίοδο ή στην περίοδο αναθεώρησης και τις επόμενες περιόδους, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει και την παρούσα και τις μελλοντικές περιόδους.

Οι εκτιμήσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και οι εκτιμήσεις που ενδεχομένως να οδηγήσουν σε προσαρμογή σε επόμενη χρήση αναφέρονται στις εξής σημειώσεις:

- Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/υποχρεώσεις (Σημείωση 2.5.7 και 4.9).
- Παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία (Σημείωση 2.5.8 και 4.10).
- Απομείωση απαιτήσεων (Σημείωση 2.6 και 4.4).
- Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις (Σημείωση 2.5.7 και 4.21).
- Ενδεχόμενες απαιτήσεις/υποχρεώσεις (Σημείωση 2.5.9 και 4.22)

2.4. Παραδοχές και αβεβαιότητες στις εκτιμήσεις

Πληροφορίες αναφορικά με παραδοχές και εκτιμήσεις/ αβεβαιότητες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να έχουν ουσιώδη επίπτωση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων κατά την επόμενη χρήση περιγράφονται κατωτέρω:

- **Παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία - Σημείωση 2.5.8 και 4.10:** Το κόστος των παροχών συνταξιοδότησης του προσωπικού καθορίζεται χρησιμοποιώντας αναλογιστικές μελέτες. Η αναλογιστική μελέτη περιλαμβάνει τη διενέργεια υποθέσεων για το προεξοφλητικό επιτόκιο, τις μελλοντικές αυξήσεις μισθών, τα ποσοστά θνησιμότητας και τις μετακινήσεις προσωπικού. Λόγω της μακροπρόθεσμης φύσης αυτών των προγραμμάτων, τέτοιες εκτιμήσεις υπόκεινται σε σημαντική αβεβαιότητα.
- **Αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων – Σημείωση 2.6 και 4.4:** Εφαρμόζοντας από 1 Ιανουαρίου 2018 το νέο λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία προσδιορίζει ζημίες απομείωσης επί των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων σύμφωνα με το μοντέλο της «εκτίμησης πιστωτικής ζημίας» χρησιμοποιώντας όλες τις πληροφορίες που μπορούν να συλλεχθούν βάσει τόσο των ιστορικών όσο και παρόντων στοιχείων. Το μοντέλο περιλαμβάνει εκτιμήσεις της Διοίκησης, λαμβάνοντας υπόψη και στοιχεία και εκτιμήσεις των νομικών της συμβούλων βάσει εξελίξεων επί των υποθέσεων που διαχειρίζονται και υπόκεινται σε αβεβαιότητα.

- **Ενδεχόμενες απαιτήσεις/υποχρεώσεις – Σημείωση 2.5.9 και 4.22:** Η αναγνώριση και επιμέτρηση των προβλέψεων προϋποθέτει την εφαρμογή βασικών παραδοχών αναφορικά με την πιθανότητα εκπλήρωσης και το ύψος των χρηματοροών που θα απαιτηθούν, οι οποίες ενέχουν εκτιμήσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα.
- **Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις- Σημείωση 2.5.7 και 4.9:** Κατά τον προσδιορισμό του τρέχοντος και του αναβαλλόμενου φόρου η Εταιρεία συνεκτιμά την επίπτωση αβέβαιων φορολογικών θέσεων και το κατά πόσο ενδέχεται να οφείλονται πρόσθετοι φόροι και τόκοι. Είναι πιθανό να τεθούν σε γνώση της Εταιρείας νέα στοιχεία και πληροφορίες που να οδηγήσουν σε τροποποίηση της εκτίμησης σχετικά με την επάρκεια των σχηματισμένων τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων. Διαφοροποιήσεις αυτού του τύπου στις φορολογικές υποχρεώσεις θα επηρεάσουν τα έξοδα φόρων της περιόδου πραγματοποίησης της αναθεώρησης.

2.5 Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων επεξηγούνται παρακάτω και είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου του 2017, εκτός από τις αλλαγές σε Πρότυπα και Διερμηνείες που ισχύουν από την 1 Ιανουαρίου 2018.

Στην παράγραφο 2.6 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και έχουν υιοθετηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2018. Στην παράγραφο 2.7 παρουσιάζονται τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία είναι μεν υποχρεωτικά από την 1η Ιανουαρίου 2018, ωστόσο δεν είναι εφαρμόσιμα στις εργασίες της Εταιρείας ή δεν είχαν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και εκείνα τα οποία είτε δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ, είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

2.5.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσεως τους μείον τις αποσβέσεις και τις τυχόν ζημίες απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Όταν τμήματα ενός ενσώματος πάγιου στοιχείου έχουν διαφορετική ωφέλιμη ζωή, αναγνωρίζονται λογιστικά ως ξεχωριστά στοιχεία των ενσώματων παγίων στοιχείων. Τα κέρδη ή ζημίες κατά την πώληση

ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εσόδων από την πώληση με τη λογιστική τους αξία και περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα.

Το κόστος της αντικατάστασης τμήματος στοιχείου των ενσώματων παγίων στοιχείων αναγνωρίζεται στη λογιστική αξία του στοιχείου, εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που ενσωματώνονται στο περιουσιακό στοιχείο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικατασταθέντος τμήματος διαγράφεται. Τα κόστη επισκευής των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, όταν πραγματοποιούνται.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων, ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του παγίου και το κόστος αυτών μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα των χρήσεων που πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται πάνω στο αποσβέσιμο ποσό, το οποίο είναι το κόστος κτήσης του περιουσιακού στοιχείου μείον την υπολειμματική αξία του. Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων στοιχείων λογίζονται στα αποτελέσματα με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των ενσώματων παγίων στοιχείων, δεδομένου ότι αυτή αντανακλά καλύτερα τον αναμενόμενο ρυθμό ανάλωσης των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται στα περιουσιακά στοιχεία. Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Τα μισθωμένα πάγια αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής και της μισθωτικής περιόδου, εάν δεν είναι βέβαιο ότι θα αποκτηθεί η κυριότητα μετά το τέλος της μισθωτικής περιόδου.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΑΓΙΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ
Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	Σύμφωνα με τη διάρκεια μίσθωσης
Μηχανήματα	6 – 10 έτη
Μεταφορικά μέσα	6 – 10 έτη
Επιπλα	5 – 8 έτη
Υπολογιστές	3 – 5 έτη

Οι ωφέλιμες ζωές και οι υπολειμματικές αξίες των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε ετήσια βάση.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται άμεσα ως έξοδα στα αποτελέσματα.

2.5.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία συμπεριλαμβάνονται άδειες λογισμικού και τα δικαιώματα εκμετάλλευσης ενσώματων παγίων στοιχείων.

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία καθορίζεται στα 3-5 χρόνια.

Τα δικαιώματα εκμετάλλευσης ενσώματων παγίων στοιχείων αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως τους κατά την ημερομηνία παραχώρησής τους, μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται ανάλογα με την ωφέλιμη διάρκεια ζωής που εκτιμήθηκε από την Διοίκηση.

2.5.3 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

(i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 9 για πρώτη φορά από την 1 Ιανουαρίου 2018. Πληροφορίες σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας αναφορικά με την κατάταξη, την αποτίμηση, την απομείωση και την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων παρατίθενται στην σημείωση 2.6.(β) όπου περιλαμβάνεται και η επίπτωση της εφαρμογής του προτύπου αυτού για πρώτη φορά.

(ii) Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, πλην των αποθεμάτων και των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων για ένδειξη πιθανής απομείωσης της αξίας τους. Αν συντρέχει τέτοια περίπτωση, γίνεται εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού τους. Για τα άυλα περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας, που έχουν αόριστη ωφέλιμη ζωή, ή δεν είναι έτοιμα προς χρήση, το ανακτήσιμο ποσό υπολογίζεται ετησίως.

Το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας παραγωγής ταμειακών ροών είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας του λόγω χρήσης και της εύλογης αξίας του μείον το κόστος πώλησης. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία με ένα προ φόρου συντελεστή, ο οποίος αντανακλά τις τρέχουσες αξιολογήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που συνδέονται με το περιουσιακό στοιχείο ή

την μονάδα παραγωγής ταμειακών ροών. Για τον έλεγχο της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία συγκεντρώνονται στη μικρότερη δυνατή μονάδα, που είναι ικανή να παράγει ταμειακές εισροές λόγω χρήσης και είναι ανεξάρτητες από τις ταμειακές εισροές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδων («μονάδα παραγωγής ταμειακών ροών»).

Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας μονάδας παραγωγής ταμειακών ροών υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία τους και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η ζημία απομείωσης που αναγνωρίζεται σε σχέση με μια μονάδα παραγωγής ταμειακών ροών κατανέμεται πρώτα σε μείωση της υπεραξίας των επί μέρους μονάδων και στη συνέχεια σε μείωση της αξίας άλλων περιουσιακών στοιχείων της μονάδας (σύνολο μονάδων) με αναλογική βάση.

Η ζημία απομείωσης που αφορά σε υπεραξία δεν αντιλογίζεται. Αναφορικά με τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία, η ζημία απομείωσης που έχει αναγνωριστεί κατά τις προηγούμενες περιόδους επανεκτιμάται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τυχόν ενδείξεις μείωσής της ή μη ύπαρξής της και αντιλογίζεται εάν υπάρξει αλλαγή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας, μέχρι το ύψος της λογιστικής αξίας που θα προσδιοριζόταν, καθαρή από αποσβέσεις, εάν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης.

2.5.4 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 9 για πρώτη φορά από την 1 Ιανουαρίου 2018. Πληροφορίες αναφορικά με τις λογιστικές πολιτικές σε σχέση με την κατάταξη, αποτίμηση, απομείωση και από αναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων παρατίθενται στη σημείωση 2.6 (β), όπου περιλαμβάνεται η επίπτωση της εφαρμογής του προτύπου για πρώτη φορά.

2.5.5 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται ως έσοδο επομένων χρήσεων στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει λογική διαβεβαίωση ότι η επιχορήγηση θα ληφθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλες τις προϋποθέσεις που συνδέονται με την επιχορήγηση. Επιχορηγήσεις που σχετίζονται με τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε συστηματική βάση έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση με τις δαπάνες που πρόκειται να αντισταθμίσουν. Επιχορηγήσεις που σχετίζονται με αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε σταθερή βάση βάσει της ωφέλιμης ζωής των σχετιζόμενων παγίων.

2.5.6 Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από επενδυμένα κεφάλαια. Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν καταστούν δουλεμένα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα Χρηματοοικονομικά Έξοδα περιλαμβάνουν τους τόκους των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τους τόκους από την προεξόφληση των προβλέψεων. Τα κόστη δανεισμού που δε σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγματικές διαφορές εμφανίζονται καθαρά / συμψηφισμένα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.5.7 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος. Ο τρέχων και ο αναβαλλόμενος φόρος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στο βαθμό που δεν αφορούν μια συνένωση επιχειρήσεων, ή στοιχεία που αναγνωρίστηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια ή στα λοιπά συνολικά αποτελέσματα.

Ο τρέχων φόρος είναι ο αναμενόμενος φόρος εισοδήματος πληρωτέος ή απαιτητός επί των φορολογικών κερδών ή ζημιών της χρήσης εφαρμόζοντας το φορολογικό συντελεστή που έχει θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν προσαρμογών στο φόρο εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων.

Αναβαλλόμενος φόρος αναγνωρίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς και την αξία των παραπάνω για φορολογικούς σκοπούς. Αναβαλλόμενος φόρος δεν αναγνωρίζεται για τις ακόλουθες προσωρινές διαφορές: Αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων από συναλλαγή που δε σχετίζεται με συνένωση επιχειρήσεων και που δεν επηρεάζει τα λογιστικά ή τα φορολογικά κέρδη, διαφορές που σχετίζονται με συμμετοχές σε θυγατρικές στο βαθμό που είναι πιθανό ότι δε θα αναστραφούν στο προσεχές μέλλον καθώς και διαφορές που προκύπτουν από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοσθούν στις προσωρινές διαφορές όταν αυτές αναστραφούν με βάση τους θεσπισμένους ή ουσιαστικά θεσπισμένους νόμους κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Συμψηφισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, εάν υπάρχει σχετικό νομικό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχουσών φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και που συσχετίζονται με φόρο εισοδήματος που έχει επιβληθεί από την ίδια φορολογική αρχή στην ίδια φορολογική οντότητα ή σε διαφορετικές φορολογικές οντότητες, οι οποίες πρόκειται να εκκαθαρίσουν τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις τους σε καθαρή βάση, ή εάν αυτές πραγματοποιηθούν ταυτοχρόνως.

Κατά τον προσδιορισμό του τρέχοντος και του αναβαλλόμενου φόρου η Εταιρεία συνεκτιμά την επίπτωση αβέβαιων φορολογικών θέσεων και το κατά πόσο ενδέχεται να οφείλονται πρόσθετοι φόροι και τόκοι. Η

Εταιρεία πιστεύει πως οι προβλέψεις που έχει σχηματίσει για τις φορολογικές της υποχρεώσεις είναι επαρκείς για όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, βάσει αξιολόγησης πολλών παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων ερμηνειών της φορολογικής νομοθεσίας καθώς και της εμπειρίας προηγούμενων χρήσεων. Η αξιολόγηση αυτή στηρίζεται σε εκτιμήσεις και παραδοχές και ενδέχεται να περιλαμβάνουν σειρά εκτιμήσεων για μελλοντικά γεγονότα. Είναι πιθανό να τεθούν σε γνώση της Εταιρείας νέα στοιχεία και πληροφορίες που να οδηγήσουν σε τροποποίηση της εκτίμησης σχετικά με την επάρκεια των σχηματισμένων τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων. Διαφοροποιήσεις αυτού του τύπου στις φορολογικές υποχρεώσεις θα επηρεάσουν τα έξοδα φόρων της περιόδου πραγματοποίησης της αναθεώρησης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών και προσωρινών διαφορών στην έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές και οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνονται όταν δεν είναι πλέον πιθανό ότι το φορολογικό όφελος που σχετίζεται με αυτές θα πραγματοποιηθεί.

Επιπλέον φόροι εισοδήματος που προκύπτουν από τη διανομή μερισμάτων αναγνωρίζονται ταυτοχρόνως με την υποχρέωση για την πληρωμή των μερισμάτων.

2.5.8 Παροχές στο προσωπικό

Βραχυπρόθεσμες παροχές: Οι βραχυπρόθεσμες παροχές στο προσωπικό αναγνωρίζονται σε μη προεξοφλημένη βάση και καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται. Υποχρέωση αναγνωρίζεται για το ποσό που αναμένεται να πληρωθεί για το βραχυπρόθεσμο μέρος των πληρωμών, εάν η Εταιρεία έχει παρούσα υποχρέωση, νομική ή τεκμαιρόμενη, ως αποτέλεσμα δουλευμένων υπηρεσιών από το προσωπικό, το κόστος της οποίας μπορεί να υπολογισθεί αξιόπιστα.

Παροχές στο προσωπικό μετά τη λήξη της εργασιακής σχέσης: Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις εκτιμώμενες ταμιακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία υποχρεούται σύμφωνα με την Ελληνική εργατική νομοθεσία να παρέχει εφάπαξ αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης στο προσωπικό της. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο, κατά την ημερομηνία αναφοράς, εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης (τουλάχιστον AA) που έχουν ημερομηνίες λήξης σχετικές με αυτές των υποχρεώσεων της Εταιρείας και που αφορούν το ίδιο νόμισμα στο οποίο οι παροχές συνταξιοδότησης θα πληρωθούν στο προσωπικό. Το ύψος της υποχρέωσης προσδιορίζεται ετησίως από

ανεξάρτητους αναλογιστές χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο της Προβλεπόμενης Μονάδας Υποχρέωσης (Projected Unit Credit Method). Η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδη ή ζημιές από την μείωση στα ποσά των μελλοντικών εισφορών («περικοπή») ή των τερματισμό παροχής («εκκαθάριση») ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών όταν αυτή πραγματοποιείται. Τα κέρδη ή ζημιές από την περικοπή ή εκκαθάριση προκύπτουν από την μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών, καθώς και των τυχόν αναλογιστικών κερδών και ζημιών καθώς και τυχόν κόστους προϋπηρεσίας που δεν είχε αναγνωριστεί προηγούμενα. Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν κατά τον υπολογισμό της υποχρέωσης της Εταιρείας από ένα πρόγραμμα, αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

2.5.9 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Εάν η επίπτωση είναι σημαντική, οι προβλέψεις προσδιορίζονται με προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκρών κάνοντας χρήση ενός συντελεστή προ-φόρου, ο οποίος αντικατοπτρίζει τη διαχρονική αξία του χρήματος και, όπου πρόσφορο, τους ειδικούς κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου, καταχωρείται σαν κόστος δανεισμού. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

2.5.10 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα: Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως: α) Την αξία παροχής υπηρεσιών από ελλειμισμό σκαφών στη μαρίνα, β) την εκμίσθωση κτιριακών εγκαταστάσεων μέσα στους χώρους της μαρίνας και γ) την αξία παροχής υπηρεσιών ανέλκυσης και καθέλκυσης σκαφών. Τα έσοδα αυτά είναι καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και εκπτώσεις.

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για πρώτη φορά από την 1 Ιανουαρίου 2018. Πληροφορίες σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας αναφορικά με την αναγνώριση των εσόδων παρατίθενται στην σημείωση 2.6.(α) όπου περιλαμβάνεται και η επίπτωση της εφαρμογής του προτύπου αυτού για πρώτη φορά.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Παροχή υπηρεσιών: Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες και μόνο όταν το αποτέλεσμα μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Εκμίσθωση Κτιριακών Εγκαταστάσεων: Τα Έσοδα από εκμίσθωση κτιριακών εγκαταστάσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για την περίοδο εκμίσθωσης και όχι πέραν της διαχειριστικής περιόδου.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δουλευμένη βάση.

2.5.11 Μισθώσεις

Εταιρεία ως Μισθωτής: Οι μισθώσεις παγίων κατά τις οποίες μεταβιβάζονται στην Εταιρεία όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που έχουν σχέση με την κυριότητα ενός στοιχείου του ενεργητικού, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση ή μη του τίτλου κυριότητας του στοιχείου αυτού, αποτελούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις αυτές κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Συμφωνίες μισθώσεων όπου ο εκμισθωτής μεταβιβάζει το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου του ενεργητικού για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο, χωρίς ωστόσο να μεταβιβάζει και τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας του παγίου στοιχείου, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.5.12 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα καταχωρούνται ως υποχρέωση μετά την έγκριση της διανομής από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Οι ανώνυμες εταιρείες υποχρεούνται, εκτός εάν η Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίσει διαφορετικά, να διανέμουν ως μέρισμα, κάθε έτος, στους μετόχους ποσοστό τουλάχιστον 35% επί των καθαρών κερδών.

2.6 Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

Η Εταιρεία εφάρμοσε, για πρώτη φορά, το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» και το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης (δηλαδή την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση), με την οποία επίδραση της εφαρμογής αυτών των Προτύπων να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής (δηλαδή την 1 Ιανουαρίου 2018). Αντίστοιχα, οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 δεν έχουν επαναδιατυπωθεί, δηλαδή αποτυπώνονται σύμφωνα με τα προηγούμενα πρότυπα, το ΔΛΠ 18, το ΔΛΠ 11, το ΔΛΠ 39 και τις σχετικές διερμηνείες.

Η επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 15 αφορά σε ανακατάταξη των προκαταβλημένων τελών ελλιμενισμού μακροχρόνιων συμβάσεων πελατών. Η επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 αφορά στην απομείωση των εμπορικών απαιτήσεων. Με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις εμπορικές απαιτήσεις η επίπτωση της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9 στην πρόβλεψη απομείωσης είναι ασήμαντη κατά την 1 Ιανουαρίου 2018.

(α) Έσοδο από συμβάσεις με πελάτες Δ.Π.Χ.Α. 15

Το Δ.Π.Χ.Α. 15 καθιερώνει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης εσόδων για τον προσδιορισμό του χρόνου αναγνώρισης και του ποσού του εσόδου και αντικαθιστά τις υφιστάμενες οδηγίες για την αναγνώριση του, συμπεριλαμβανομένου του Δ.Λ.Π.. 18 «Έσοδα», του Δ.Λ.Π.. 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και της Διερμηνείας 13 «Προγράμματα πιστότητας πελατών».

Το Δ.Π.Χ.Α. 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως:

- Χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α.. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές

Καταστάσεις», Δ.Π.Χ.Α.. 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», Δ.Λ.Π. 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και Δ.Λ.Π.. 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»,

- Μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις» (ή Δ.Π.Χ.Α.. 16 «Μισθώσεις»), και
- Ασφαλιστήρια συμβόλαια, εντός του πλαισίου του Δ.Π.Χ.Α.. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες:

1. Προσδιορισμός των συμβάσεων με έναν πελάτη
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης από τη σύμβαση
3. Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
4. Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
5. Αναγνώριση εσόδων όταν (ή καθώς) μια οικονομική οντότητα ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Το Δ.Π.Χ.Α. 15 διευκρινίζει ότι θα πρέπει να αναγνωρίζεται ως έσοδο το ποσό που αντιστοιχεί στο τίμημα που η οικονομική οντότητα αναμένει ότι δικαιούται να λάβει ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση αγαθών και υπηρεσιών. Εισάγει την έννοια της αναγνώρισης εσόδου βάσει των υποχρεώσεων εκτέλεσης καθώς αυτές εκπληρώνονται και του ελέγχου του αγαθού ή της υπηρεσίας (δηλαδή η δυνατότητα κατεύθυνσης της χρήσης και απόκτησης του οφέλους από αυτά) που αποκτάται από τον πελάτη. Για τις προμήθειες που αναγνωρίζονται από υπηρεσίες που παρέχονται με την πάροδο του χρόνου και τις μεταβλητές αμοιβές οι οποίες βασίζονται στην απόδοση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία, η αμοιβή αναγνωρίζεται καθώς η υπηρεσία παρέχεται στον πελάτη, υπό την προϋπόθεση ότι είναι πιθανό να μην υπάρξει σημαντικός αντιλογισμός του τιμήματος.

Εκτενείς γνωστοποιήσεις απαιτούνται σε σχέση με το έσοδο που αναγνωρίστηκε και αυτό που αναμένεται να αναγνωριστεί από υπάρχουσες συμβάσεις.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.5.10 τα έσοδα της Εταιρείας προκύπτουν κυρίως από τέλη ελλειμισμού που αναγνωρίζονται με βάση την περίοδο παροχής της υπηρεσίας, εκμίσθωση εγκαταστάσεων καθώς και ανέλκυση και καθέλκυση σκαφών που αναγνωρίζονται κατά την εκτέλεση της υπηρεσίας. Συνεπώς η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 15 δεν είχε επίπτωση στο χρόνο αναγνώρισης των εσόδων αυτών των κατηγοριών.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς οι συμβάσεις με πελάτες αποτελούνται από μία υποχρέωση εκτέλεσης ή παροχής υπηρεσίας και οι τιμές είναι σταθερές και προκύπτουν από τιμοκαταλόγους. Ως εκ τούτου δεν υφίσταται καμία επίδραση στην κερδοφορία της Εταιρείας κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΧΠΑ 15 και δεν έγινε καμία προσαρμογή στο «Υπόλοιπο κερδών εις νέο» την 1 Ιανουαρίου 2018.

Συμβατικές υποχρεώσεις

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, όταν ο πελάτης καταβάλει αντάλλαγμα ή η οικονομική οντότητα διατηρεί δικαίωμα επί ενός ποσού ανταλλάγματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο, προτού η οντότητα μεταβιβάσει το αγαθό ή την υπηρεσία στον πελάτη, τότε η Εταιρεία απεικονίζει τη σύμβαση ως συμβατική υποχρέωση, όταν η πληρωμή πραγματοποιείται ή καθίσταται απαιτητή. Ως εκ τούτου, τα υπόλοιπα που σχετίζονται με προπληρωμένες ή και προτιμολογημένες χρεώσεις τελών ελλειμνισμού μακροχρόνιων συμβολαίων πελατών έχουν αναταξινομηθεί από τις «Λοιπές υποχρεώσεις» στις «Συμβατικές υποχρεώσεις» καθώς αφορούν σε δεσμεύσεις εκτέλεσης που δεν έχουν εκπληρωθεί κατά την ως άνω ημερομηνία αναφοράς.

(β) Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εφαρμόζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και καλύπτει την ταξινόμηση, τη μέτρηση, την απομείωση και την από-αναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μαζί με ένα νέο μοντέλο λογιστικής αντιστάθμισης με ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2018. Περιλαμβάνει επίσης μοντέλο αναμενόμενων ζημιών που αντικαθιστά το μοντέλο ζημιών απομείωσης. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση».

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνει τρεις κύριες κατηγορίες ταξινόμησης για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: αυτά που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) και στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Η ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9 βασίζεται γενικά στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου πραγματοποιείται η διαχείριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και στα συμβατικά χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του Δ.Λ.Π. 39 των διακρατούμενων μέχρι τη λήξη, των δανείων και απαιτήσεων και των διαθέσιμων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, η Εταιρεία είχε κατηγοριοποιήσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της ως δάνεια και απαιτήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υφιστάμενες απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την ταξινόμηση και

αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 δεν είχε σημαντική επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας που σχετίζονται με χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Βλέπε παρακάτω σχετικά με τη λογιστική πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Αναγνώριση, ταξινόμηση και αρχική επιμέτρηση

Οι εμπορικές απαιτήσεις αρχικά αναγνωρίζονται όταν δημιουργούνται. Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά όταν η Εταιρεία καταστεί συμβαλλόμενο μέρος στις συμβατικές διατάξεις του χρηματοοικονομικού μέσου. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (εκτός εάν πρόκειται για εμπορική απαίτηση χωρίς σημαντικά χρηματοοικονομικά συστατικά) ή χρηματοοικονομική υποχρέωση αποτιμάται αρχικά στην εύλογη αξία συν, για ένα στοιχείο που δεν ανήκει στην κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL), κόστος συναλλαγής που μπορεί να αποδοθεί άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοσή του. Μια απαίτηση από πελάτες χωρίς σημαντική χρηματοοικονομική συνιστώσα αρχικά επιμετράται στην τιμή συναλλαγής. Τα διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις που τηρούνται σε τράπεζες. Η Εταιρεία θεωρεί τις προθεσμιακές καταθέσεις και τα πιστοποιητικά καταθέσεων με αρχική διάρκεια τριών μηνών ή λιγότερο ως ταμιακά ισοδύναμα.

Κατά την αρχική αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται όπως αποτιμάται στο: αποσβεσμένο κόστος. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν η Εταιρεία αλλάξει το επιχειρηματικό τους μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς μετά την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Εκτός αν ορίζεται ως εύλογης αξίας μέσω των αποτελεσμάτων FVTPL, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος εάν ανήκει σε επιχειρηματικό μοντέλο του οποίου ο στόχος είναι να κρατήσει περιουσιακά στοιχεία για τη συλλογή των συμβατικών ταμιακών ροών και οι συμβατικοί όροι του δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκους επί του αρχικού ποσού που εκκρεμεί. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, ως κεφάλαιο ορίζεται η εύλογη αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση. Ο όρος «τόκοι» ορίζεται ως το αντίτιμο για την χρονική αξία του χρήματος και για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο μέρος του κεφαλαίου κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου καθώς και για άλλους βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού και περιλαμβάνει περιθώριο κέρδους.

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν ταξινομούνται ως αποτιμώμενα στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), όπως περιγράφεται ανωτέρω, επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που σε αντίθετη περίπτωση πληροί τις απαιτήσεις που πρέπει να επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) όπως στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL), αν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αναντιστοιχία που θα προέκυπτε σε διαφορετική περίπτωση.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις που είχαν ταξινομηθεί ως δάνεια και απαιτήσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, ταξινομούνται πλέον στο Δ.Π.Χ.Α. 9 και πάλι στο αναπόσβεστο κόστος.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Μεταγενέστερη αποτίμηση και κέρδη και ζημίες

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος: Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος μειώνεται κατά τις ζημίες απομείωσης. Τα έσοδα από τόκους και οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Τυχόν κέρδος ή ζημία από διαγραφή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις - Ταξινόμηση, μεταγενέστερη αποτίμηση και κέρδη και ζημίες

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως αποτιμώμενες στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση κατατάσσεται ως εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL) εάν είναι ταξινομημένη ως κρατούμενη για διαπραγμάτευση, είναι παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο ή έχει οριστεί έτσι κατά την αρχική αναγνώριση. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL) αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα καθαρά κέρδη και ζημίες, συμπεριλαμβανομένων τυχόν εξόδων τόκων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από διαγραφή αναγνωρίζεται επίσης στα αποτελέσματα.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία από-αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα για τις ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή μεταβιβάζει τα δικαιώματα λήψης των συμβατικών ταμιακών ροών από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε μια συναλλαγή στην οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζονται ή όταν δεν μεταβιβάζονται ούτε διατηρούνται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας και δεν διατηρείται ο έλεγχος του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Κάθε δικαίωμα σε μεταβιβασθέντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δημιουργείται ή διατηρείται από την Εταιρεία αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία από- αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές της υποχρεώσεις εκπληρώνονται, ακυρώνονται ή λήγουν. Όταν μία υπάρχουσα χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από άλλη από τον ίδιο δανειστή με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους ή οι όροι υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, μια τέτοια ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως από-αναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας υποχρέωσης και η διαφορά στα αντίστοιχα ποσά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Συμψηφισμός

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό που παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν η Εταιρεία έχει νόμιμο δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά και προτίθεται είτε να διακανονίσει σε καθαρή βάση είτε να αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Τα παράγωγα αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα παράγωγα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και οι μεταβολές τους αναγνωρίζονται γενικά στα αποτελέσματα. Η Εταιρεία δεν έχει παράγωγα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 αντικαθιστά το μοντέλο «πραγματοποιημένων ζημιών» στο Δ.Λ.Π. 39 με ένα μοντέλο «αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας» (ECL). Το μοντέλο ECL είναι μια εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών και βασίζεται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμιακών ροών που οφείλονται σύμφωνα με τη σύμβαση και όλων των ταμιακών ροών που η Εταιρεία αναμένει να λάβει. Το ελλειμματικό μέρος που δεν

καλύπτεται προεξοφλείται σύμφωνα με προσέγγιση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου του περιουσιακού στοιχείου.

Σύμφωνα με την προηγούμενη πολιτική απομείωσης στο Δ.Λ.Π. 39, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο απομειώνονταν εάν αντικειμενικές αποδείξεις έδειχναν ότι ένα ζημιολόγο γεγονός είχε συμβεί μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και ότι το ζημιολόγο γεγονός είχε αρνητική επίδραση στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές αυτού του περιουσιακού στοιχείου και μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία λάμβανε υπ' όψη αποδεικτικά στοιχεία απομείωσης για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που αποτιμώνταν στο αποσβεσμένο κόστος. Όλα τα σημαντικά μεμονωμένα περιουσιακά στοιχεία αξιολογούνταν μεμονωμένα για τυχόν απομείωση. Η ζημία απομείωσης υπολογίζονταν ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Η Εταιρεία αξιολογεί τον πιστωτικό κίνδυνο των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων εξετάζοντας εύλογες πληροφορίες που μπορούν να υποστηριχθούν. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που υπόκεινται στο νέο μοντέλο απομείωσης είναι: εμπορικές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Τα αποδεικτικά στοιχεία ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί πιστωτική ζημία περιλαμβάνουν παρατηρήσιμα στοιχεία, όπως σημαντική οικονομική δυσχέρεια των πελατών ή παραβίαση της σύμβασης, όπως αθέτηση υποχρέωσης.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, οι πιστωτικές ζημίες μετρώνται είτε σε ECL των δώδεκα μηνών που είναι ECL που προκύπτουν από ένα πιθανό συμβάν αθέτησης εντός δώδεκα μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς, είτε ECLs καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που είναι ECL που προκύπτουν από όλα τα πιθανά γεγονότα κατάπτωσης του χρηματοοικονομικού μέσου. Η Εταιρεία έχει επιλέξει να υπολογίσει την πρόβλεψη ζημιών από εμπορικές απαιτήσεις και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία σε ποσό ίσο με την διάρκεια ζωής ECL .

Διαγραφή: Η ακαθάριστη λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου διαγράφεται όταν η Εταιρεία δεν έχει εύλογη προσδοκία να ανακτήσει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο σύνολό του ή κατά ένα μέρος του. Σε γενικές γραμμές, η Εταιρεία δεν αναμένει σημαντική ανάκτηση από το διαγραφόμενο ποσό, αλλά τα διαγραφόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα μπορούσαν να εξακολουθήσουν να υπόκεινται σε δραστηριότητες είσπραξης οφειλών προκειμένου να συμμορφωθούν με τις διαδικασίες της Εταιρείας για είσπραξη οφειλόμενων ποσών.

Απαιτήσεις από πελάτες

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να χρησιμοποιήσει την απλοποιημένη προσέγγιση του Δ.Π.Χ.Α. 9 για τη επιμέτρηση της πρόβλεψης για ζημιές για όλες τις απαιτήσεις από πελάτες, βάσει της οποίας καθορίζεται η πρόβλεψη ζημιάς χρησιμοποιώντας ECL καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του στοιχείου. Για τη μέτρηση του ECL σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία αξιολόγησε τα πιθανά γεγονότα αθέτησης για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιώντας μια ανάλυση της παλαιότητας λαμβάνοντας υπόψη την ιστορική εμπειρία πιστωτικών ζημιών της Εταιρείας και τους πελάτες που προσαρμόστηκαν για μελλοντικούς παράγοντες ειδικά για τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις εμπορικές απαιτήσεις η επίπτωση της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9 στην πρόβλεψη απομείωσης είναι ασήμαντη κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Σύμφωνα με την προηγούμενη πολιτική απομείωσης του Δ.Λ.Π. 39 και συγκεκριμένα σχετικά με τις εμπορικές απαιτήσεις, η ζημία απομείωσης αποτιμώνταν στο ποσό που θεωρούνταν απαραίτητο για την κάλυψη δυνητικών κινδύνων όταν υπήρχαν αντικειμενικά στοιχεία (όπως σημαντικές οικονομικές δυσκολίες του οφειλέτη) ότι δε θα είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους αρχικούς όρους πληρωμής των απαιτήσεων. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης που αντιπροσωπεύει την εκτίμησή της για τις ζημιές που προέκυψαν ή την αναμενόμενη αδυναμία πληρωμής για εμπορικές απαιτήσεις. Η πρόβλεψη συνολικής ζημιάς καθορίστηκε με βάση ιστορικά στοιχεία πληρωμών καθώς και εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων της Εταιρείας. Η ζημία απομείωσης που σχετίζεται με εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα στα «Λοιπά έξοδα».

Στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Με βάση την τρέχουσα αξιολόγηση της Διοίκησης και τις διαθέσιμες πληροφορίες, δεν υπάρχει ουσιώδης μεταβολή της πιστοληπτικής ικανότητας των συνδεδεμένων μερών που θα μπορούσε να προκαλέσει πιθανά γεγονότα αδυναμίας πληρωμής εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Συνεπώς δεν αναγνωρίστηκε επίπτωση κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία εξέτασε τα τρέχοντα ταμειακά ισοδύναμα που τηρούνται σε επιλεγμένα τραπεζικά ιδρύματα και έχει εκτιμήσει ότι δεν υπάρχουν πιθανά γεγονότα αθέτησης που θα είχαν ως αποτέλεσμα ζημία απομείωσης την 1 Ιανουαρίου 2018.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τις επιπτώσεις της μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α. 15 και Δ.Π.Χ.Α. 9 στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας την 1η Ιανουαρίου 2018.

	Ποσά χωρίς την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α.15 και Δ.Π.Χ.Α.9 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017	Ανακατατάξεις Δ.Π.Χ.Α.15	Κατά την 1 Ιανουαρίου 2018
Ενεργητικό			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	9.656.880	-	9.656.880
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	1.857.334	-	1.857.334
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.743	-	5.743
Σύνολο μακροπρόθεσμου ενεργητικού	11.519.957	-	11.519.957
Εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις	1.482.487	-	1.482.487
Λοιπές απαιτήσεις	686.765	-	686.765
Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία	50.278	-	50.278
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.373.929	-	5.373.929
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	7.593.459	-	7.593.459
Σύνολο ενεργητικού	19.113.416	-	19.113.416
Ιδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.732.840	-	4.732.840
Λοιπά αποθεματικά	431.086	-	431.086
Κέρδη εις νέο	7.736.845	-	7.736.845
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	12.900.771	-	12.900.771
Υποχρεώσεις			
Παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	113.421	-	113.421
Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	368.129	-	368.129
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.083.080	-	1.083.080
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.564.630	-	1.564.630
Εμπορικές και άλλες τρέχουσες υποχρεώσεις	449.305	-	449.305
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	514.482	-	514.482
Τρέχον μερίδιο των μακροπρόθεσμων δανείων	2.450.000	-	2.450.000
Συμβατικές υποχρεώσεις		510.328	510.328
Λοιπές υποχρεώσεις	1.234.228	(510.328)	723.900
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	4.648.015	0	4.648.015
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.212.645	0	6.212.645
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	19.113.416	0	19.113.416

2.7 Νέα πρότυπα, αναθεωρήσεις, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

2.7.1 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση (εκτός Δ.Π.Χ.Α. 15 και Δ.Π.Χ.Α. 9 – σημείωση 2.6)

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»: Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1.1.2018

Την 20.6.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 2 με το οποίο διευκρινίστηκαν τα ακόλουθα:

- κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους,
- στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρεία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηρίζονταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης,
- στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

Η υιοθέτηση από την Εταιρεία της συγκεκριμένης τροποποίησης δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»:
Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1.1.2018

Την 12.9.2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:

- οι ασφαλιστικές εταιρείες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με τις ασφάλειες, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 και
- όλες οι εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΑ 9 έχουν τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων

Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1.1.2018

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 με την οποία διευκρίνισε ότι μια οικονομική οντότητα θα αναταξινομήσει ένα περιουσιακό στοιχείο στην ή από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων όταν και μόνο όταν μπορεί να αποδειχθεί η αλλαγή στη χρήση. Αλλαγή στη χρήση υφίσταται όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει τα κριτήρια ή πάψει να έχει τα κριτήρια που ορίζουν τι είναι επένδυση σε ακίνητα. Μια αλλαγή στην πρόθεση της διοίκησης για τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, από μόνη της, δεν είναι αρκετή για να αποδείξει αλλαγή στη χρήση. Επίσης, τα παραδείγματα στον κατάλογο των περιπτώσεων που αποδεικνύουν την αλλαγή στη χρήση επεκτάθηκαν για να συμπεριλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή και όχι μόνο ολοκληρωμένα ακίνητα.

Η υιοθέτηση από την Εταιρεία της συγκεκριμένης τροποποίησης δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Κύκλος 2014-2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε συγκεκριμένα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Εφαρμόζεται αναδρομικά για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1.1.2018

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχή σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η υιοθέτηση από την Εταιρεία της συγκεκριμένης τροποποίησης δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1.1.2018

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

Η υιοθέτηση από την Εταιρεία της συγκεκριμένης τροποποίησης δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»

Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1.1.2018

Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρεία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρεία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία διευκρίνισε πως ως ημερομηνία της συναλλαγής, προκειμένου να καθοριστεί η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί κατά την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, του εσόδου ή του εξόδου, πρέπει να θεωρηθεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων (δηλαδή της προκαταβολής). Επίσης, στην περίπτωση που υφίστανται πολλαπλές προκαταβολές, θα πρέπει να ορίζεται διακριτή ημερομηνία συναλλαγής για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η υιοθέτηση από την Εταιρεία και της συγκεκριμένης διερμηνείας δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

2.7.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16: «Μισθώσεις» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

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

Η Εταιρεία στην παρούσα φάση βρίσκεται στο στάδιο προσδιορισμού των τελικών της συμπερασμάτων όσον αφορά στην επίδραση του προτύπου στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Ετήσιες βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 2015-2017 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα καθώς:

Με τις τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποσαφηνίστηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία. Εν αντιθέσει, αν ένα μέρος αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επαναμετράται.

Οι βελτιώσεις στο Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι Εισοδήματος» διευκρίνισαν ότι όλες οι επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικών εσόδων ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

Με τις τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος Δανεισμού» αποσαφηνίστηκε ότι κάθε δανεισμός που λήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του έχουν περατωθεί.

Οι βελτιώσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δ.Λ.Π. 28, Τροποποίηση – Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα', συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων απομείωσης, έχει εφαρμογή στις μακροπρόθεσμες συμμετοχές στις συγγενείς και κοινοπραξίες οι οποίες αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης της εταιρείας στη συγγενή ή κοινοπραξία αλλά δε λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με την τροποποίηση, τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών στις συγγενείς και κοινοπραξίες ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 28 δε θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την εφαρμογή των απαιτήσεων του Δ.Π.Χ.Α. 9, οι οποίες εφαρμόζονται στις εν λόγω μακροπρόθεσμες συμμετοχές πριν από την εφαρμογή των απαιτήσεων για την κατανομή της ζημιάς και της απομείωσης κατά το Δ.Λ.Π. 28.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Τροποποίηση- Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητικό αντιστάθμισμα (σε ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση μεταβάλλει τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 προκειμένου να επιτρέψει την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου Ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητική αποζημίωση). Κατά συνέπεια, η επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του Ενεργητικού θα πραγματοποιείται ανεξάρτητα από το γεγονός ή την περίπτωση που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξάρτητα από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 πριν την τροποποίηση

πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα την επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του Ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, η τροποποίηση επιβεβαιώνει και τον λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαναγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία θα εξετάσει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω διερμηνείας στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019).

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 23.

Σύμφωνα με τη διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται ξεχωριστά ή συνολικά ως ομάδα, ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας και η οικονομική οντότητα θα πρέπει να υποθέτει ότι μια φορολογική αρχή που έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων θα τους εξετάσει και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα πρέπει να προσδιορίσει τη λογιστική αντιμετώπιση των φόρων εισοδήματος σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο που προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας (δηλαδή το πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες

που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η Εταιρεία θα εξετάσει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω διερμηνείας στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 17, Ασφαλιστικά συμβόλαια (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021)

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Δ.Λ.Π. 19, «Τροποποίηση – Προγράμματος, Περικοπή ή Διακανονισμός» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλαδή τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επαναμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα. Επιπροσθέτως, η τροποποίηση περιλαμβάνει διευκρινίσεις αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης προγράμματος, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις για το ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία θα εξετάσει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω διερμηνείας στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις σε αναφορές σχετικά με το εννοιολογικό πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

Τον Μάρτιο του 2018, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το εν λόγω πλαίσιο αντικαθιστά την προηγούμενη μορφή η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποιήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εισήγαγαν ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, επικαιροποιημένους ορισμούς αναφορικά με τα στοιχεία του Ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αποαναγνώρισης, καθώς επίσης και διευκρινήσεις σχετικά με άλλα σημαντικά πεδία.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης σε «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» του Δ.Π.Χ.Α. 3 με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν το σύνολο των αποκτώμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων του Ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές, περιορίζουν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

Οι τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του Δ.Λ.Π. 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, ανακρίβεια ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει των οποίων παράσχουν χρηματοοικονομική πληροφόρηση για μια συγκεκριμένη οικονομική οντότητα. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της πληροφορίας.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

2.8 Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς (πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας), επιχειρηματικούς (κίνδυνος αγοράς, ανταγωνισμός, κ.λ.π.) και λοιπούς (μη χρηματοοικονομικούς) κινδύνους.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται αφ' ενός στη έγκαιρη και κατά το δυνατό αποτελεσματική αντιμετώπιση εκτάκτων καταστάσεων αρνητικού χαρακτήρα και αφ' εταίρου στη

δημιουργία και ανάλυση εναλλακτικών σεναρίων τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς την χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη γενική ευθύνη για την καθιέρωση και την εποπτεία του πλαισίου για τη διαχείριση του κινδύνου της Εταιρείας.

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα συστήματα εξετάζονται τακτικά για να αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Η Εταιρεία, μέσω της εκπαίδευσης και των προτύπων διοίκησης, στοχεύει στο να αναπτύξει ένα πειθαρχημένο και εποικοδομητικό περιβάλλον ελέγχου, στο οποίο όλοι οι εργαζόμενοι να καταλαβαίνουν τους ρόλους και τις υποχρεώσεις τους και στο οποίο η ανάληψη των κινδύνων και των σχετικών αντίμετρων που μειώνουν τους κινδύνους να ορίζεται σαφώς. Περαιτέρω ποσοτικές γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται καθ' όλη την έκταση αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

2.8.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

2.8.1.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος οικονομικών απωλειών για την Εταιρεία, εάν ένας πελάτης ή ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος, σε συναλλαγή με χρηματοοικονομικό μέσο, αποτύχει να εκπληρώσει τις συμβατικές υποχρεώσεις του. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από απαιτήσεις και από επενδύσεις.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού (εξαιρουμένων των επενδύσεων, των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων και των λοιπών κυκλοφορούντων στοιχείων Ενεργητικού) αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Κατά την 31.12.2018, η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο για την Εταιρεία ανέρχεται σε €1.990.773 (2017: € 2.169.252).

Εφαρμόζοντας από 1 Ιανουαρίου 2018, το νέο λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 9, η Διοίκηση αξιολογεί την ανακτησιμότητα των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας και προβαίνει σε εκτίμηση της απαιτούμενης πρόβλεψης απομείωσης για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές χρησιμοποιώντας όλες τις πληροφορίες που μπορούν να συλλεχθούν, βάσει τόσο ιστορικών όσο και παρόντων στοιχείων, αλλά και στοιχείων που αφορούν σε μελλοντικές εκτιμήσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της σχηματισμένης προβλέψεως προς κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων σε συνάρτηση με την πιστωτική της πολιτική και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία και εκτιμήσεις των νομικών της συμβούλων, τα οποία προκύπτουν στην βάση των πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζονται. Για τις λοιπές απαιτήσεις ο πιστωτικός κίνδυνος θεωρείται αμελητέος.

Εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις

Οι εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας προκύπτουν από την υλοποίηση συμβάσεων ελλιμενισμού. Οι συμβάσεις ελλιμενισμού αφορούν την παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού και αφορούν παροχή υπηρεσίας ελλιμενισμού για ένα ή περισσότερα έτη και συνήθως η αξία της υπηρεσίας προκαταβάλλεται. Κατά την 31.12.2018, δεν υπάρχει καμία σημαντική συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις, καθώς αυτές διαιρούνται σε μεγάλο πλήθος πελατών. Επίσης, οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από τον τομέα τουριστικών λιμένων εμφανίζουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο, διότι συνήθως οι πλοιοκτήτες δεν δημιουργούν προβλήματα στις σχέσεις τους με την Εταιρεία μέσω της καθυστέρησης ή της αθέτησης των πληρωμών τους, γεγονός το οποίο θα είχε ως συνέπεια την απώλεια των θέσεων ελλιμενισμού τους στη Μαρίνα.

Κατά την 31.12.2018, έναντι των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας έχει συμπεριληφθεί πρόβλεψη απομείωσης πελατών ποσού €1.998.784 (2017: € 1.419.712) για όσους πελάτες έχουν χαρακτηριστεί επισφαλείς αλλά και με βάση την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών που κατά την κρίση της Διοίκησης κρίνεται επαρκής. Τα ακίνητα υπόλοιπα προκύπτουν κυρίως από προβλήματα πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών και διαφωνίες με τους πελάτες.

Η παλαιότητα των εμπορικών απαιτήσεων και η σχετική πρόβλεψη για ζημίες απομείωσης κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν η ακόλουθη:

2018				
	Σταθμισμένο μέσο ποσοστό απομείωσης	Συνολικό ποσό	Απομείωση	Καθαρό ποσό
Μη ληξιπρόθεσμα ανοικτά τιμολόγια για 0-30 μέρες	5%	240.136	(11.331)	228.806
Ληξιπρόθεσμα ανοικτά τιμολόγια για 31-90 μέρες	11%	567.234	(61.771)	505.464
Ληξιπρόθεσμα ανοικτά τιμολόγια για 91-180 μέρες	10%	223.395	(22.503)	200.892
Ληξιπρόθεσμα ανοικτά τιμολόγια πέραν των 181 ημερών	82%	2.334.575	(1.903.180)	431.396
		3.365.340	(1.998.784)	1.366.557

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν επιπλέον επιταγές εισπρακτέες ύψους € 140.346 ληκτικότητας μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Η Εταιρεία σε συνεργασία με το νομικό της σύμβουλο εκτιμά ότι ποσά που δεν έχουν πλήρως απομειωθεί, αλλά είναι σε καθυστέρηση, είναι δυνατό να εισπραχθούν, βασιζόμενη στην ιστορικότητα των πληρωμών και την ικανότητα πληρωμής των πελατών. Τέλος αξίζει να σημειωθεί, ότι η Εταιρεία διατηρεί πάντα το

δικαίωμα κατάσχεσης κάθε περιουσιακού στοιχείου του πελάτη για την εξασφάλιση της αποπληρωμής των εμπορικών του απαιτήσεων.

Λοιπές απαιτήσεις

Κατά την 31.12.2018, οι Λοιπές Απαιτήσεις της Εταιρείας ανέρχονται σε € 624.216 (2017: € 686.765) και αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Οι Λοιπές Απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο και χρεώστες διάφορους, οι οποίες η διοίκηση εκτιμά πως θα ανακτηθούν σταδιακά στο άμεσο μέλλον.

Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα

Κατά την 31.12.2018, η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 2.608.476 (2017: €5.373.929), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Η Εταιρεία διατηρεί τραπεζικές καταθέσεις σε ημεδαπά και αλλοδαπά τραπεζικά ιδρύματα.

Εγγυήσεις

Κατά την 31.12.2018 και 31.12.2017 έχουν εκχωρηθεί από την Εταιρεία χερσαία μισθώματα ποσού € 708.985 (2017: € 686.901) προς την τράπεζα ALPHA BANK για την εξασφάλιση του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας και έχουν εκδοθεί Ε/Ε καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης από την ALPHA BANK υπέρ ΕΤΑΔ ποσού € 1.514.303,62 και Ε/Ε ΕΦΓ EUROBANK ποσού € 1.059.860,00.

2.8.1.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος ότι η Εταιρεία θα αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων που συνδέονται με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της, οι οποίες διακανονίζονται με την παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η προσέγγιση της Εταιρείας στη διαχείριση της ρευστότητας είναι να εξασφαλίσει όσο το δυνατόν περισσότερο ότι θα έχει πάντα την επαρκή ρευστότητα για να τακτοποιεί τις ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις της υπό κανονικές και μη συνθήκες, χωρίς να υποστεί μη αποδεκτές απώλειες ή κίνδυνο ζημίας της φήμης της. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί, σε μηνιαία βάση, τον κίνδυνο έλλειψης κεφαλαίων χρησιμοποιώντας τις πρακτικές προγραμματισμού ρευστότητας. Αυτές οι πρακτικές εξετάζουν την ληκτότητα τόσο των περιουσιακών στοιχείων (π.χ. λογαριασμοί εισπρακτέοι, λοιπά περιουσιακά στοιχεία) όσο και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και των προβλεπόμενων λειτουργικών ταμειακών ροών.

Κατά την 31.12.2018 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας εξαιρουμένων των προβλέψεων, των συμβατικών υποχρεώσεων, των εσόδων επόμενων χρήσεων και της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης ανέρχονται σε € 3.635.729 (2017:4.561.073) από τις οποίες ποσό € 816.000 (2017: € 2.450.000) αφορά

κυρίως το μακροπρόθεσμο μέρος της δανειακής υποχρέωσης της Εταιρείας. Για την λήξη των υποχρεώσεων αυτών γίνεται σχετική αναφορά στις σημειώσεις 4.11 έως και 4.15.

Βάση προϋπολογισμών εγκεκριμένων από τη Διοίκηση εκτιμάται ότι η εμφάνιση θετικών καθαρών ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες θα επιτρέψει την ομαλή αποπληρωμή των υποχρεώσεων της Εταιρείας.

2.8.1.3 Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος οι μεταβολές στις τιμές αγοράς, όπως οι τιμές συναλλάγματος, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών να έχουν επιπτώσεις στα έσοδα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο στόχος της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς είναι να ρυθμίσει και να ελέγξει την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς στα πλαίσια αποδεκτών παραμέτρων, βελτιστοποιώντας την απόδοση με την οποία η Εταιρεία διενεργεί αυτές τις συναλλαγές εντός των τιθέμενων κατευθυντηρίων από το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου.

2.8.1.4 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο πωλήσεων, αγορών και δανείων. Όλες οι συναλλαγές είναι σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Οι υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο, δεν παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας για το σκοπό αυτό στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

2.8.1.5 Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου, καθώς τα χρηματοοικονομικά έξοδα εξυπηρέτησης του δανεισμού της δεν είναι σημαντικά. Επίσης η Εταιρεία δεν έχει επενδύσει σημαντικά ποσά σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κυμαινόμενου επιτοκίου των οποίων η αξία θα μπορούσε να μεταβληθεί ακολουθώντας τις μεταβολές των επιτοκίων. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η χρηματοδότησή της δεν θα επηρεαστεί σημαντικά από τις μεταβολές του επιτοκίου. Η επίπτωση τυχόν μεταβολής στο επιτόκιο δανεισμού κατά 0,50% παρατίθεται στην συνέχεια:

2018		Κίνδυνος Επιτοκίου	
Λογαριασμοί	Λογιστική Αξία	0,50%	-0,50%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	818.000	(4.090)	4.090
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	816.000	(4.080)	4.080
Φόρος Εισοδήματος (29%)		2.369	(2.369)
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(5.801)	5.801

2017		Κίνδυνος Επιτοκίου	
Λογαριασμοί	Λογιστική Αξία	0,50%	-0,50%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	0	0	0
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.450.000	(12.250)	12.250
Φόρος Εισοδήματος (29%)		3.552	(3.552)
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(8.698)	8.698

Άλλοι κίνδυνοι τιμών: Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικών εσόδων, (μετοχές εισηγμένες σε χρηματιστήριο, κ.λ.π.).

2.8.1.6 Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Στον τομέα εκμετάλλευσης και διαχείρισης μαρινών, ο επιχειρηματικός κίνδυνος είναι ελάχιστος για τους παρακάτω λόγους:

- 1) Ο ελλιμενισμός του πλοίου σε ασφαλή και σύγχρονη μαρίνα θεωρείται βασικός συντελεστής τόσο της ποιοτικής συντήρησής του, όσο και της άριστης εξυπηρέτησης των πελατών της Εταιρείας.
- 2) Ο ρυθμός δημιουργίας νέων θέσεων ελλιμενισμού στη λεκάνη της Μεσογείου είναι μικρότερος από το ρυθμό ανάπτυξης του στόλου στην περιοχή.
- 3) Η δημιουργία νέων μαρινών με υπηρεσίες αντίστοιχου επιπέδου απαιτεί σημαντικά κεφάλαια και τεχνογνωσία, πρέπει να ληφθούν υπόψη η έλλειψη κατάλληλων γεωγραφικών τοποθεσιών και η δυσκολία έγκρισης των απαιτούμενων περιβαλλοντικών μελετών.

Αναφορικά με τη βασική δραστηριότητα της Εταιρείας, το γεγονός ότι η πελατεία προέρχεται κυρίως από χώρες του εξωτερικού δημιουργεί ορισμένους κινδύνους εξαιτίας αστάθμητων πολιτικών, διπλωματικών και οικονομικών παραγόντων (π.χ. ταξιδιωτικές οδηγίες). Προς εξάλειψη των αρνητικών συνεπειών που μπορεί να προκύψουν από τέτοιους αστάθμητους παράγοντες, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί την

πελατειακή βάση του, αντλώντας πελάτες τόσο από τις ευρωπαϊκές χώρες όσο και από άλλες χώρες του κόσμου (Ανατολική Ευρώπη, Η.Π.Α., Αραβική χερσόνησο κ.λ.π.).

Για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού η Εταιρεία, σε εθνικό και διεθνές επίπεδο, έχει θέσει τους παρακάτω στόχους:

- 1) Διεύρυνση του δικτύου του στην Ελλάδα και το εξωτερικό, προσφέροντας υπηρεσίες υψηλής ποιότητας καλύπτοντας τις αυξανόμενες ανάγκες των πελατών της Εταιρείας.
- 2) Εδραίωση της Εταιρείας ως κυρίαρχη δύναμη στον κλάδο τόσο σε Ελληνικό όσο και διεθνές επίπεδο διασφαλίζοντας τόσο απόλυτη ικανοποίηση των πελατών και των εργαζομένων όσο και επιτυχημένη πορεία σε επιχειρηματικό επίπεδο.

2.8.1.7 Λοιποί κίνδυνοι

Λοιποί κίνδυνοι είναι οι κίνδυνοι άμεσης ή έμμεσης ζημίας που προκύπτουν από πολλά αίτια, που σχετίζονται με τις διαδικασίες της Εταιρείας, το προσωπικό της, την τεχνολογία και τις υποδομές, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες (πλην του πιστωτικού κινδύνου, του κινδύνου αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας) όπως αυτοί προκύπτουν από τις νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις και τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα εταιρικής συμπεριφοράς. Ουσιαστικά οι κίνδυνοι αυτοί είναι λειτουργικοί κίνδυνοι οι οποίοι προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Σκοπός είναι η διαχείριση αυτών των λειτουργικών κινδύνων, έτσι ώστε να εξισορροπήσει την αποφυγή των οικονομικών ζημιών και την προσβολή της φήμης της Εταιρείας με παράλληλες συνέργειες κόστους και τον περιορισμό των διαδικασιών ελέγχου που περιορίζουν την πρωτοβουλία και τη δημιουργικότητα. Η πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και την εφαρμογή των ελέγχων για την αντιμετώπιση των λειτουργικών κινδύνων έχει ανατεθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από την ανάπτυξη γενικών εταιρικών προτύπων (π.χ. διαχωρισμό καθηκόντων, συμφωνία και παρακολούθηση/έγκριση των συναλλαγών, συμμόρφωση με ρυθμιστικές και λοιπές νομικές απαιτήσεις κ.λ.π.) για τη διαχείριση των λειτουργικών κινδύνων. Η Εταιρεία εκτείνεται κυρίως στους παρακάτω λειτουργικούς κινδύνους:

- i) Κίνδυνος απώλειας ή καταστροφής ενσώματων παγίων στοιχείων:

Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας είναι τα δικαιώματα που προκύπτουν για την εκμετάλλευση της Μαρίνας από τη σύμβαση παραχώρησης με την ΕΤΑΔ Α.Ε., δηλαδή εκμετάλλευση των λιμενικών και χερσαίων εγκαταστάσεων. Προκειμένου να υπάρχει πλήρης εξασφάλιση αλλά και να εξασφαλίζονται οι πελάτες της από κάθε κίνδυνο, η Εταιρεία ασφαλίζει τα παραπάνω πάγια σε ασφαλιστικές εταιρείες εγνωσμένης φερεγγυότητας. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια καλύπτουν κινδύνους

από πυρκαγιά, κακόβουλη ενέργεια, τρομοκρατικές ενέργειες και αστική ευθύνη έναντι τρίτων μέχρι του ορίου που αναφέρεται σε κάθε συμβόλαιο.

ii) Κίνδυνος κατοχής εταιρικών πληροφοριών από μη εξουσιοδοτημένα άτομα:

Ο έλεγχος της τήρησης των κανόνων εργασιακής συμπεριφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία οι οποίοι δεσμεύουν το ανθρώπινο δυναμικό όλων των βαθμίδων σε εμπιστευτικότητα, καθώς και η ύπαρξη και η λειτουργία κατάλληλων τεχνικών εφαρμογών στα ηλεκτρονικά πληροφοριακά συστήματα διασφαλίζει την μη κατοχή εταιρικών πληροφοριών από μη εξουσιοδοτημένα άτομα.

iii) Κίνδυνος απώλειας πληροφοριακών αρχείων:

Τα τηρούμενα σε έγχαρτη μορφή αρχεία αποθηκεύονται σε χώρους στους οποίους η πρόσβαση είναι ελεγχόμενη, μέσω κατάλληλων τεχνικών εφαρμογών. Στα τηρούμενα σε ηλεκτρονική μορφή αρχεία επιτρέπεται η πρόσβαση μέσω προκαθορισμένων διαδικασιών, ενώ σε καθημερινή βάση δημιουργούνται αντίγραφα ασφαλείας αυτών.

iv) Κίνδυνος εμφάνισης ασυνεχειών ή παρερμηνειών κατά τη διάχυση της εταιρικής πληροφόρησης:

Η Υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων και η Υπηρεσία Διοικητικής Υποστήριξης και Δημοσίων Σχέσεων βρίσκονται σε τακτική επικοινωνία με δημοσιογράφους οι οποίοι εργάζονται σε εγχώρια και αλλοδαπά μέσα μαζικής ενημέρωσης, προκειμένου να παρέχουν προς αυτούς έγκαιρη και έγκυρη εταιρική πληροφόρηση, γεγονός που εκτιμάται ότι δεν αφήνει χώρο παρερμηνειών επί των δημοσιοποιούμενων εταιρικών εξελίξεων.

v) Κίνδυνος μακροοικονομικού και επιχειρησιακού περιβάλλοντος στην Ελλάδα

Οι διεθνείς οικονομικές εξελίξεις σχετικά με το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθιστούν το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα ευμετάβλητο.

Λαμβάνοντας όμως υπ' όψη την φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, ως τουριστικών υπηρεσιών, καθώς και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, μακροοικονομικές μεταβολές στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

2.9 Εύλογες αξίες

Κάποιες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις της Εταιρείας απαιτούν τον καθορισμό ευλόγων αξιών για τα χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού. Εύλογες αξίες έχουν προσδιοριστεί βάσει των ακόλουθων μεθόδων με σκοπό είτε την καταχώρηση τους στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είτε τη γνωστοποίησή τους. Όπου χρειάζεται, περαιτέρω πληροφορίες σχετικές με τις υποθέσεις που έγιναν για τον καθορισμό των ευλόγων αξιών γνωστοποιούνται στις σημειώσεις που αφορούν συγκεκριμένα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Κατά τη μέτρηση της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης, η Εταιρεία χρησιμοποιεί μετρήσιμα μεγέθη της αγοράς, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό. Οι εύλογες αξίες κατατάσσονται σε διαφορετικά επίπεδα σύμφωνα με τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις τεχνικές μεθόδους αποτίμησης, ως εξής:

- Επίπεδο 1: τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2: δεδομένα, εκτός των τιμών αγοράς που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 και είναι παρατηρήσιμα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (π.χ. τιμές) είτε έμμεσα (π.χ. εξαχθέντα από τιμές).
- Επίπεδο 3: δεδομένα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (μη παρατηρήσιμες μετρήσεις).

Εάν τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε διαφορετικά επίπεδα της ιεράρχησης εύλογων αξιών, τότε η επιμέτρηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται στο σύνολό της στο ίδιο επίπεδο της ιεράρχησης με το χαμηλότερου επιπέδου δεδομένο που είναι σημαντικό για ολόκληρη την επιμέτρηση. Η Εταιρεία αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών στο τέλος της περιόδου σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εντός της οποίας συντελέστηκε η αλλαγή. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις λογιστικές.

- *Λογαριασμοί εισπρακτέοι:* Η εύλογη αξία των λογαριασμών εισπρακτέων υπολογίζονται ως παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ρών προεξοφλημένων με το επιτόκιο αγοράς κατά την ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης.
- *Μη παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα:* Η εύλογη αξία που καθορίζεται για λόγους γνωστοποίησης, υπολογίζεται βασισμένη στην παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ρών κεφαλαίου και τόκων προεξοφλημένων με το επιτόκιο αγοράς κατά την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης. Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, το επιτόκιο της αγοράς καθορίζεται αναφορικά με παρόμοιες συμφωνίες μισθώσεων.

Κατά την 31.12.2018 και 31.12.2017, οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας δεν διαφέρουν από τα ποσά που εμφανίζονται στην Χρηματοοικονομική Θέση.

3 Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Η Εταιρεία προσδιορίζει και παρουσιάζει λειτουργικούς τομείς, σύμφωνα με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στη Γενική Διεύθυνση, που είναι ο κύριος λήπτης των επιχειρηματικών αποφάσεων της Εταιρείας. Ένας λειτουργικός τομέας είναι ένα συστατικό της Εταιρείας που αναλαμβάνει επιχειρηματικές δραστηριότητες από τις οποίες δύναται να αποκτή έσοδα και να αναλαμβάνει έξοδα, του οποίου τα αποτελέσματα εξετάζονται τακτικά από τον κύριο λήπτη των επιχειρηματικών αποφάσεων της Εταιρείας για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με κατανομή πόρων στον τομέα και την αξιολόγηση των επιδόσεων του και για τον οποίο είναι διαθέσιμες ξεχωριστές οικονομικές πληροφορίες.

Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση των τουριστικού λιμένα (μαρινών) Ζέας στην Ελλάδα. Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν πληροφόρηση κατά τομέα καθώς σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 - οι εν λόγω πληροφόρηση απαιτείται μόνο για εταιρείες των οποίων τα δάνεια και οι μετοχές τους πραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά ή χρηματιστήριο.

4 Σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

4.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα Ενσώματα Πάγια εμφανίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο κόστος κτήσεως τους μειωμένο κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων καθώς και των σωρευμένων ζημιών λόγω

απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις υπολογίστηκαν με την σταθερή μέθοδο σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την ωφέλιμη ζωή τους.

Τα κτίρια της Εταιρείας αφορούν εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων τα οποία αποσβένονται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

	ΚΤΙΡΙΑ	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία					
Υπόλοιπο 1.1.2017	13.326.505	875.806	89.016	614.371	14.905.698
Προσθήκες	226.393	0	2.387	13.178	241.959
Πωλήσεις-διαγραφές-μεταφορές	0	0	15.769	(8.425)	7.344
Υπόλοιπο 31.12.2017	13.552.898	875.806	107.172	619.124	15.155.001
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1.1.2017	(3.633.129)	(816.892)	(60.099)	(548.443)	(5.058.563)
Αποσβέσεις χρήσεως	(392.189)	(21.234)	(6.063)	(12.727)	(432.213)
Πωλήσεις-διαγραφές-μεταφορές	0	0	(12.004)	4.660	(7.344)
Υπόλοιπο 31.12.2017	(4.025.318)	(838.126)	(78.166)	(556.510)	(5.498.120)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	9.527.580	37.679	29.006	62.615	9.656.880
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία					
Υπόλοιπο 1.1.2018	13.552.898	875.806	107.172	619.124	15.155.001
Προσθήκες	790.537	317	2.468	57.032	850.354
Πωλήσεις-διαγραφές-μεταφορές	2.391	425	(970)	(270)	1.576
Υπόλοιπο 31.12.2018	14.345.826	876.548	108.670	675.886	16.006.931
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1.1.2018	(4.025.318)	(838.126)	(78.166)	(556.510)	(5.498.120)
Αποσβέσεις χρήσεως	(424.291)	(20.239)	(7.255)	(12.834)	(464.618)
Πωλήσεις-διαγραφές-μεταφορές	(2.391)	(425)	970	270	(1.576)
Υπόλοιπο 31.12.2018	(4.451.999)	(858.790)	(84.451)	(569.073)	(5.964.314)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	9.893.827	17.758	24.219	106.813	10.042.617

4.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	<u>ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ</u>	<u>SOFTWARE</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία			
Υπόλοιπο 1.1.2017	2.728.000	148.246	2.876.246
Προσθήκες	0	90.835	90.835
Υπόλοιπο 31.12.2017	2.728.000	239.081	2.967.081
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2017	(954.800)	(59.074)	(1.013.874)
Αποσβέσεις χρήσεως	(68.200)	(27.673)	(95.873)
Υπόλοιπο 31.12.2017	(1.023.000)	(86.747)	(1.109.747)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	1.705.000	152.334	1.857.334
Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία			
Υπόλοιπο 1.1.2018	2.728.000	239.081	2.967.081
Προσθήκες	0	20.917	20.917
Υπόλοιπο 31.12.2018	2.728.000	259.997	2.987.997
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2018	(1.023.000)	(86.747)	(1.109.747)
Αποσβέσεις χρήσεως	(68.200)	(33.067)	(101.267)
Υπόλοιπο 31.12.2018	(1.091.200)	(119.814)	(1.211.014)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	1.636.800	140.184	1.776.984

Η Μαρίνα Ζέας κατά την υπογραφή της σύμβασης παραχώρησης την 23 Δεκεμβρίου 2002 με την ανώνυμη εταιρεία με την Επωνυμία Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα ανέλαβε την εκμετάλλευση του τουριστικού λιμένα Ζέας για 40 έτη και κατέβαλε εφάπαξ ποσό € 2.728.000.

4.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις ποσού € 5.743 αφορούν δοσμένες εγγυήσεις ΕΥΔΑΠ .

	2018	2017
Δοσμένες Εγγυήσεις	5.743	5.743
Σύνολο	5.743	5.743

4.4 Εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις

Τα υπόλοιπα των πελατών αναλύονται ως εξής:	2018	2017
Πελάτες	3.224.994	2.852.559
Επιταγές Εισπρακτέες	140.346	49.640
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.998.784)	(1.419.712)
Καθαρές Εμπορικές Απαιτήσεις	1.366.557	1.482.487

Για την έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο και για την πρόβλεψη για ζημίες απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων γίνεται αναφορά στην σημείωση 2.8.1

Η πρόσθετη πρόβλεψη επισφαλών πελατών ύψους €579.072 που διενεργήθηκε μέσα στην χρήση καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα» της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων.

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς αυτές διαιρούνται σε μεγάλο πλήθος πελατών.

Όλες οι παραπάνω απαιτήσεις είναι βραχυπρόθεσμες και δεν απαιτείται προεξόφληση τους κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

4.5 Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	2018	2017
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	455.804	449.829
Χρεώστες διάφοροι	122.943	123.976
Λοιπές απαιτήσεις	45.470	112.960
Καθαρές Απαιτήσεις Χρεωστών	624.216	686.765

Στις «Λοιπές Απαιτήσεις περιλαμβάνονται η προκαταβολή του φόρου εισοδήματος της χρήσης 2018, ποσού € 455.804 (έναντι χρήσης 2017: €449.829) .

4.6 Λοιπά κυκλοφορούντα Στοιχεία

Τα Λοιπά Κυκλοφορούντα Στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	2018	2017
Έξοδα επομένων χρήσεων	111.050	50.278
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	5.715	0
Καθαρές Απαιτήσεις Χρεωστών	116.764	50.278

Τα Έξοδα Επομένων Χρήσεων αφορούν κατά κύριο λόγο ασφάλιστρα για φυσικές ζημιές και τρομοκρατικές ενέργειες για το διάστημα 1.1.-31.12.2018.

4.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	2018	2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	11.737	6.669
Επενδύσεις σε προθεσμιακές καταθέσεις/repors	750.000	4.550.000
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	1.846.739	817.260
Σύνολο	2.608.476	5.373.929

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίου και στον κίνδυνο ρευστότητας αναλύονται στη σημείωση 2.8.

4.8 Ίδια κεφάλαια

- **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	<u>Συνολικός αριθμός μετοχών</u>	<u>Κοινές ονομαστικές μετοχές</u>	<u>Σύνολο μετοχικού κεφαλαίου</u>
Υπόλοιπο κατά την 1 Ιανουαρίου 2017	4.732.840	4.732.840	4.732.840
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	0	0	0
Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017	4.732.840	4.732.840	4.732.840
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	0	0	0
Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	4.732.840	4.732.840	4.732.840

Η εταιρεία D MARINAS HELLAS SA (πρωην Κ & G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.), έχει στην αποκλειστική κυριότητά της τρία εκατομμύρια πεντακόσια σαράντα εννέα χιλιάδες εξακόσιες τριάντα (3.549.630) κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, που ενσωματώνονται σε (1) τίτλο κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας (1) ενός Ευρώ με αύξοντα αριθμό (2), και συμμετέχει στο Μετοχικό Κεφάλαιο αυτής με ποσοστό 75,00%. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 4.732.840 κοινές ονομαστικές μετοχές του € 1 εκάστη. Το ανωτέρω Μετοχικό Κεφάλαιο έχει πλήρως καταβληθεί και η σύνθεσή του είναι η ακόλουθη:

<u>Μέτοχοι</u>	<u>Αριθμός Μετοχών</u>	<u>% Μετοχικού Κεφαλαίου</u>	<u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u>
D MARINAS HELLAS A.E.	3.549.630	75,00%	3.549.630
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.	1.183.210	25,00%	1.183.210
ΣΥΝΟΛΟ	4.732.840	100%	4.732.840

- **Λοιπά Αποθεματικά**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Εταιρικής Νομοθεσίας (Κ.Ν.2190/1920), η δημιουργία τακτικού αποθεματικού, με την κατά έτος μεταφορά ποσού ίσου με 5% των ετήσιων μετά από φόρους κερδών, είναι υποχρεωτική μέχρι το ύψος του Τακτικού Αποθεματικού να φτάσει το 1/3 του Μετοχικού Κεφαλαίου.

Τα Λοιπά Αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

	<u>Τακτικό</u> <u>αποθεματικό</u>	<u>Λοιπά</u> <u>αποθεματικά</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016	430.354	733	431.086
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	0	0	0
Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017	430.354	733	431.086
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	51.743	0	51.743
Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	482.097	733	482.829

- **Μέρισμα**

Στις 25 Ιουλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας ,λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα οικονομική κατάστασή της ,καθώς και τις εκτιμήσεις της μελλοντικής κατάστασής της, αποφάσισε την διανομή μερίσματος ποσού 2.000.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων, συγκεκριμένα από τα κέρδη των χρήσεων 2012-2016.

Στις 15 Νοεμβρίου 2018 , η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας ,λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα οικονομική κατάστασή της ,καθώς και τις εκτιμήσεις της μελλοντικής κατάστασής της, αποφάσισε την περαιτέρω διανομή μερίσματος ποσού 600.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2010. Κατόπιν τούτου τα κέρδη εις νέον της Εταιρείας διαμορφώνονται στο ποσό των €6.097.838.

Προτείνεται μέρισμα ύψους 440.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης του 2018, καθώς και από το υπόλοιπο προηγούμενων χρήσεων.

Σημειώνεται ότι στις 24 Ιουνίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας ,λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα οικονομική κατάστασή της, καθώς και τις εκτιμήσεις της μελλοντικής κατάστασής της, αποφάσισε με αυξημένη απαρτία 75 % και με παμψηφία των παρόντων, την διανομή μερίσματος ποσού 560.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από το υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων.

4.9 Αναβαλλόμενος φόρος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατανέμονται ως ακολούθως:

	2018		2017	
	Απαίτηση	Υποχρέωση	Απαίτηση	Υποχρέωση
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	0	(578.889)	0	(679.406)
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	0	(464.071)	0	(450.854)
Επισφαλείς απαιτήσεις	12.713	0	14.747	0
Πρόβλεψη Αποζημίωσης Προσωπικού	4.529	0	32.433	0
Λοιπά	350	0	0	0
Σύνολο	17.591	(1.042.960)	47.180	(1.130.260)

Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της χρήσης:

Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά την διάρκεια της χρήσης	Υπόλοιπο 31.12.2017	Αναγνώριση στα αποτελέσματα	
		Υπόλοιπο 31.12.2018	Υπόλοιπο 31.12.2018
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	(679.406)	100.517	(578.889)
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	(450.854)	(13.217)	(464.071)
Επισφαλείς απαιτήσεις	14.747	(2.034)	12.713
Πρόβλεψη Αποζημίωσης Προσωπικού	32.433	(27.904)	4.529
Λοιπά	0	350	350
Σύνολο	(1.083.080)	57.711	(1.025.369)

4.10 Παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την Ελληνική εργατική νομοθεσία, η Εταιρεία έχει την υποχρέωση κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, να αποζημιώσει τους υπαλλήλους της όταν συνταξιοδοτούνται. Η σχετική νομοθεσία καθορίζει το εφ' άπαξ ποσό της αποζημίωσης που δικαιούνται να λάβουν οι υπάλληλοι κατά τη συνταξιοδότησή τους, που συνήθως εξαρτάται από κάποιους παράγοντες, όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας και οι αποδοχές τους. Αυτή η υποχρέωση αποτελεί υποχρέωση καθορισμένων παροχών.

Κίνηση της Υποχρέωσης Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Υποχρεώσεις για:		
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	94.360	113.421
Σύνολο	94.360	113.421

Πιστώσεις / χρεώσεις στα αποτελέσματα :

Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(19.061)	1.580
Σύνολο	(19.061)	1.580

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Υποχρεώσεις για:		
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	94.360	113.421
Σύνολο	94.360	113.421

Πιστώσεις / χρεώσεις στα αποτελέσματα :

Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(19.061)	1.580
Σύνολο	(19.061)	1.580

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων χρήσης αναλύονται ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Κόστος υπηρεσίας	7.518	8.102
Χρεωστικοί τόκοι	1.815	1.901
Αναλογιστικές ζημιές/(κέρδη) και άλλα κόστη	(28.394)	(8.423)
	(19.061)	1.580

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,50%	1,60%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέσος όρος εναπομένουσας μελλοντικής εργασιακής ζωής	27,03%	27,30%

Οι υποθέσεις αναφορικά με τη μελλοντική θνησιμότητα βασίζονται στον πίνακα που είναι αποδεκτός από την αρμόδια Ελληνική κρατική υπηρεσία, η οποία επιθεωρεί τα Ελληνικά συνταξιοδοτικά αποθεματικά. Ο πίνακας ονομάζεται EVK2000 και βασίζεται στα ποσοστά θνησιμότητας της Ελβετίας.

4.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	334.138	368.129
Σύνολο	334.138	368.129

4.12 Εμπορικές και άλλες τρέχουσες υποχρεώσεις

Οι Εμπορικές και άλλες τρέχουσες Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Προμηθευτές	338.666	227.683
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	81.955	221.622
Σύνολο	420.621	449.305

4.13 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Φόρος προστιθέμενης αξίας	20.409	23.649
Παρακρατούμενοι φόροι	43.069	8.179
Λογαριασμός εκκαθάρισης δήλωσης φόρου εισοδήματος	<u>700.315</u>	<u>482.654</u>
Σύνολο	<u>763.793</u>	<u>514.482</u>

4.14 Συμβατικές υποχρεώσεις

Οι συμβατικές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνολικού ύψους €829.769 απορρέουν από προπληρωμένες χρεώσεις τελών ελλιμενισμού βάσει συμβολαίων μακροχρόνιας μίσθωσης ύψους €357.376 ,που τιμολογούνται ετησίως καθώς και προτιμολογήσεις ελλιμενισμών ύψους €472.393.

4.15 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	30.620	54.759
Μερίσματα πληρωτέα	1.030	300.000
Έσοδα επομένων χρήσεων	0	455.071
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	91.819	129.408
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>2.332</u>	<u>294.990</u>
Σύνολο	<u>125.801</u>	<u>1.234.228</u>

Οι Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μέχρι την χρήση 2017 αφορούσαν κυρίως σε προκαταβολές πελατών από προπληρωμένα συμβόλαια μακροχρόνιας μίσθωσης που από την χρήση 2018 εμφανίζονται στις Συμβατικές Υποχρεώσεις.

Επιπλέον τα Έσοδα Επομένων Χρήσεων αφορούν κυρίως τιμολογήσεις ελλιμενισμών επομένων περιόδων που από την χρήση 2018 παρουσιάζονται ξεχωριστά στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως Συμβατικές υποχρεώσεις .

4.16 Δάνεια τραπεζών

Οι Δανειακές Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ</u>		
Τραπεζικός Δανεισμός	816.000	0
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	816.000	0
<u>ΤΡΕΧΟΝ ΜΕΡΙΔΙΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ</u>		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	818.000	2.450.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	818.000	2.450.000
Σύνολο δανείων	1.634.000	2.450.000

Οι ημερομηνίες λήξης του Δανείου είναι οι εξής:

	<u>Έως 1 έτος</u>	<u>Πέραν του έτους</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>31 Δεκεμβρίου 2017</u>	2.450.000	0	2.450.000
Σύνολο δανείων	2.450.000	0	2.450.000
<u>31 Δεκεμβρίου 2018</u>	816.000	818.000	1.634.000
Σύνολο δανείων	816.000	818.000	1.634.000

Ο τραπεζικός δανεισμός αφορά στην τροποποίηση του Ομολογιακού δανείου δεκαετούς διάρκειας με έναρξη πληρωμής την 31.3.2008 , και λήξη την 31.1.2018 από την Alpha Bank με υπολειπόμενο ποσό €2.450.000 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017. Η σύμβαση τροποποίησης υπογράφηκε την 29/01/2018 με ημερομηνία λήξης 31/12/2020 με επιτόκιο EURIBOR πλέον περιθωρίου 3% Για την εξασφάλιση των δανείων έχουν εκχωρηθεί τα έσοδα από μισθώσεις των χερσαίων εγκαταστάσεων ποσού € 708.985.

Η συμφωνία των κινήσεων των σχετικών υποχρεώσεων με τις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες παρατίθεται στην συνέχεια:

	Δανειακές Υποχρεώσεις	Κέρδη εις νέον	Σύνολο 2018
Υπόλοιπο 01.01.2018	2.450.000	7.736.846	10.186.846
Μεταβολές ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή δανείων	(816.000)	0	(816.000)
Καταβολή μερίσματος	0	(2.898.970)	(2.898.970)
	(816.000)	(2.898.970)	(3.714.970)
Λοιπές μεταβολές			
Μέρισμα κερδών προηγούμενων χρήσεων που κατεβλήθει την τρέ	0	298.970	298.970
Σύνολο λοιπών κινήσεων στα Ίδια Κεφάλαια	0	960.991	960.991
	1.634.000	6.097.838	7.731.837

4.17 Έσοδα πωλήσεων

Τα Έσοδα Πωλήσεων αναλύονται ως εξής:

	2018	2017
Έσοδα από Ελλιμενισμό	4.920.283	4.294.317
Σύνολο	4.920.283	4.294.317

4.18 Κόστος πωληθέντων - Έξοδα διάθεσης / διοίκησης

Το Κόστος Πωληθέντων και τα Έξοδα Διάθεσης και Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	2018	2017
Αμοιβές προσωπικού	698.029	767.334
Παροχές-ενοίκια μισθωμάτων μαρίνας	1.703.199	1.782.604
Φόροι τέλη	110.948	100.109
Διάφορα έξοδα	176.369	229.624
Αποσβέσεις παγίων	420.882	392.768
Προβλέψεις προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	0	1.580
Σύνολο	3.109.426	3.274.020

ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	2018	2017
Αμοιβές προσωπικού	331.141	364.019
Παροχές	35.349	30.066
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	792.006	515.236
Διάφορα έξοδα	19.668	26.158
Αποσβέσεις παγίων	111.533	104.083
Σύνολο	1.289.696	1.039.561

Οι αμοιβές για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και την εργασία διασφάλισης φορολογικής συμμόρφωσης από το νόμιμο ελεγκτή που αφορούν στη χρήση 2018 ανήλθαν συνολικά σε €22.000.

ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	2018	2017
Αμοιβές προσωπικού	132.276	145.409
Παροχές ,Αμοιβές και έξοδα τρίτων	126.344	134.919
Διάφορα έξοδα	20.920	22.716
Αποσβέσεις παγίων	33.470	31.235
Σύνολο	313.010	334.279

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2018	2017
Μισθοί και ημερομίσθια	909.811	982.780
Εργοδοτικές εισφορές	214.584	257.177
Προβλέψεις προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	0	1.580
Λοιπά έξοδα προσωπικού	37.051	36.804
Σύνολα	1.161.446	1.278.342

4.19 Λοιπά έσοδα / έξοδα

Τα Λοιπά Έσοδα και Έξοδα αναλύονται ως εξής:

ΑΛΛΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	2018	2017
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους (κοινόχρηστες καταναλώσεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ ΚΛΠ)	1.286.107	1.061.156
Έσοδα από ενοίκια χώρων χρήσης	708.985	661.687
Λοιπά έσοδα (καταπτώσεις εγγυήσεων-λοιπά έσοδα)	19.370	11.347
Εσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προσωπικού	19.061	0
Σύνολο	2.033.523	1.734.190

ΑΛΛΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	2018	2017
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	579.072	1.018.862
Λοιπά έξοδα (πρόστιμα)	0	578
Σύνολο	579.072	1.019.440

4.20 Χρηματοοικονομικά έσοδα-έξοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα αναλύονται ως εξής:

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	2018	2017
Τραπεζών	4.562	4.587
Έσοδα κεφαλαίων	125.595	83.752
Σύνολο	130.157	88.339

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	2018	2017
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	67.808	68.542
Χρεωστικοί τόκοι και έξοδα δανείων	64.148	32.949
Τόκοι έξοδα λοιπών βραχ.υποχρεώσεων	30.975	17.637
Σύνολο	162.931	119.127

4.21 Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα των νομικών προσώπων ανέρχεται σε 29% και δεν μεταβλήθηκε σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Σύμφωνα με το άρθρο 23 του πρόσφατου Νόμου 4579, που ψηφίσθηκε τον Δεκέμβριο του 2018, οι φορολογικοί συντελεστές των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα των νομικών προσώπων, μειώνονται σταδιακά κατά 1% ανά έτος, ως ακολούθως: 28% για το φορολογικό έτος 2019, 27% για το φορολογικό έτος 2020, 26% για το φορολογικό έτος 2021 και 25% για το φορολογικό έτος 2022 και εφεξής.

Επιπλέον, η Ελληνική φορολογική νομοθεσία απαιτεί πληρωμή προκαταβολής ποσοστού 100% στο ποσό του πληρωτέου φόρου εισοδήματος. Η προκαταβολή συμψηφίζεται με το φόρο της επόμενης χρήσης. Οι

δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται στις φορολογικές αρχές σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται, για φορολογικούς σκοπούς, παραμένουν προσωρινά εκκρεμή έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, και με βάση τους ελέγχους αυτούς, θα οριστικοποιηθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για κάθε χρήση από το 2011 έως και το 2017 σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 4174/2013, οι φορολογικές αρχές δύνανται να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων της Εταιρείας, για τις οποίες δεν έχει παρέλθει το δικαίωμα του Δημοσίου να επιβάλλει φόρους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές δε θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι στην 31 Δεκεμβρίου 2018 παραγράφηκαν οι χρήσεις έως την 31 Δεκεμβρίου 2012 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 36 του Ν.4174/2013

Για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, βρίσκεται σε εξέλιξη η εργασία διασφάλισης φορολογικής συμμόρφωσης από τον νόμιμο ελεγκτή βάση των διατάξεων του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα οριστικά αποτελέσματα δεν αναμένεται να έχουν σημαντική απόκλιση από τα ποσά των εκτιμηθέντων φόρων που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τα κύρια στοιχεία του εξόδου/(οφέλους) από τη φορολογία εισοδήματος κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι τα εξής:

Καταχωρημένος στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Τρέχων φόρος	674.804	450.510
Φόροι Προηγούμενων χρήσεων	<u>0</u>	<u>171.999</u>
	674.804	622.509
<i>Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 4.9)</i>		
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	95.478	-224.183
Μεταβολή φορολογικού συντελεστή	<u>-153.189</u>	<u>0</u>
Σύνολο φόρου εισοδήματος	<u>(57.711)</u>	<u>(224.183)</u>
	<u>617.093</u>	<u>398.326</u>

Συμφωνία Πραγματικού Φορολογικού Συντελεστή	2018		2017	
Κέρδη προ φόρων		1.629.828		330.418
Φόρος εισοδήματος βάσει του φορολογικού συντελεστή	29%	472.650	29%	95.821
Φόροι Προηγούμενων χρήσεων		0	52%	171.999
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες	12%	202.154	107%	354.689
Μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-9%	-153.189		0
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	6%	95.478	-68%	-224.183
	38%	617.093	121%	398.326

4.22 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

- i.) Έναντι δανεισμού έχουν εκχωρηθεί εισπρακτέα μισθώματα (βλέπε σημείωση 4.16 Δάνεια Τραπεζών).
- ii.) Βάσει της σύμβασης που έχει συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της «ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.», η MAPINA ZEAS έχει παραχωρήσει δύο εγγυητικές επιστολές: Ε/Ε καλής εκτέλεσης των όρων της συμβάσεως ποσού € 1.514.304 και Ε/Ε καλής εκτέλεσης των έργων ποσού € 1.059.860.
- iii.) **Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις.**

Η Εταιρεία είναι μισθώτρια με παραχώρηση (ως σύμβαση μίσθωσης και παραχώρησης δικαιωμάτων της 23.12.2003), βάσει της οποίας η παραχωρισούχος εταιρεία «ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.» παραχώρησε στην μισθώτρια εταιρεία την εκμετάλλευση του Τουριστικού Λιμένα της Ζέας για 40 χρόνια με σκοπό την εκτέλεση εξειδικευμένων λιμενικών εργασιών, έργων αναβάθμισης υποδομών και εγκαταστάσεων του θαλάσσιου και χερσαίου χώρου καθώς και των έργων ανάπτυξης και αξιοποίησης της χερσαίας ζώνης του Τουριστικού Λιμένα της Ζέας.

Τα ελάχιστα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα ενοικίασης βάσει μη ακυρώσιμων συμβολαίων λειτουργικής μίσθωσης στις 31.12.2018 για την Εταιρεία, κατόπιν προσαρμογής του μισθώματος σύμφωνα με την απόφαση διαιτησίας που περιγράφεται κατωτέρω, έχουν ως ακολούθως:

Κανονικά μισθώματα	2018	2017
Έως 1 έτος	1.267.855	1.236.811
2 έως 5 έτη	5.071.422	4.947.244
Πάνω από 5 έτη	<u>24.089.254</u>	<u>24.736.221</u>
	<u>30.428.531</u>	<u>30.920.266</u>

Τα συνολικά έξοδα λειτουργικών μισθώσεων για την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31.12.2018 ανέρχονταν σε €1.249.531 (31.12.2017: €1.236.811) και συμπεριλαμβάνονται στο κόστος πωληθέντων.

iv.) **Δικαστικές υποθέσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.**

ΕΤΑΔ

Σε προηγούμενες χρήσεις αναγνωρίστηκε έσοδο από την επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντων μισθωμάτων προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. συνολικού ύψους €1.637.449. Η εξέλιξη αυτή προέκυψε από την απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου που εκδόθηκε στις 18 Δεκεμβρίου 2015, κατόπιν προσφυγής της Εταιρείας στη διαδικασία διαιτησίας διεκδικώντας αφ' ενός την καταβολή από την ΕΤΑΔ Α.Ε. εύλογης αποζημίωσης για αχρεωστήτως καταβληθέντα μισθώματα των ετών 2011 έως και 2014 και αφ' ετέρου την μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος από την χρήση 2015 και εφ' εξής, λόγω μερικής αδυναμίας εκπλήρωσης προβλεπόμενων συμβατικών όρων της σύμβασης παραχώρησης της μαρίνας, για λόγους για τους οποίους ουδεμία ευθύνη έφερε η Εταιρεία. Σε συνέχεια της απόφασης του Διαιτητικού Δικαστηρίου 18 Δεκεμβρίου 2015, που δικαίωσε την Εταιρεία αναφορικά με την επιστροφή μισθωμάτων ύψους €1.264.956 για τα έτη 2011 έως και 2014, πλέον μισθώματος €277.493 για το έτος 2015 και εντεύθεν καθώς και €95.000 για δικαστική δαπάνη, ασκήθηκε αγωγή από τους αντίδικους ενώπιον του Εφετείου Αθηνών στις 21 Μαρτίου 2016 για την ακύρωση της απόφασης του Διαιτητικού Δικαστηρίου, της οποίας η δικάσιμος κατόπιν αναβολής ορίσθηκε για τον Φεβρουάριο 2018. Στις 10 Μαΐου 2018 εκδόθηκε απόφαση προς όφελος της εταιρείας αναφορικά με αγωγή που είχε ασκηθεί από την ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της εταιρείας στις 21 Μαρτίου 2016 για ακύρωση της απόφασης του Διαιτητικού Δικαστηρίου, με την οποία είχε αναγνωρισθεί έσοδο κατά την προηγούμενη χρήση συνολικού ύψους €1.637.449, καθώς και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος για την μαρίνα από το 2015 και εφ' εξής.

Σημειώνεται πως το ως άνω ποσό συμψηφίστηκε αρχικά με το μίσθωμα του έτους 2016 και το εναπομείναν χρεωστικό υπόλοιπο ύψους € 400.638 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016, συμψηφίστηκε στην επόμενη χρήση με το μίσθωμα του 2017.

ΛΟΙΠΑ

Επιπλέον αναφέρεται ότι κατά της Εταιρείας υφίστανται διεκδικήσεις συνολικού ύψους €1.083.637 που αφορούν σε αξιώσεις έναντι καταστροφών σε σκάφη που οι ενάγοντες ισχυρίζονται ότι σημειώθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Οι υποθέσεις αυτές είτε έχουν απορριφθεί σε πρώτο βαθμό είτε εκτιμάται κατόπιν εξέτασης των δεδομένων από τη Διοίκηση και το νομικό της συνεργάτη πιθανολογείται ότι θα απορριφθούν και δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη στα βιβλία της Εταιρείας.

ΕΥΔΑΠ

Επίσης σημειώνεται ότι κατά τη χρήση 2011, μετά από τεχνικό έλεγχο, η ΕΥΔΑΠ προέβη στην κατάργηση των ειδικών ευνοϊκών τιμολογίων, βάσει των οποίων πραγματοποιούνταν οι χρεώσεις της Εταιρείας και την εφαρμογή του σημαντικά υψηλότερου γενικού τιμολογίου, ισχυριζόμενη «συνύδρευση» της Εταιρείας με ένα εκ των καταστημάτων της μαρίνας. Αποτέλεσμα της ενέργειας αυτής ήταν σημαντικά αυξημένες χρεώσεις περίπου €1,1 εκατομμύριο, ενώ η Εταιρεία μη αποδεχόμενη την κατάργηση του ειδικού τιμολογίου και τις προκύπτουσες χρεώσεις υπέβαλε αίτημα επανεξέτασης με σκοπό την διαγραφή των πρόσθετων χρεώσεων και την επαναφορά των ειδικών τιμολογίων στις παροχές της. Παρά το γεγονός ότι η ΕΥΔΑΠ έχει από προηγούμενες χρήσεις αποδεχτεί την επαναφορά των ειδικών ευνοϊκών τιμολογίων για την Εταιρεία και το σχετικό ποσό δεν συμπεριλαμβάνεται στους εκδιδόμενους λογαριασμούς, εκκρεμεί η οριστική διευθέτηση του θέματος και διαγραφή των πρόσθετων χρεώσεων που προέκυψαν κατά την περίοδο εφαρμογής του γενικού τιμολογίου, ενώ το σύνολο της χρέωσης πλέον προσαυξήσεων ανέρχεται κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε περίπου €1,6 εκατομμύρια. Η Διοίκηση της Εταιρείας σε συνεργασία με τις νομικές της υπηρεσίες έχει προχωρήσει σε ενέργειες για την οριστική διαγραφή του ποσού αυτού ως άκυρης και παράνομης αξίωσης ενώ ο νομικός σύμβουλος εκτιμά πως είναι πιθανή η ευδοκίμηση της αγωγής .

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις.

Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας γίνεται αναφορά στη σημείωση 4.21.

Πέραν των όσων αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους, δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

4.23 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

	2018	2017
Ημερομίσθιοι	8	7
Μισθωτοί	30	37
	38	44

4.24 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής :

Συναλλαγές με μητρική, συγγενείς και λοιπά συνδεδεμένα μέρη			
<i>(ποσά σε €)</i>			
		2018	2017
Πωλήσεις προς:			
K & G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ ΑΕ		709	399
ΜΑΡΙΝΑ ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΑΕ		2.889	1.858
ΜΑΡΙΝΑ ΓΟΥΒΙΩΝ ΑΕ		3.502	5.184
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.		685	0
MARIN BORIK DOO		254	0
D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat.		670	0
MARINA DALMACIA DOO		196	0
Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S.)		99	0
Σύνολο πωλήσεων		9.003	7.441
Αγορές και υπηρεσίες από:			
K&G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.		309.810	106.717
D MARINA İŞLETMECİLİĞİ TURİZM VE YÖNETİM HİZ.		236.815	224.281
ANTUR TURİZM AŞ		0	9.666
Doğuş Turgutreis Marina İşletmenlik ve Ticaret A.Ş.		260	0
DOGUS BILGI İŞLEM VE TEKNOLOJİ HİZMETLERİ A.Ş.		31.286	108.729
ΜΑΡΙΝΑ ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΑΕ		285	237
ΜΑΡΙΝΑ ΓΟΥΒΙΩΝ ΑΕ		901	439
Σύνολο αγορών και υπηρεσιών		579.357	450.069
Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις από / προς μητρική και συγγενείς εταιρείες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη			
<i>(ποσά σε €)</i>			
		2018	2017
Απαιτήσεις από:			
K&G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.		0	1.498
D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat.		831	0
Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S		274	0
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.		(144)	0
MARIN BORIK DOO		315	0
MARINA DALMACIA DOO		243	0
Σύνολο απαιτήσεων		1.519	1.498
Υποχρεώσεις προς:			
K&G ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ Α.Ε.		48.410	29.254
D MARINA İŞLETMECİLİĞİ TURİZM VE YÖNETİM HİZ.		29.615	113.140
DOGUS BILGI İŞLEM VE TEKNOLOJİ HİZMETLERİ A.Ş.		3.930	78.280
Σύνολο υποχρεώσεων		81.955	220.674

4.25 Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής θέσης

Στις 24 Μαΐου 2019, η Εταιρεία με την από 24.05.2019 Απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου ενέκρινε την παροχή στη μητρική της D MARINAS HELLAS A.E. (πρωην Κ&G Διαχείριση Μαρινών Μεσογείου Α.Ε.)

ενδοεταιρικού δανείου ενός έτους ύψους € 230.000 η λήξη του οποίου ορίστηκε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 ενώ το επιτόκιο ορίστηκε σε 4% σταθερό.

Στις 24 Ιουνίου 2019 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας , αποφάσισε μετά από νόμιμη ψηφοφορία, με αυξημένη απαρτία 75 % και με παμψηφία των παρόντων, την διανομή μερίσματος ποσού 560.000 ευρώ στους μετόχους της εταιρείας από το υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων, και ειδικότερα στην μέτοχο ΕΤΑΔ Α.Ε., η οποία κατέχει το 25% των μετοχών της εταιρείας, ποσό 140.000 ευρώ και στην μέτοχο D Marinas Hellas Α.Ε., η οποία κατέχει το 75% των μετοχών της εταιρείας, ποσό 420.000 ευρώ και εξουσιοδοτεί τις αρμόδιες υπηρεσίες της εταιρείας να προχωρήσουν σε οποιαδήποτε ενέργεια απαιτείται για την καταβολή του μερίσματος στους μετόχους.

Πειραιάς, 15 Ιουλίου 2019

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ**

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

Κυριακούλης Σταύρος

Κατσούλης Δημήτριος

Λεοντσίνη Κωνσταντίνα

Α.Δ.Τ ΑΒ 659243

Α.Δ.Τ. ΑΒ 576820

Α.Ο.Ε 31262 Α



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2018, τις Καταστάσεις Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που η Διοίκηση 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, η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η Διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Στα πλαίσια του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά 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 τη 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 τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Καταλήγουμε σε συμπέρασμα για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν 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 στη Διοίκηση, 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

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του Άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 43α του Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Ιουλίου 2019

ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Παναγιώτης Μπούντρος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 22011