



**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

**31 Δεκεμβρίου 2022**

**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.....	12
X. ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	13
XI. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	14
I.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	15
II.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	16
III.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	17
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	18
V. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	19
1. Πληροφορίες για την εταιρεία.....	19
1.1 Γενικές πληροφορίες.....	19
1.2 Φύση δραστηριοτήτων.....	19
2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές.....	20
2.1 Σημείωση συμμόρφωσης.....	20
2.1.1 Θέματα που σχετίζονται με τη λειτουργία της εταιρείας ως συνεζόμενη δραστηριότητα.....	20
2.2 Βάση παρουσίασης και νόμισμα λειτουργίας.....	20
2.3 Εκτιμήσεις της Διοίκησης.....	21
2.4 Παραδοχές και αβεβαιότητες στις εκτιμήσεις.....	21
2.5 Σημαντικές λογιστικές πολιτικές.....	22

2.5.1	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	23
2.5.2	Άυλα περιουσιακά στοιχεία και υπεραξία.....	24
2.5.3	Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	24
2.5.4	Χρηματοοικονομικά μέσα.....	25
2.5.5	Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.....	30
2.5.6	Κρατικές επιχορηγήσεις.....	30
2.5.7	Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα.....	30
2.5.8	Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος.....	31
2.5.9	Παροχές στο προσωπικό.....	32
2.5.10	Προβλέψεις.....	33
2.5.11	Αναγνώριση εσόδων και εξόδων.....	33
2.5.12	Μισθώσεις.....	34
2.5.13	Διανομή μερισμάτων.....	35
2.6	Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (“ΔΠΧΑ”) και Διερμηνείες...35	
2.6.1	Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	35
2.6.2	Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	37
2.7	Διαχείριση κινδύνων.....	39
2.7.1	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	40
2.7.1.1	Πιστωτικός κίνδυνος.....	40
2.7.1.2	Κίνδυνος ρευστότητας.....	41
2.7.1.3	Κίνδυνος αγοράς.....	42
2.7.1.4	Συναλλαγματικός κίνδυνος.....	42
2.7.1.5	Κίνδυνος επιτοκίου.....	42
2.7.1.6	Επιχειρηματικοί κίνδυνοι.....	43
2.7.1.7	Λοιποί κίνδυνοι.....	43
2.8	Εύλογες αξίες.....	45

3.Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα.....	46
4. Σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.....	47
4.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	47
4.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	49
4.3 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων.....	49
4.4 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	51
4.6 Λοιπές απαιτήσεις.....	52
4.7 Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία.....	52
4.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.....	52
4.9 Ίδια κεφάλαια.....	53
4.10 Αναβαλλόμενος φόρος.....	54
4.11 Παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	55
4.12 Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	56
4.13 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	57
4.14 Εμπορικές και άλλες τρέχουσες υποχρεώσεις.....	57
4.15 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	57
4.16 Συμβατικές υποχρεώσεις.....	58
4.17 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	58
4.18 Έσοδα πωλήσεων.....	58
4.19 Κόστος πωληθέντων - Έξοδα διάθεσης / διοίκησης.....	60
4.20 Λοιπά έσοδα / έξοδα.....	60
4.21 Χρηματοοικονομικά έσοδα-έξοδα.....	60
4.22 Φόρος εισοδήματος.....	61
4.23 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις.....	62
4.24 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού.....	63
4.25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	64
4.26 Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής θέσης.....	66
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	

## Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

### I. ΓΕΝΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

Η χρήση 2022, ήταν μια θετική χρονιά από άποψη αποτελεσμάτων για την Εταιρεία. 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 εξαιρουμένων των Δικαιωμάτων χρήσης παγίων παρουσίασαν μείωση ως προς τις αναπόσβεστες αξίες κατά € 336.370 ή 3,06% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση λόγω κυρίως των αποσβέσεων που διενεργήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση.
2. Το σύνολο των Απαιτήσεων της Εταιρείας παρουσίασε μείωση κατά € 39.411 ή ποσοστό 1,75%, κυρίως λόγω της μείωσης των απαιτήσεων από τους πελάτες κατά € 329.587 σε συνδυασμό με την αύξηση απαιτήσεων από ενδοεταιρικές συναλλαγές κατά € 202.196 και προκαταβολές Προμηθευτών ποσού € 99.530.
3. Τα Ίδια Κεφάλαια παρουσίασαν αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση κατά €2.546.927 ή σε ποσοστό 18,59%, η οποία οφείλεται αφενός στα κέρδη εις νέο κατά ποσό €2.815.853 και αφετέρου στη διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2021 ποσού €269.556.
4. Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31.12.2022, εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις, αυξήθηκε κατά € 1.508.768 ή σε ποσοστό 20,93% και οφείλεται κυρίως στην αύξηση των συμβατικών και εμπορικών υποχρεώσεων.
5. Ο Κύκλος Εργασιών της παρούσας χρήσης έφθασε στο ύψος των € 8.153.483 έναντι των € 6.750.346 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε αύξηση κατά € 1.403.137 ή σε ποσοστό 20,79%. 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 € 4.101.834 από € 2.843.440 της προηγούμενης περιόδου και παρουσίασαν αύξηση κατά € 1.258.394 ή σε ποσοστό 44,26% 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 € 2.910.672 από € 2.093.677 της προηγούμενης χρήσης και € 405.618 από € 287.721 αντίστοιχα. Τα Χρηματοοικονομικά Έξοδα, ανήλθαν στο ποσό των € 708.597 έναντι ποσού € 669.567 το 2021.
8. Το Κόστος Πωληθέντων ανήλθε στο ποσό των € 4.449.510 έναντι του αντιστοίχου € 2.922.324 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, ανήλθαν σε κέρδη προ φόρων ποσού € 3.597.737 έναντι κερδών προ φόρων ποσού € 3.630.334 της προηγούμενης χρήσης .

#### **10. Δείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

Έτος 2022: Κέρδη προ φόρων / Έσοδα πωλήσεων 44%

Έτος 2021: Κέρδη προ φόρων / Έσοδα πωλήσεων 54%

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

Έτος 2022: Κέρδη προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια : 22%

Έτος 2021: Κέρδη προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια : 26%

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

Έτος 2022: Μικτά Κέρδη / Πωλήσεις : 45%

Έτος 2021: Μικτά Κέρδη / Πωλήσεις : 57%

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

### **III. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΧΡΗΣΗΣ**

Όσον αφορά διαφωνία της Εταιρείας με την ΕΥΔΑΠ επί προστίμων που επιβλήθηκαν από την τελευταία για υποτιθέμενη παράνομη συνύδρευση, σε αρνητική αναγνωριστική αγωγή της Εταιρείας με αίτημα να

αναγνωρισθεί ότι ουδέν ποσό οφείλει στην ΕΥΔΑΠ από την ως άνω αιτία, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών με την υπ' αριθ. 3856/2020 απόφασή του (α) έκανε δεκτή την αγωγή όσον αφορά λογαριασμούς συνολικού ποσού €67.949,38 δεχόμενη ότι η Εταιρεία δεν φέρεται ως οφειλέτρια του ανωτέρου ποσού (β) απέρριψε κατά τα λοιπά την αγωγή για ποσό 1.089εκ. Η Εταιρεία έχει ασκήσει έφεση κατά της άνω απόφασης, η συζήτηση της οποίας αναβλήθηκε από 02.06.2022 για την 07.12.2023. Η ΕΥΔΑΠ απέστειλε στην Εταιρεία βεβαιωτική επιστολή με την οποία αιτείται την πληρωμή του ποσού το οποίο στο σύνολό του ανέρχεται σε 2,1εκ. Η Εταιρεία άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά αίτημα ανακοπής για την ακύρωση της άνω βεβαιωτικής επιστολής, για το οποίο το δικαστήριο έχει αναστείλει την εκδίκαση έως την έκδοση της απόφασης του Εφετείου ανωτέρω. Έχει ασκηθεί και αίτηση αναστολής της εκτέλεσης της άνω πράξης η οποία έχει γίνει δεκτό. Η διοίκηση της Εταιρείας με βάση τα παραπάνω αποφάσισε να σχηματίσει πρόβλεψη ποσού 2,1εκ, η οποία έχει επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης του 2020 της εταιρείας.

Στις 28 Σεπτεμβρίου 2022 η Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την διανομή μερίσματος ποσού €269.556 στους μετόχους της εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2021 κατά την αναλογία της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο, και ειδικότερα στην μέτοχο ΕΤΑΔ Α.Ε., η οποία κατέχει το 25% των μετοχών της εταιρείας, ποσό 67.389 ευρώ και στην μέτοχο D Marinas Hellas Μονοπρόσωπη Α.Ε., η οποία κατέχει το 75% των μετοχών της εταιρείας, ποσό 202.167 ευρώ.

#### **IV. ΣΤΟΧΟΙ-ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Το αποτέλεσμα της κλειόμενης χρήσης κρίνεται ικανοποιητικό σε σχέση με το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον της χώρας. Η αύξηση των τιμών ελλιμενισμού για τη χρήση 2023 κατά 12% μέσω όρο αναμένεται ότι θα επηρεάσει 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 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. Στο χρηματοπιστωτικό τομέα η Εταιρεία συνεργάζεται τόσο με τράπεζες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα όσο και με τραπεζικούς οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στο 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**

Για την κλειόμενη χρήση το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει τη διανομή ελάχιστου μερίσματος 10%.

## **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 Δ.Π.Χ.Α. 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 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 δεν εκτίθενται σε τραπεζικό δανεισμό 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.

## **ii. Επιχειρηματικοί κίνδυνοι**

Αναφορικά με τη βασική δραστηριότητα της Εταιρείας, το γεγονός ότι η πελατειακή βάση 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 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.

### 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

<b>Συναλλαγές με μητρική, συγγενείς και λοιπά συνδεδεμένα μέρη</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>(ποσά σε €)</i>			
<b>Πωλήσεις προς:</b>			
D MARINAS HELLAS MON. AE		24.155	22.337
MARINA ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ		566	86
ΓΟΥΒΙΑ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ		789	511
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.		2.786	147
D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S.)		1.088	464
DOĞUŞ TURGUTREİS MARİNA İŞLETMELE		455	1.695
DANUVIUS MARINA D.O.O.		393	0
<b>Σύνολο πωλήσεων</b>		<b>30.233</b>	<b>25.240</b>
<b>Αγορές και υπηρεσίες από:</b>			
D MARINAS HELLAS MON. AE		(752.507)	(398.279)
D MARINA ISLETMECILIGI TURIZM VE YONETIM HIZ AS		(846)	(120.383)
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.		(300)	0
D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S.)		(1.026)	0
MARINA ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ		(872)	(722)
ΓΟΥΒΙΑ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ		(1.517)	(1.784)
D MARIN GLOBAL MON. AE		(1.491.929)	(150.995)
<b>Σύνολο αγορών και υπηρεσιών</b>		<b>(2.248.996)</b>	<b>(672.163)</b>

**Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις από / προς μητρική και συγγενείς εταιρείες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη***(ποσά σε €)*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Απαιτήσεις από:</b>		
D MARINAS HELLAS MON. ΑΕ	667.464	457.448
<b>Εμπορικές Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχ/σεις</b>	<b>667.464</b>	<b>457.448</b>
Απαιτήσεις από D MARINAS HELLAS MON. Α.Ε.	230.000	230.000
<b>Δανεια σε συνδεδεμένες οντότητες</b>	<b>230.000</b>	<b>230.000</b>
<b>Σύνολο Απαιτήσεων</b>	<b>897.464</b>	<b>687.448</b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>		
D MARINAS HELLAS MON. ΑΕ	(87.677)	(36.131)
MARINA ΓΟΥΒΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	0	(886)
DOGUS TURGUTREIS	0	(498)
D MARINA ISLETMECILIGI TURIZM VE YONETIM HIZ AS	(24)	(9.146)
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.	(300)	0
DOGUS BILGI ISLEM VE TEKNOLOJI HIZMETLERI A.S.	0	(253)
D MARIN GLOBAL MON. ΑΕ	(391.417)	(258.220)
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>(479.418)</b>	<b>(305.134)</b>

**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**

Σημειώνουμε ότι από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μέχρι και την ημερομηνία που συντάχθηκε η έκθεση αυτή, δεν υφίστανται περαιτέρω μεταγενέστερα γεγονότα που χρήζουν αναγνώρισης ή γνωστοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

17 Ιουλίου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Η Αναπληρώτρια Πρόεδρος /Αντιπρόεδρος

Corinne Marie Reynaud

## Ι.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΗΜΕΙΩΣΗ	2022	2021
<b>Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4.1	9.013.131	9.271.041
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	4.2	1.365.751	1.452.032
Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	4.3	18.405.454	15.933.783
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4.4	263.874	256.054
		<b>29.048.210</b>	<b>26.912.909</b>
<b>Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>			
Εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις	4.5	596.927	926.514
Λοιπές απαιτήσεις	4.6	1.609.623	1.319.447
Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία	4.7	56.202	56.585
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.8	13.047.345	8.319.225
		<b>15.310.098</b>	<b>10.621.771</b>
<b>Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων</b>		<b>44.358.308</b>	<b>37.534.680</b>
<b>Καθαρή Θέση &amp; Υποχρεώσεις</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.9	4.732.840	4.732.840
Λοιπά αποθεματικά	4.9	847.418	706.625
Κέρδη εις νέο		10.666.398	8.260.894
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>		<b>16.246.657</b>	<b>13.700.359</b>
<b>Μη τρέχουσες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	4.12	18.707.088	16.080.374
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.10	560.920	661.471
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4.11	21.233	18.872
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.13	311.309	317.885
<b>Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<b>19.600.549</b>	<b>17.078.602</b>
<b>Τρέχουσες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές και άλλες τρέχουσες υποχρεώσεις	4.14	2.909.202	2.076.436
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	4.15	1.216.105	1.324.120
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	4.12	685.530	543.682
Συμβατικές υποχρεώσεις	4.16	3.156.876	2.497.798
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.17	543.389	313.683
<b>Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<b>8.511.102</b>	<b>6.755.719</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>28.111.651</b>	<b>23.834.321</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων</b>		<b>44.358.308</b>	<b>37.534.680</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις των σελίδων 19 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	ΣΗΜΕΙΩΣΗ	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Έσοδα πωλήσεων (Εισόδημα)</b>	4.18	8.153.483	6.750.346
Κόστος Πωληθέντων	4.19	(4.449.510)	(2.922.324)
<b>Μικτό Κέρδος</b>		<b>3.703.973</b>	<b>3.828.022</b>
Λοιπά έσοδα	4.20	4.101.834	2.843.440
Έξοδα διάθεσης	4.19	(405.618)	(287.721)
Έξοδα διοίκησης	4.19	(2.910.672)	(2.093.677)
Λοιπά έξοδα	4.20	(194.245)	0
<b>Λειτουργικό αποτέλεσμα</b>		<b>4.295.272</b>	<b>4.290.064</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.21	11.062	9.836
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.21	(708.597)	(669.567)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>3.597.737</b>	<b>3.630.334</b>
Φόρος εισοδήματος	4.22	(781.884)	(797.183)
<b>Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους</b>		<b>2.815.853</b>	<b>2.833.151</b>
Άλλα συνολικά έσοδα		0	0
<b>Συνολικά έσοδα χρήσεως μετά από φόρους</b>		<b>2.815.853</b>	<b>2.833.151</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις των σελίδων 19 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



### III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Τακτικά αποθεματικά</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέον</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων κατά την 1η Ιανουαρίου 2021</b>	<b>4.732.840</b>	<b>569.036</b>	<b>5.565.333</b>	<b>10.867.209</b>
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01- 31/12/2021	0	0	2.833.151	2.833.151
Τακτικό αποθεματικό	0	137.589	(137.589)	0
<b>Υπόλοιπο των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>4.732.840</b>	<b>706.625</b>	<b>8.260.895</b>	<b>13.700.360</b>
<b>Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022, σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ</b>	<b>4.732.840</b>	<b>706.625</b>	<b>8.260.895</b>	<b>13.700.360</b>
Διανομή μερίσματος	0	0	(269.556)	(269.556)
Καθαρά Αποτελέσματα Περιόδου 01/01- 31/12/2022	0	0	2.815.853	2.815.853
Τακτικό αποθεματικό	0	140.793	(140.793)	0
<b>Συνολικό Αναγνωριζόμενο Κέρδος/ζημιά χρήσης</b>	<b>0</b>	<b>140.793</b>	<b>2.405.504</b>	<b>2.546.297</b>
<b>Υπόλοιπο των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022</b>	<b>4.732.840</b>	<b>847.418</b>	<b>10.666.399</b>	<b>16.246.657</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις των σελίδων 19 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

#### IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε Ευρώ)	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη χρήσης προ φόρων	3.597.737	3.630.334
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</b>		
Αποσβέσεις περιόδου	1.457.932	1.371.470
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	2.361	1.054
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(8.116)	(282.887)
<b>Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας</b>		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	708.597	669.567
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(11.062)	(9.836)
<b>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</b>		
(Αύξηση) των απαιτήσεων	47.527	397.820
Μείωση λοιπών λογαριασμών κυκλοφορούντος ενεργητικού	383	(2.576)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών )	1.747.653	542.703
<b>Μείον:</b>		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(708.597)	(669.567)
Καταβληθέντες φόροι	(977.042)	(674.454)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>5.857.372</b>	<b>4.973.627</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(278.005)	(220.347)
Τόκοι εισπραχθέντες	11.062	9.836
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(266.942)</b>	<b>(210.511)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>		
Μερίσματα Διανεμηθέντα	(269.556)	0
Πληρωμές Κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(592.754)	(524.789)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(862.310)</b>	<b>(524.789)</b>
<b>Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης περιόδου</b>	<b>4.728.120</b>	<b>4.238.326</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>8.319.225</b>	<b>4.080.899</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>13.047.345</b>	<b>8.319.225</b>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις των σελίδων 19 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## **V. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

### **1. Πληροφορίες για την εταιρεία**

#### **1.1 Γενικές πληροφορίες**

Η ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρεία») συστάθηκε το 2002, είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της είναι στην Μαρίνα Ζεας στον Πειραιά.

Από το 2002 και μετά από διεθνή διαγωνισμό, η Εταιρεία ανέλαβε την μίσθωση, κατασκευή και εκμετάλλευση του λιμένα Ζέας για 40 χρόνια. Η Εταιρεία έχει το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των γηπέδων, κτιρίων και εγκαταστάσεων της χερσαίας ζώνης της Μαρίνας Ζέας τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο.

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

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.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχουν οι εταιρείες:

D MARINAS HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (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 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 17 Ιουλίου 2023 και περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου D MARINAS HELLAS ΜΟΝ Α.Ε. (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 Εταιρείας που αφορούν τη χρήση 1.1.2022 έως 31.12.2022 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IESB) 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 1.1.2022 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 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 17 Ιουλίου 2023.

#### **2.1.1 ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΩΣ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, ενώ η Εταιρεία είναι κερδοφόρος επί σειρά ετών και κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 σημείωσε κέρδη μετά φόρων ύψους ΕΥΡΩ 2,816 εκατομμυρίων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προέβη σε αξιολόγηση των επιπτώσεων από την περίοδο της πανδημίας και πιστεύει ότι ακόμα και σε ακραία δυσμενή σενάρια βρίσκεται σε θέση, λαμβάνοντας υπ όψη τις κατωθι παραμέτρους ν' ανταπεξέλθει σε τυχόν προκλήσεις:

- Η Εταιρεία διαθέτει ισχυρή ρευστότητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ύψους περίπου ΕΥΡΩ 13,047 εκατομμυρίων
- Η Εταιρεία έχει εκτιμήσει ότι δεν θα υπάρξει μείωση των προϋπολογισθέντων εσόδων της χρήσης 2022, ενώ η Διοίκηση εκτιμά ότι θα διατηρηθεί την κερδοφορία για τη χρήση 2023.

### **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. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Διαφορές που τυχόν παρουσιάζονται μεταξύ των κονδυλίων στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων κονδυλίων στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## 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 οικονομικών 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 οικονομικών 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:

- Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/υποχρεώσεις (Σημείωση 2.5.8 και 4.10).
- Παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία (Σημείωση 2.5.9 και 4.11)
- Απομείωση απαιτήσεων ( Σημείωση 2.5.4,2.8.1 και 4.5).
- Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις ( Σημείωση 2.5.8 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 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 2.5.9 και 4.11:** 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 2.5.4, 2.8.1 και 4.5:** Εφαρμόζοντας από 1 Ιανουαρίου 2018, το νέο λογιστικό πρότυπο Δ.Π.Χ.Α. 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 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 4.24:** 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 2.5.8, 4.10, 4.23 και 4.24:** 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 τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, εκτός από τις αλλαγές σε Πρότυπα και Διερμηνείες που ισχύουν από την 1 Ιανουαρίου 2022.

Στην παράγραφο 2.6.1 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και έχουν υιοθετηθεί από την 1 Ιανουαρίου 2022. Στην παράγραφο 2.6.2 παρουσιάζονται τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία είναι μεν υποχρεωτικά από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022, 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 ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

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 επιρριπτέες 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 ενσωμάτων 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.

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΑΓΙΟΥ</b>	<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ</b>
Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	Σύμφωνα με τη διάρκεια μίσθωσης
Μηχανήματα	6 – 10 έτη
Μεταφορικά μέσα	6 – 10 έτη
Έπιπλα	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 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΥΠΕΡΑΞΙΑ**

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία συμπεριλαμβάνονται άδειες λογισμικού.

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 3-7 χρόνια.

### **2.5.3 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**

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.

Κατά την 31.12.2022 δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων της εταιρείας.

#### **2.5.4 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ**

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για την Εταιρεία και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη εταιρεία.

##### **(i) Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση**

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά όταν η Εταιρεία καταστεί συμβαλλόμενο μέρος στις συμβατικές διατάξεις του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αποτιμάται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, για ένα στοιχείο που δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα έξοδα συναλλαγής που μπορούν να αντιστοιχούν άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοσή του. Οι εμπορικές απαιτήσεις χωρίς σημαντική χρηματοοικονομική συνιστώσα αρχικά επιμετρώνται στην τιμή συναλλαγής.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

## **(ii) Ταξινόμηση και μετέπειτα επιμέτρηση**

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες

- στο αποσβέσιμο κόστος
- εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων απευθείας στην καθαρή θέση (FVOCI),
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL)

Η ταξινόμηση κάθε χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, προσδιορίζεται βάσει:

- του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, και
- των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία δεν διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Στην κατηγορία Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και οι συμβατικές ταμειακές ροές τους συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου (“SPPI” κριτήριο).

Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και ειδικότερα μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού όπως δάνεια και απαιτήσεις με

σταθερές ή προκαθορισμένες πληρωμές που δεν διαπραγματεύονται σε κάποια ενεργό αγορά, τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα, καθώς επίσης και τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η επίδραση από την προεξόφληση δεν είναι σημαντική, η προεξόφληση παραλείπεται.

### **(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9, οδήγησε σε αλλαγή της λογιστικής αντιμετώπισης των ζημιών απομείωσης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς αντικατέστησε τον χειρισμό του Δ.Λ.Π. 39 για αναγνώριση πραγματοποιηθέντων ζημιών με την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η απομείωση ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 9 ως αναμενόμενη πιστωτική ζημία (ECL), η οποία είναι η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμιακών ροών που οφείλονται στον κάτοχο συγκεκριμένου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και των ταμειακών ροών που αναμένεται να εισπραχθούν, δηλαδή τα ελλείμματα μετρητών που προκύπτουν από γεγονότα αθέτησης, προεξοφλημένο κατά προσέγγιση στο αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός εκείνων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Ο στόχος των απαιτήσεων απομείωσης του Δ.Π.Χ.Α. 9 είναι να αναγνωρίσει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για το σύνολο της διάρκειας ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, του οποίου ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί μετά την αρχική αναγνώριση, ανεξαρτήτως από το εάν η αξιολόγηση γίνεται σε συλλογικό ή εξατομικευμένο επίπεδο, χρησιμοποιώντας όλες τις πληροφορίες που μπορούν να συλλεχθούν, βάσει τόσο ιστορικών όσο και παρόντων στοιχείων, αλλά και στοιχείων που αφορούν σε λογικές μελλοντικές εκτιμήσεις της οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω προσέγγισης πραγματοποιείται διάκριση μεταξύ:

- των χρηματοοικονομικών στοιχείων των οποίων ο πιστωτικός κίνδυνος δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή τα οποία έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς (Στάδιο 1) και για τα οποία αναγνωρίζεται η αναμενόμενη πιστωτική ζημία για τους επόμενους 12 μήνες,

- των χρηματοοικονομικών στοιχείων των οποίων ο πιστωτικός κίνδυνος έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση και τα οποία δεν έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο (Στάδιο 2). Για αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζεται η αναμενόμενη πιστωτική ζημία έως τη λήξη τους.
- των χρηματοοικονομικών στοιχείων για τα οποία υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις απομείωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς (Στάδιο 3) και για τα οποία αναγνωρίζεται η αναμενόμενη πιστωτική ζημία έως τη λήξη τους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Δ.Π.Χ.Α. 9 για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων ενώ για τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τους επόμενους 12 μήνες. Συγκεκριμένα κατά τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον καθώς και εκτιμήσεις των νομικών της συμβούλων, τα οποία προκύπτουν στην βάση των πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζονται.

Η Εταιρεία για τη χρήση 2022 έχει υιοθετήσει την πολιτική του Ομίλου όπως παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα. Οι δυσμενείς επιπτώσεις στον κλάδο τουρισμό λόγω της πανδημίας οδήγησαν πολλές κατηγορίες πελατών κυρίως επαγγελματιών στην μη τήρηση του πλάνου πληρωμών τους. Παρ' όλα αυτά η Εταιρεία θα ακολουθήσει όλες τις νόμιμες διαδικασίες που απαιτούνται για την είσπραξη των διεγραμμένων υπολοίπων. Με απόφαση της διοίκησης τα επόμενα έτη η Εταιρεία θα συνεχίσει να προχωρά σε διαγραφές των απαιτήσεων της με βάση το παρακάτω πλάνο:

Ημέρες Υπερημερίας	Ποσοστό διαγραφής
>90	10 %
>180	50 %
>365	100%

Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αντικατοπτρίζονται σε λογαριασμό πρόβλεψης. Όταν η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ρεαλιστικές προοπτικές ανάκτησης του περιουσιακού στοιχείου, τα σχετικά ποσά διαγράφονται. Εάν το ποσό της ζημιάς απομείωσης μειωθεί μεταγενέστερα και η μείωση

σχετίζεται αντικειμενικά με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, τότε η ζημιά απομείωσης που είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως αναστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα που περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμης προθεσμίας έως 3 μήνες, υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης επ'αυτών ήταν επουσιώδης. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

#### **(iv) Αποαναγνώριση**

##### **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα είτε έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, είτε δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Επίσης, όταν η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο, άλλα έχει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως, χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή μιας σύμβασης μεταβίβασης.

Όταν η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τις οποίες μεταβιβάζει περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της και διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας των μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων, τότε τα μεταβιβαζόμενα περιουσιακά στοιχεία δεν αποαναγνωρίζονται.

##### **Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Η Εταιρεία διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές υποχρεώσεις της ακυρώνονται ή εκπνέουν. Επίσης, η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή, αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους ή οι όροι της υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, οπότε αυτή η ανταλλαγή ή η τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας. Κατά τη διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας που έχει εξαιρεθεί και του καταβληθέντος ποσού (συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

## **(ν) 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.

### **2.5.5 ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ**

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και οι μεταβολές τους αναγνωρίζονται γενικά στα αποτελέσματα. Η Εταιρεία δεν έχει παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

### **2.5.6 ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ**

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.

### **2.5.7 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ**

Τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από επενδυμένα κεφάλαια. Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν καταστούν δουλευμένα 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 ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγματικές διαφορές εμφανίζονται καθαρά / συμψηφισμένα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

## 2.5.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

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 οικονομικών 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 οικονομικών 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.

#### **2.5.9 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ**

**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 ζημίες που προκύπτουν κατά τον υπολογισμό της υποχρέωσης της Εταιρείας από ένα πρόγραμμα, αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

#### **2.5.10 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ**

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.

#### **2.5.11 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΩΝ**

**Έσοδα:** Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως: α) Την αξία παροχής υπηρεσιών από ελλιμενισμό σκαφών στις μαρίνες, β) την εκμίσθωση κτιριακών εγκαταστάσεων μέσα στους χώρους των μαρινών και γ) την αξία παροχής υπηρεσιών ανέγκυσης και καθέλκυσης σκαφών. Τα έσοδα αυτά είναι καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και εκπτώσεις.

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για πρώτη φορά από την 1 Ιανουαρίου 2018. Για την επιμέτρηση των εσόδων που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες ακολουθείται το παρακάτω μοντέλο πέντε σταδίων:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.

3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.

4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.

5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες.

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.

#### **2.5.12 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**

##### **Η Εταιρεία ως μισθωτής**

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

##### **i. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλ. την ημερομηνία που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Αναφορικά με τη μεταγενέστερη επιμέτρηση, η Εταιρεία, εφαρμόζει τη μέθοδο κόστους για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Συνεπώς, το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων θα επιμετρείται στο κόστος μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης και θα αναπροσαρμόζεται λόγω επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με βάση τη

σταθερή μέθοδο στη μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους.

## **ii. Υποχρεώσεις από μισθώσεις**

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία επιμετρά την υποχρέωση από μισθώσεις στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία πρόκειται να καταβληθούν κατά τη διάρκεια μίσθωσης. Αφετέρου, θα αναγνωρίζεται τόκος-έξοδο πάνω στις υποχρεώσεις από μισθώσεις, ενώ το λογιστικό τους υπόλοιπο θα μειώνεται προκειμένου να αποτυπώνει τις καταβολές των μισθωμάτων. Σε περίπτωση επαναξιολογήσεων ή τροποποιήσεων, το λογιστικό υπόλοιπο των υποχρεώσεων από μισθώσεις επαναμετρείται ώστε να αποτυπωθούν τα αναθεωρημένα μισθώματα.

### **2.5.13 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ**

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 μερίσμα, κάθε έτος, στους μετόχους ποσοστό τουλάχιστον 35% επί των καθαρών κερδών. Με βάση το άρθρο 161 του νομου 4548/2018 η απόφαση που λαμβάνεται από τη Γενική Συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειώσει το ως ανω ποσοστό όχι όμως κάτω του 10%.

## **2.6 Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (“ΔΠΧΑ”) και Διερμηνείες**

### **2.6.1 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Από την 1 Ιανουαρίου 2022 ο Όμιλος υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (“ΕΕ”) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2022 και μεταγενέστερα.

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

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια» απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

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

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

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

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

#### **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»**

Η τροποποίηση επιτρέπει σε θυγατρική που μεταβαίνει στα ΔΠΧΑ μεταγενέστερα της μητρικής της να εφαρμόσει την παράγραφο Δ16(α) του ΔΠΧΑ 1 ώστε να επιμετρήσει σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρθηκαν από τη μητρική της, τα οποία είναι βασισμένα στην ημερομηνία μετάβασης της μητρικής στα ΔΠΧΑ.

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

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

#### **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμένων παγίων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου.

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (“ΣΔΛΠ”) αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2022. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

### **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει μια οντότητα. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστήρια συμβόλαια που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει.

### **ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αυτές απαιτούν τη γνωστοποίηση πληροφοριών ως προς τις λογιστικές πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

**ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων οι οποίες διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει μία οντότητα να διακρίνει τις αλλαγές λογιστικής εκτίμησης και τις αλλαγές λογιστικής πολιτικής.

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

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές.

**ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

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

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο

αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς και αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης προκειμένου να αποσαφηνίσει την ταξινόμηση δανειακών υποχρεώσεων που έχουν χρηματοοικονομικές ρήτρες και η οποία προβλέπει την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα ως πωλητής-μισθωτής λογιστικοποιεί τις μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που προκύπτουν σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

#### **2.7. Διαχείριση κινδύνων**

Η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς (πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος αγοράς), επιχειρηματικούς 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 οικονομική 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 κάθε εταιρείας. Η Εταιρεία, μέσω της εκπαίδευσης και των προτύπων διοίκησης, στοχεύει στο να αναπτύξει ένα πειθαρχημένο και επικοινωνιακό 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.

## **2.7.1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**

### **2.7.1.1. ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ**

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 και των λοιπών κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού) αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Κατά την 31.12.2022, η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο για την Εταιρεία ανέρχεται σε € 2.470.424 (2021: €2.502.015).

Εφαρμόζοντας από 1 Ιανουαρίου 2018, το νέο λογιστικό πρότυπο Δ.Π.Χ.Α. 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 για ένα ή περισσότερα έτη και συνήθως η αξία της υπηρεσίας προκαταβάλλεται. Κατά την 31.12.2022, 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 31.12.2022, έναντι των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας έχει συμπεριληφθεί πρόβλεψη απομείωσης πελατών ποσού € 1.716.680 (2021: € 1.524.796) κυρίως 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.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν επιπλέον επιταγές εισπρακτέες ύψους € 31.805 ληκτότητας μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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 31.12.2022, οι Λοιπές Απαιτήσεις της Εταιρείας ανέρχονται σε € 1.609.623 (2021:€ 1.319.447) 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 31.12.2022, η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 13.047.345 (2021: € 8.319.225), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Η Εταιρεία διατηρεί τραπεζικές καταθέσεις σε ημεδαπά και αλλοδαπά τραπεζικά ιδρύματα.

#### **Εγγυήσεις**

Έχουν εκδοθεί Ε/Ε καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης από την ALPHA BANK υπέρ ΕΤΑΔ ποσού €1.514.304 και Ε/Ε EFG EUROBANK ποσού € 1.059.860.

#### **2.7.1.2. ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ**

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 31.12.2022 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας εξαιρουμένων των προβλέψεων, των συμβατικών υποχρεώσεων, των υποχρεώσεων από μισθώσεις και της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης ανέρχονται σε € 2.880.004 (2021: 1.932.123). Για την λήξη των υποχρεώσεων αυτών γίνεται σχετική αναφορά στις σημειώσεις 4.11 έως και 4.18.

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.

#### **2.7.1.3. ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣ**

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.

#### **2.7.1.4. ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ**

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.

#### **2.7.1.5. ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ**

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου καθώς δεν έχει τραπεζικό δανεισμό. 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.

Δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου, δεν παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας για το σκοπό αυτό στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

#### **2.7.1.6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

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

- 1) Ο ελλειμνισμός 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 ελλειμνισμού 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.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 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.

#### **2.7.1.7. ΛΟΙΠΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

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.λπ.) για τη διαχείριση των λειτουργικών κινδύνων. Η Εταιρεία εκτίθεται 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.

## **2.8 ΕΥΛΟΓΕΣ ΑΞΙΕΣ**

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 γνωστοποίηση 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 2022.

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 ροών 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 ροών κεφαλαίου και τόκων προεξοφλημένων με το επιτόκιο αγοράς κατά την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης.

Κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021, 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 αποκτά 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 (Μαρίνα) Ζέας στην Ελλάδα. Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν πληροφόρηση κατά τομέα καθώς σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 8 – η εν λόγω πληροφόρηση απαιτείται μόνο για εταιρείες των οποίων τα δάνεια και οι μετοχές τουςπραγματεύονται 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.

	<b>ΚΤΙΡΙΑ</b>	<b>ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	<b>ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ</b>	<b>ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
<b>Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία</b>					
<b>Υπόλοιπο 1.1.2021</b>	<b>14.447.390</b>	<b>1.171.584</b>	<b>103.816</b>	<b>606.426</b>	<b>16.329.216</b>
Προσθήκες	124.459	9.118	32.805	53.967	220.347
Πωλήσεις-διαγραφές- μεταφορές	0	0	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>14.571.849</b>	<b>1.180.701</b>	<b>136.621</b>	<b>660.393</b>	<b>16.549.563</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1.1.2021</b>	<b>(5.308.587)</b>	<b>(898.490)</b>	<b>(68.706)</b>	<b>(498.322)</b>	<b>(6.774.105)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(434.392)	(31.285)	(17.197)	(21.543)	(504.418)
Πωλήσεις-διαγραφές- μεταφορές	0	0	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>(5.742.979)</b>	<b>(929.776)</b>	<b>(85.903)</b>	<b>(519.865)</b>	<b>(7.278.523)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021</b>	<b>8.828.870</b>	<b>250.926</b>	<b>50.718</b>	<b>140.528</b>	<b>9.271.041</b>
<b>Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία</b>					
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>14.571.849</b>	<b>1.180.701</b>	<b>136.621</b>	<b>660.393</b>	<b>16.549.563</b>
Προσθήκες	118.312	79.139	36.041	44.512	278.004
Πωλήσεις-διαγραφές- μεταφορές	0	0	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>14.690.161</b>	<b>1.259.841</b>	<b>172.662</b>	<b>704.905</b>	<b>16.827.568</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>(5.742.979)</b>	<b>(929.776)</b>	<b>(85.903)</b>	<b>(519.865)</b>	<b>(7.278.523)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(440.236)	(33.775)	(21.520)	(40.383)	(535.914)
Πωλήσεις-διαγραφές- μεταφορές	0	0	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>(6.183.214)</b>	<b>(963.551)</b>	<b>(107.423)</b>	<b>(560.248)</b>	<b>(7.814.437)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>	<b>8.506.947</b>	<b>296.290</b>	<b>65.239</b>	<b>144.656</b>	<b>9.013.131</b>



## 4.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	<b>ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ</b>	<b>SOFTWARE</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
<b>Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2021	2.728.000	259.997	2.987.997
Προσθήκες	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>2.728.000</b>	<b>259.997</b>	<b>2.987.997</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2021	(1.227.600)	(200.065)	(1.427.665)
Αποσβέσεις χρήσεως	(68.200)	(40.101)	(108.301)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>(1.295.800)</b>	<b>(240.166)</b>	<b>(1.535.966)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021</b>	<b>1.432.200</b>	<b>19.832</b>	<b>1.452.032</b>
<b>Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2022	2.728.000	259.997	2.987.997
Προσθήκες	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>2.728.000</b>	<b>259.997</b>	<b>2.987.997</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2022	(1.295.800)	(240.166)	(1.535.966)
Αποσβέσεις χρήσεως	(68.200)	(18.081)	(86.281)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>(1.364.000)</b>	<b>(258.246)</b>	<b>(1.622.247)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>	<b>1.364.000</b>	<b>1.751</b>	<b>1.365.751</b>

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 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων

Τα Δικαιώματα χρήσεως παγίων της Εταιρείας και η κίνηση τους για τη χρήση 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022, στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναλύονται όπως παρακάτω:

	<u>ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
<b>Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία</b>		
<b>Υπόλοιπο 1.1.2021</b>	<b>18.210.038</b>	<b>18.210.038</b>
Προσθήκες	0	0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>18.210.038</b>	<b>18.210.038</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>Υπόλοιπο 1.1.2021</b>	<b>(1.517.503)</b>	<b>(1.517.503)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(758.752)	(758.752)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>(2.276.255)</b>	<b>(2.276.255)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021</b>	<b>15.933.783</b>	<b>15.933.783</b>
<b>Αξία κτήσεως ή εύλογη αξία</b>		
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>18.210.038</b>	<b>18.210.038</b>
Προσθήκες	3.307.408	3.307.408
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>21.517.446</b>	<b>21.517.446</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>(2.276.255)</b>	<b>(2.276.255)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(835.737)	(835.737)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>(3.111.992)</b>	<b>(3.111.992)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>	<b>18.405.454</b>	<b>18.405.454</b>

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αναγνωρίστηκαν συνεπεία της πρώτης εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» και αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που προκύπτουν από τη σύμβαση παραχώρησης, μίσθωσης και εκμετάλλευσης της μαρίνας Ζέας που έχει συναφθεί με την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. και η οποία λήγει στις 23.01.2042.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία ως μισθωτής αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού ύψους € 18.210.038 και αντίστοιχα ισόποσες υποχρεώσεις από μισθώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, τα οποία επιμετρώνται αρχικά στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων χρησιμοποιώντας το επιτόκιο δανεισμού (3,60%) του Ομίλου D MARINAS HELLAS A.E. που ίσχυε κατά την ημερομηνία της μετάβασης. Κάθε χρόνο το ποσό του ενοικίου θα αυξάνεται βάσει

του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) ο οποίος θα πολλαπλασιάζεται επί συντελεστή 1,2. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να αυξάνεται αντίστοιχα και η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων.

#### 4.4 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις ποσού € 263.874 αφορούν δοσμένες εγγυήσεις ΕΥΔΑΠ (€ 5.743) , Δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες (€230.000) και τόκους από Δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες (€ 28.131).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Δοσμένες Εγγυήσεις ΕΥΔΑΠ	5.743	5.743
Δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	230.000	230.000
Τόκοι Δανείων	28.131	20.310
<b>Σύνολο</b>	<b>263.874</b>	<b>256.053</b>

#### 4.5 Εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις

Οι εισπρακτέες εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Πελάτες	2.281.532	2.418.750
Επιταγές Εισπρακτέες	31.805	31.805
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις (Σημ 4.25)	270	755
<b>Μείον:</b> Προβλέψεις απομείωσης	<u>(1.716.680)</u>	<u>(1.524.796)</u>
<b>Καθαρές Εμπορικές Απαιτήσεις</b>	<b><u>596.927</u></b>	<b><u>926.514</u></b>

Για την έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο και για την πρόβλεψη για ζημίες απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων γίνεται αναφορά στην σημείωση 2.7.1.

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.

#### 4.6 Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	705.948	717.498
Χρεώστες διάφοροι	264.342	164.812
Βραχυπρ. απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχ/σεων (σημ. 4.25)	639.333	437.137
<b>Καθαρές Απαιτήσεις Χρεωστών</b>	<b><u>1.609.623</u></b>	<b><u>1.319.447</u></b>

Στις «Λοιπές Απαιτήσεις» περιλαμβάνεται η προκαταβολή του φόρου εισοδήματος της χρήσης 2022, ποσού € 705.948 (έναντι χρήσης 2021: € 716.055).

#### 4.7 Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία

Τα Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Έξοδα επομένων χρήσεων	56.202	56.585
<b>Καθαρές Απαιτήσεις Χρεωστών</b>	<b><u>56.202</u></b>	<b><u>56.585</u></b>

Τα Έξοδα Επομένων Χρήσεων αφορούν κατά κύριο λόγο ασφάλιστρα για φυσικές ζημιές και τρομοκρατικές ενέργειες για το διάστημα 1.1.-31.12.2022.

#### 4.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	24.910	9.630
Καταθεσεις για εγγυησεις/ Cash Collateral	750.000	750.000
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	12.272.435	7.559.595
<b>Σύνολο</b>	<b><u>13.047.345</u></b>	<b><u>8.319.225</u></b>

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίου και στον κίνδυνο ρευστότητας αναλύονται στη σημείωση 2.7.

#### 4.9 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 2021	4.732.840	4.732.840	4.732.840
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	0	0	0
Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	4.732.840	4.732.840	4.732.840
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	0	0	0
<b>Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>4.732.840</b>	<b>4.732.840</b>	<b>4.732.840</b>

Η εταιρεία D MARINAS HELLAS MON A.E. (πρώην 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 MON A.E.	3.549.630	75,00%	3.549.630
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.	1.183.210	25,00%	1.183.210
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>4.732.840</b>	<b>100%</b>	<b>4.732.840</b>

- **Λοιπά Αποθεματικά**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Εταιρικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018), 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 αποθεματικό</u>	<u>Λοιπά αποθεματικά</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	568.304	733	569.036
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	137.589	0	137.589
<b>Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	705.893	733	706.625
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	140.793	0	140.793
<b>Υπόλοιπο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>846.686</b>	<b>733</b>	<b>847.418</b>

- **Μέρισμα**

Η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος του έτους 2022 συνολικού ποσού € 269.556.

#### 4.10 Αναβαλλόμενος φόρος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατανέμονται ως ακολούθως:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Απαίτηση</u>	<u>Υποχρέωση</u>	<u>Απαίτηση</u>	<u>Υποχρέωση</u>
Ενσώματες και ασώματες ακινητοποιήσεις	0	(778.552)	0	(880.440)
Προβλέψεις για υποχρεώσεις και έξοδα	0	(5.922)	53.303	0
Δικαιώματα χρήσης Παγίων	223.553		165.665	0
<b>Σύνολο</b>	<b>223.553</b>	<b>(784.474)</b>	<b>218.969</b>	<b>(880.440)</b>

Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της χρήσης:

Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της χρήσης	Υπόλοιπο 31.12.2021	Αναγνώριση στα αποτελέσματα	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προβλέψεις για υποχρεώσεις και έξοδα	53.303	(59.225)	(5.922)
Ενσώματες και ασώματες ακινητοποιήσεις	(880.440)	101.888	(778.552)
Δικαιώματα χρήσης Παγίων	165.665	57.888	223.553
<b>Σύνολο</b>	<b>(661.472)</b>	<b>100.551</b>	<b>(560.921)</b>

#### 4.11 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Υποχρεώσεις για:</b>		
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21.233	18.872
<b>Σύνολο</b>	<b><u>21.233</u></b>	<b><u>18.872</u></b>
<b>Πιστώσεις / χρεώσεις στα αποτελέσματα :</b>		
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	2.361	1.054
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.361</u></b>	<b><u>1.054</u></b>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.722	3.540
Χρεωστικοί τόκοι	113	107
Κόστος προϋπηρεσίας		(2.559)
Αναλογιστικές ζημίες και άλλα κόστη / Κόστος- (Κέρδος) περικοπής /Αποζημιώσεις	(1.475)	(34)
	<u>2.360</u>	<u>1.054</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,90%	0,60%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	2,00%
Μέσος όρος εναπομένουσας μελλοντικής εργασιακής ζωής	22,71	22,40

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.

#### 4.12 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Τα υπόλοιπα των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 31.12.2022 και οι κινήσεις της περιόδου έχουν ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Υπόλοιπο 1.1</b>	<b>16.624.056</b>	<b>17.148.845</b>
Προσθήκες	3.368.681	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	610.703	581.323
Αποπληρωμές	(1.210.822)	(1.106.112)
<b>Υπόλοιπο 31.12</b>	<b>19.392.618</b>	<b>16.624.056</b>
<b>Βραχυπρόθεσμο μέρος</b>	<b>685.530</b>	<b>543.682</b>
<b>Μακροπρόθεσμο μέρος</b>	<b>18.707.088</b>	<b>16.080.374</b>



#### 4.13 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	311.309	317.885
<b>Σύνολο</b>	<b><u>311.309</u></b>	<b><u>317.885</u></b>

#### 4.14 Εμπορικές και άλλες τρέχουσες υποχρεώσεις

Οι Εμπορικές και άλλες τρέχουσες Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Προμηθευτές	2.517.785	2.040.305
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	391.417	36.131
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.909.202</u></b>	<b><u>2.076.436</u></b>

#### 4.15 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Φόρος προστιθέμενης αξίας	18.345	53.823
Παρακρατούμενοι φόροι	20.193	18.032
Λοιποι φόροι	145	16.755
Λογαριασμός εκκαθάρισης δήλωσης φόρου εισοδήματος	1.177.422	1.235.509
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.216.105</u></b>	<b><u>1.324.120</u></b>

#### 4.16 Συμβατικές υποχρεώσεις

Οι συμβατικές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνολικού ύψους € 3.156.876 απορρέουν από χρεώσεις τελών ελλιμενισμού βάσει συμβολαίων μακροχρόνιας μίσθωσης ύψους €2.818.063 ,που τιμολογούνται ετησίως καθώς και προεισπράξεις ελλιμενισμών ύψους €338.813.

#### 4.17 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	33.581	30.671
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	209.347	163.236
Υποχρεώσεις προς συγγενείς επιχ/σεις	87.677	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>212.784</u>	<u>119.776</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>543.389</u></b>	<b><u>313.683</u></b>

#### 4.18 Έσοδα πωλήσεων

Τα Έσοδα Πωλήσεων αναλύονται ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Έσοδα από Ελλιμενισμό	<u>8.153.483</u>	<u>6.750.346</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>8.153.483</u></b>	<b><u>6.750.346</u></b>

#### 4.19 Κόστος πωληθέντων - Έξοδα διάθεσης / διοίκησης

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

<b>ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ</b>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Αμοιβές προσωπικού	634.854	540.765
Παροχές-ενοίκια μισθωμάτων μαρίνας	2.114.546	1.075.638
Φόροι τέλη	122.269	38.428
Διάφορα έξοδα	493.492	247.450
Αποσβέσεις παγίων	<u>1.084.350</u>	<u>1.020.043</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.449.510</u></b>	<b><u>2.922.324</u></b>

<b>ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Αμοιβές προσωπικού	301.171	256.536
Παροχές	100.169	41.855
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.184.129	1.504.190
Διάφορα έξοδα	37.853	20.787
Αποσβέσεις παγίων	287.350	270.309
<b>Σύνολο</b>	<b>2.910.672</b>	<b>2.093.677</b>

Οι αμοιβές για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και την εργασία διασφάλισης φορολογικής συμμόρφωσης από το νόμιμο ελεγκτή που αφορούν στη χρήση 2022 ανήλθαν συνολικά σε €22.000.

<b>ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Αμοιβές προσωπικού	120.304	102.474
Παροχές ,Αμοιβές και έξοδα τρίτων	153.770	80.024
Διάφορα έξοδα	45.312	24.104
Αποσβέσεις παγίων	86.232	81.118
<b>Σύνολο</b>	<b>405.618</b>	<b>287.721</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Μισθοί και ημερομίσθια	832.807	705.301
Εργοδοτικές εισφορές	164.581	169.271
Προβλέψεις προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	2.361	1.054
Λοιπά έξοδα προσωπικού	58.941	25.202
<b>Σύνολο</b>	<b>1.058.689</b>	<b>900.829</b>

#### 4.20 Λοιπά έσοδα / έξοδα

Τα Λοιπά Έσοδα και Έξοδα αναλύονται ως εξής:

<b>ΑΛΛΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους (κοινόχρηστες καταναλώσεις ΔΕΗ. ΟΤΕ. ΕΥΔΑΠ ΚΛΠ)	2.174.151	1.458.895
Έσοδα από ενοίκια χώρων χρήσης	1.352.301	740.473
Εσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	0	282.887
Λοιπά έσοδα	575.382	361.185
<b>Σύνολο</b>	<b>4.101.834</b>	<b>2.843.440</b>

<b>ΑΛΛΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	191.884	0
Λοιπά έξοδα (πρόστιμα )	2.361	0
<b>Σύνολο</b>	<b>194.245</b>	<b>0</b>

#### 4.21 Χρηματοοικονομικά έσοδα-έξοδα

Τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα αναλύονται ως εξής:

<b>ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Τραπεζών	1.862	636
Έσοδα κεφαλαίων	9.200	9.200
<b>Σύνολο</b>	<b>11.062</b>	<b>9.836</b>

<b>ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	61.743	55.780
Τόκοι έξοδα λοιπών βραχ.υποχρεώσεων	646.854	613.787
<b>Σύνολο</b>	<b>708.597</b>	<b>669.567</b>

#### 4.22 Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 58 του Ν. 4172/2013, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 22 του Ν. 4646/2019, τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής φορολογούνται με συντελεστή φορολογίας εισοδήματος 22%.

Επίσης βάσει της παρ.1 του άρθρου 71 του Ν.4172/2013, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 119 του Ν.4799/2021 και ισχύει από 18/5/2021, βεβαιώνεται ως προκαταβολή ποσό ίσο με ογδόντα τοις εκατό (80%) του φόρου που αναλογεί στο εισόδημα του διανυόμενου φορολογικού έτους.

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 2021 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 2022 παραγράφηκαν οι χρήσεις έως την 31 Δεκεμβρίου 2016 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 36 του Ν.4174/2013 .

Για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Τρέχων φόρος</b>		
Τρέχουσας χρήσης	882.435	895.069
	<u>882.435</u>	<u>895.069</u>
<b>Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 4.10)</b>		
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	(100.551)	(97.886)
	<u>(100.551)</u>	<u>(97.886)</u>
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος στην Κατάσταση συνολικών εσόδων</b>	<u><u>781.883</u></u>	<u><u>797.182</u></u>
<b>Συμφωνία πραγματικού φορολογικού συντελεστή (Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων</b>	<u>3.597.737</u>	<u>3.630.334</u>
Φόρος εισοδήματος (όφελος) βάσει του φορολογικού συντελεστή	791.502	871.280
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες	90.932	23.788
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	<u>(100.551)</u>	<u>(97.886)</u>
	<u><u>781.883</u></u>	<u><u>797.182</u></u>

**4.23 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις**

Ι. Βάσει της σύμβασης που έχει συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της «ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.», η ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ 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.

**Δικαστικές υποθέσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.****Ε.ΥΔ.ΑΠ.**

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. Το Μάρτιο 2021 με την 3856/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (α) έκανε δεκτή την αγωγή όσον αφορά λογαριασμούς συνολικού ποσού €67.949,38 δεχόμενη ότι η Εταιρεία δεν φέρεται ως οφειλέτρια του ανωτέρου ποσού (β) απέρριψε κατά τα λοιπά την αγωγή για ποσό 1.089εκ. Η ΕΥΔΑΠ απέστειλε στην Εταιρεία επιστολή με την οποία αιτείται την πληρωμή του ποσού το οποίο στο σύνολό του ανέρχεται σε 2,1εκ. Η Εταιρεία άσκησε αίτημα αναστολής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά με το οποίο αιτείται να ανασταλεί οποιαδήποτε πράξη εκτέλεσης της ως άνω διαταγής μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης. Η διοίκηση της Εταιρείας με βάση τα παραπάνω αποφάσισε να σχηματίσει πρόβλεψη ποσού 2.1εκ η οποία έχει επιβαρύνει τα αποτελέσματα της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2020.

#### **Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις.**

Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας γίνεται αναφορά στη σημείωση 4.22.

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

#### **4.24 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Ημερομίσθιοι	7	7
Μισθωτοί	25	25

#### 4.25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής :

<b>Συναλλαγές με μητρική, συγγενείς και λοιπά συνδεδεμένα μέρη</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>(ποσά σε €)</i>			
<b>Πωλήσεις προς:</b>			
	D MARINAS HELLAS AE	24.155	22.337
	MAPINA ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΑΕ	566	86
	ΓΟΥΒΙΑ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	789	511
	Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.	2.786	147
	D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S.)	1.088	464
	DOĞUŞ TURGUTREİS MARİNA İŞLETMELE	455	1.695
	DANUVIUS MARINA D.O.O.	393	0
		<b>30.233</b>	<b>25.240</b>
<b>Σύνολο πωλήσεων</b>			
<b>Αγορές και υπηρεσίες από:</b>			
	D MARINAS HELLAS AE	(752.507)	(398.279)
	D MARINA ISLETMECILIGI TURIZM VE YONETIM HIZ AS	(846)	(120.383)
	Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.	(300)	0
	D Marin Göcek (Anadolu Gocek Marina Turizm Yat. A.S.)	(1.026)	0
	MAPINA ΛΕΥΚΑΔΑΣ ΑΕ	(872)	(722)
	ΓΟΥΒΙΑ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	(1.517)	(1.784)
	D MARIN GLOBAL SA	(1.491.929)	(150.995)
		<b>(2.248.996)</b>	<b>(672.163)</b>



**Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις από / προς μητρική και συγγενείς εταιρείες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη**

(ποσά σε €)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Απαιτήσεις από:</b>		
D MARINAS HELLAS AE	667.464	457.448
<b>Εμπορικές Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχ/σεις</b>	<b>667.464</b>	<b>457.448</b>
Απαιτήσεις από D MARINAS HELLAS MON. A.E.	230.000	230.000
<b>Δανεια σε συνδεδεμένες οντότητες</b>	<b>230.000</b>	<b>230.000</b>
<b>Σύνολο Απαιτήσεων</b>	<b>897.464</b>	<b>687.448</b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>		
D MARINAS HELLAS AE	(87.677)	(36.131)
ΓΟΥΒΙΑ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	0	(886)
DOGUS TURGUTREIS	0	(498)
D MARINA ISLETMECILIGI TURIZM VE YONETIM HIZ AS	(24)	(9.146)
Doğuş Didim Marina İşletmeleri ve Ticaret A.S.	(300)	0
DOGUS BILGI ISLEM VE TEKNOLOJI HIZMETLERI A.S.	0	(253)
D Marin Global Services Single Member S.A.	(391.417)	(258.220)
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>(479.418)</b>	<b>(305.134)</b>

#### 4.26 Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημειώνουμε ότι από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μέχρι και την ημερομηνία που συντάχθηκε η έκθεση αυτή, δεν υφίστανται περαιτέρω μεταγενέστερα γεγονότα που χρήζουν αναγνώρισης ή γνωστοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

**Πειραιάς, 17 Ιουλίου 2023**

**Αναπληρώτρια Πρόεδρος  
/Αντιπρόεδρος**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.**

**Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

Corinne Marie Reynaud  
Αρ.Δ. 21Α138094

Ιωάννης  
Κουτσοδόνητης  
Α.Δ.Τ. ΑΗ 531963

Αγγελική Κούβαρη  
Α.Δ.Τ. ΑΕ439061

Σαββίδου Ιωάννα  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 036145

ΑΔΕΙΑ Α ΤΑΞΗΣ 0021749

ΑΔΕΙΑ Α ΤΑΞΗΣ 0100950



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Λεωφόρος Συγγρού 44  
117 42 Αθήνα, Ελλάδα  
Τηλέφωνο +30 210 6062100  
Φαξ: +30 210 6062111  
Email: info@kpmg.gr

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της  
MARINA ZEAΣ Α.Ε.

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της MARINA ZEAΣ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, 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 MARINA ZEAΣ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (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.

#### Άλλες Πληροφορίες

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.



Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό..

#### Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο 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 το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει 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 το Διοικητικό Συμβούλιο 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 συμπαγνία, 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 το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το 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**

### **1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επί αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία 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 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.



(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2023  
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Ιωάννης Μπράβος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 40651