

**ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**



**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ 2019  
(01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019)**

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα  
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

*ΑΡ.ΓΕΜΗ : 044788507000*

*ΑΡ.Μ.Α.Ε. 66279/02/Β/08/72*

*Μαρίνα Αθηνών Ν. Φάληρο, Τ.Κ. 18 547, Πειραιάς*

Περιεχόμενα

A. ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ .....	4
<b>Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή</b> .....	4
B. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2019 .....	7
Δ. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....	18
1. Γενικές πληροφορίες .....	18
2. Πλαίσιο κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	21
3. Βασικές λογιστικές αρχές .....	22
4. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων .....	31
5. Διαχείριση κινδύνων .....	33
6. Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου .....	34
7. Παρουσίαση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ανά κατηγορία 35	
8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία .....	36
9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	37
10. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις .....	38
11. Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού .....	39
12. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις .....	39
13. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις .....	39
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	40
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	40
16. Φόρος εισοδήματος και λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις .....	40
17. Μακροπρόθεσμος ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις .....	41
18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Παθητικού .....	42
19. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία .....	42
20. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	44
21. Μετοχικό κεφάλαιο .....	44
22. Αποθεματικά εύλογης αξίας .....	45
23. Αποθεματικά .....	45
24. Κύκλος εργασιών .....	46
25. Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία (Κόστος πωλήσεων-Έξοδα διοικητικής λειτουργίας) .....	46
26. Λοιπά έσοδα-έξοδα (καθαρά) .....	47
27. Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα .....	47
28. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) .....	47
29. Φόρος εισοδήματος .....	48
30. Κόστος και αριθμός εργαζομένων .....	48
31. Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή .....	48
32. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις .....	48

33.	Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις .....	49
34.	Εμπράγματα βάρη.....	49
35.	Δεσμεύσεις .....	49
36.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	49
37.	Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. & διευθυντικά στελέχη .....	50
38.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	50

## **Α. ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

### **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»

#### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

##### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοχρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοχρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών 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.

##### **Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας**

Επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 1.3 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι: α) το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 10.616.336, β) η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 παρουσίασε καθαρή ζημία ποσού € 4.664.150, γ) τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά κατά ποσό € 13.931.062 και δ) εκκρεμεί συζήτηση της αγωγής της Εταιρείας σχετικά με την αναπροσαρμογή (μείωση) του ετήσιου μισθώματος του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου ενώ εκκρεμεί και αίτημα της Εταιρείας περί επίλυσης της εν λόγω διαφοράς με δικαστική διαμεσολάβηση.

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 1.3, τα γεγονότα αυτά, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

## Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' 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 σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, 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.

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

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

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοχρηματοοικονομικές 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. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στη σημείωση 1.3 επί των χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Η από 30 Ιουνίου 2020 Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, το ακριβές ποσό της οποίας θα καθοριστεί σε προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων, εν όψει της συζήτησης της αγωγής της Εταιρείας σχετικά με την αναπροσαρμογή (μείωση) του ετήσιου μισθώματος του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου, ενώ εκκρεμεί και αίτημα της Εταιρείας περί επίλυσης της εν λόγω διαφοράς με δικαστική διαμεσολάβηση.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή  
ΑΜ ΣΟΕΛ:173

Παρασκευή, 30 Οκτωβρίου 2020  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτριος Β. Σπυράκης  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 34191

## **B. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2019**

Κύριοι μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ παρουσιάζει με την παρούσα έκθεση στους μετόχους τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την 11<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση (1/1/2019-31/12/2019). Η παρούσα έκθεση του Δ.Σ. συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 150 του Ν.4548/2018.

### **Ανασκόπηση σημαντικών γεγονότων**

Το πιο σημαντικό κοστολογικό στοιχείο της Εταιρίας αποτελούν τα μισθώματα για την χρήση της Μαρίνας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε.. Η σχετική σύμβαση υπογράφηκε στις 22/10/2008 και τέθηκε σε ισχύ με την παράδοση- παραλαβή προς χρήση της Μαρίνας στις 1/1/2009. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης το ετήσιο μίσθωμα αποτελείται από δύο μέρη: α) ένα εφάπαξ αντάλλαγμα ύψους € 7.000.000 το οποίο θα αποσβένεται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης και απεικονίζεται στο αναπόσβεστο κόστος στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και β) το καταβλητέο μίσθωμα ύψους € 2.330.000,00 για το 2009 αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο σύμφωνα με το δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου έτους συν 1% σύμφωνα με την αρχική σύμβαση. Μετά τις ως άνω αναπροσαρμογές το ετήσιο μίσθωμα θα ανερχόταν κατά το έτος 2013 σε 2.698.413,56 €.

Την 15/07/2014 υπογράφηκε τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ ΑΕ σύμφωνα με την οποία τροποποιείται το άρθρο 4.1.β της από 22.10.2008 αρχικής σύμβασης μόνο όσον αφορά στο Ετήσιο Μίσθωμα (ΕΤΜ) του έτους 2013 το οποίο μειώνεται κατά ποσοστό 25%, ώστε ανέρχεται πλέον σε 2.023.810,17 € και το οποίο θα παραμείνει σταθερό για τα έτη 2013,2014 και 2015, άνευ αναπροσαρμογής για τα έτη αυτά.

Από το έτος 2016 και εφεξής το ΕΤΜ θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικά σύμφωνα με την αρχική σύμβαση. Για το 2016 ανήλθε σε 2.698.413,56 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2015, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας, και διαμορφώθηκε για το 2016 σε 2.720.000,86 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2017 το ποσό ανήλθε σε 2.720.000,86 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2016, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2017 σε 2.747.200,87 € πλέον χαρτοσήμου.

Το οφειλόμενο υπόλοιπο του διακανονισμού των μισθωμάτων ετών 2011-2012 θα εξοφληθεί σε έντοκες δόσεις από το 2017 έως και το 2030 .

Για το 2018 το ποσό ανήλθε σε 2.747.200,87 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2017, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2018 σε 2.793.903,29 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2019 το ποσό ανήλθε σε 2.793.903,29 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2018, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2019 σε 2.838.605,74 € πλέον χαρτοσήμου.

Την 05/08/2014 η Εταιρία προχώρησε στην εξαγορά (700) εταιρικών μεριδίων, ολόκληρης της εταιρικής μερίδας της εταιρίας με την επωνυμία ΓΚΛΑΒΙΑΜ ΕΛΛΑΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ η οποία εδρεύει στον Πειραιά, εντός των εγκαταστάσεων της Μαρίνας από την Εταιρία «GLAVIAMLIMITED», μοναδικής εταιρού της μονοπρόσωπης εταιρίας περιορισμένης ευθύνης έναντι του αντιτίμου των € 21.000,00 .

## **Οικονομικά Αποτελέσματα της 11<sup>ης</sup> διαχειριστικής χρήσης που έληξε την 31/12/2019**

Τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρίας παρατίθενται ως ακολούθως:

**Κύκλος εργασιών:** Ο κύκλος εργασιών την 11<sup>η</sup> χρήση της Εταιρίας ανήλθε σε € 3.153.266 έναντι € 3.006.074 της προηγούμενης χρήσης.

**Κόστος πωλήσεων:** Το κόστος πωλήσεων διαμορφώθηκε σε € 3.812.874 έναντι € 5.126.373 της προηγούμενης χρήσης.

**Έξοδα διοικητικής λειτουργίας:** Για τη χρήση 2019 το εν λόγω κονδύλι ανήλθε στο ποσό των € 444.209 έναντι € 309.033 της προηγούμενης χρήσης.

**Λοιπά έσοδα-έξοδα (καθαρά):** Ανήλθαν στη χρήση 2019 σε έσοδα € 69.053 έναντι εσόδων € 40.783 της προηγούμενης χρήσης.

**Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό):** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα για τη χρήση 2019 ανήλθαν στο ποσό των € 2.670.972 (2018: € 689.753) και τα χρηματοοικονομικά έσοδα σε € 2.779 (2018: € 2.934), ήτοι καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα-έξοδα € 2.668.193 (2018: € 686.819).

**Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα:** Ανέρχεται σε έξοδα € 961.192 (2018: έσοδα €187.582).

**Το αποτέλεσμα της χρήσης 2019** προσδιορίστηκε σε ζημίες μετά από φόρους ποσό € 4.664.150 (2018:€ 2.887.786).

## **Ανάλυση κονδυλίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης 31/12/2019**

**Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία:** Ανέρχονται σε ποσό € 282.674 (αναπόσβεστη αξία) και αφορούν μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό καθώς και προκαταβολές για αγορά ακινητοποιήσεων και Οι προσθήκες της χρήσης ανήλθαν σε € 5.926 (αξία κτήσης) αφορούν μεταφορικά μέσα (€ 5.550), έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό (€ 376) .

**Άυλα περιουσιακά στοιχεία:** Ανέρχονται σε ποσό € 5.000.000 (αναπόσβεστη αξία) και αναλύονται σε λογισμικά προγράμματα ποσό € 0 και υπολειπόμενο τμήμα εφάπαξ ανταλλάγματος που κατέβαλε η εταιρία στην Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ για την μίσθωση της Μαρίνας ποσό € 5.000.000.

**Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού:** Ανέρχονται σε ποσό € 6.188 και αφορούν δοσμένες εγγυήσεις.

**Κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού:** Ανέρχονται σε ποσό € 801.835 εκ των οποίων ποσό € 531.434 αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 270.401 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ταμειακά Ισοδύναμα.

**Μακροπρόθεσμες ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις:** Ανέρχονται σε ποσό € 4.560.000 με έναρξη αποπληρωμής 30/04/2019 και λήξη στις 30/10/2028.

**Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του παθητικού:** Την 31/12/2019 αναγνωρίστηκαν υποχρεώσεις από σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου ποσό € 0.

**Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία:** Το σωρευμένο ποσό πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού ανέρχεται σε € 42.703.

**Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις:** Ανέρχονται σε ποσό € 11.418.171 και αφορά υποχρεώσεις προς προμηθευτές € 292.887, προκαταβολές πελατών € 750.471, λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις € 6.995.467 και φόρους εισοδήματος και λοιπούς € 107.874 και δάνεια € 3.271.472.



**Ίδια κεφάλαια:** Η Εταιρεία την 31/12/2019 με Ε.Γ.Σ. των Μετόχων αποφάσισε την μείωση του Μετοχικού της Κεφαλαίου με αντίστοιχη μείωση ζημιών παρελθουσών χρήσεων κατά το ποσό των ευρώ 9.915.840 και με ταυτόχρονη Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων προς τους Μετόχους κατά το ποσό ευρώ 6.610.521.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας στις 31/12/2019 ανέρχεται σε € (13.931.062) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 21.907.333 και το Μετοχικό Κεφάλαιο σε ποσό € 7.962.681.

Το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 10.616.336. Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 παρουσίασε καθαρή ζημία ποσού € 4.664.150. Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του αρ.119, παρ.4 του ΝΟΜΟΥ 4548/2018 περί της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρίας. Είναι σε εξέλιξη διαπραγματεύσεις με την εκμισθώτρια εταιρεία για τη μείωση του ετήσιου μισθώματος του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου.

Τα γεγονότα αυτά δημιουργούν αβεβαιότητα σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Κατόπιν τούτου οι μέτοχοι, ανάλογα με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων, θα προβούν στην υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για την οικονομική υποστήριξη της Εταιρίας, προϋπόθεση η οποία έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες όπως αναγράφεται παραπάνω έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρίας.

Με την συνεδρίαση της **27/01/2020** το διοικητικό συμβούλιο ενημερώθηκε ότι το ΔΣ της μητρικής εταιρείας ΑΒΑΞ ΑΕ, η οποία είναι κάτοχος του **97,69%** του μετοχικού κεφαλαίου της ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΑΕ, αποφάσισε την τμηματική καταβολή χρηματικών ποσών προς την Εταιρεία, έναντι μελλοντικής αυξήσεως του κεφαλαίου της και ολοκλήρωσης της εντός του έτους 2020.

Το ακριβές ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου θα καθοριστεί επακριβώς σε προσεχή Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ενόψει και των τρεχουσών διαπραγματεύσεων με την εκμισθώτρια της Μαρίνας ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤΑΔ) ΑΕ σχετικά με τη μείωση του ετήσιου μισθώματος της Μαρίνας, οπότε και θα καθοριστούν ακριβέστερα οι κεφαλαιακές ανάγκες της Εταιρίας.

### **Εκτιμήσεις και Προοπτικές της Εταιρίας**

Η εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση παρουσίασε αύξηση στο κύκλο εργασιών που ανήλθε σε 5% έναντι της προηγούμενης χρήσης, η οποία οφείλεται στην αύξηση διερχομένων σκαφών και σταθεροποίηση της εκπωτικής πολιτικής προς τα ελλιμενιζόμενα σκάφη.

Στόχοι της εταιρείας για την επόμενη τριετία είναι: α) η περαιτέρω αύξηση του κύκλου εργασιών, με την προσέλκυση σκαφών αναψυχής για μακροχρόνιο ελλιμενισμό από τη διεθνή αγορά, β) η ενίσχυση και τεχνολογική αναβάθμιση των συμπληρωματικών υπηρεσιών προς τα ελλιμενιζόμενα σκάφη, γ) η προσαρμογή του ετήσιου συμβατικού μισθώματος, έτσι ώστε να συμβαδίζει με το πλαίσιο οικονομικής δραστηριότητας και ανταγωνισμού της αγοράς των τουριστικών λιμένων όπως αυτό έχει διαμορφωθεί σε συνέχεια της εκτεταμένης οικονομικής κρίσης και δημοσιονομικής προσαρμογής της ελληνική οικονομίας.

### **Διαχείριση Κινδύνων**

Η Εταιρία στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της μπορεί να εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Διοίκηση της Εταιρίας, η οποία προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Προ της διενέργειας σχετικών συναλλαγών λαμβάνεται έγκριση από τα στελέχη που έχουν το δικαίωμα δέσμευσης της Εταιρίας προς τους αντισυμβαλλόμενους της.

- **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρία μέχρι 31/12/2019 δεν έχει πραγματοποιήσει συναλλαγές σε ξένα νομίσματα και συνεπώς δεν εκτίθεται σε αυτόν τον κίνδυνο αγοράς.

- **Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Τα στοιχεία του ενεργητικού που εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού	6.188	5.845
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	531.434	683.626
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	270.401	414.545
	<u><b>808.023</b></u>	<u><b>1.104.016</b></u>

- **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και επαρκή πιστωτικά όρια με τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

- **Επιπτώσεις από την Πανδημία COVID -19**

Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας, στις 11 Μαρτίου 2020, χαρακτήρισε τον ιό COVID-19, ως πανδημία. Στη συνέχεια με την εμφάνιση κρουσμάτων του ιού COVID-19 στην Ελλάδα, η Ελληνική Κυβέρνηση δημοσίευσε αποφάσεις για λήψη δημόσιων περιοριστικών μέτρων, όπως η επιβολή απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων όπως λιανικής πώλησης, υγειονομικού ενδιαφέροντος, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, απαγόρευση και περιορισμός στην κυκλοφορία πολιτών, πτήσεων και απόπλου/κατάπλου ιδιωτικών και επαγγελματικών σκαφών αναψυχής, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα να οδηγήσει την ελληνική οικονομία σε σημαντική ύφεση η οποία θα συνεχίσει να λαμβάνει μέρος για το υπόλοιπο του 2020 καθώς και το πρώτο εξάμηνο 2021 τουλάχιστον. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστεί ο κύκλος εργασιών, όσο αφορά το έσοδο ελλιμενισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλιμενισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της. Η Ελληνική Κυβέρνηση με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), επέβαλε μείωση των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες από Απρίλιο έως Οκτώβριο, σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών και επιχειρήσεων, κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Η Εταιρεία, δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Οκτωβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020, σύμφωνα με τις έως τώρα δημοσιεύσεις των εν ισχύ μέτρων της Ελληνικής Κυβέρνησης για τους δικαιούχους Κ.Α.Δ. όπως αυτοί έχουν δημοσιευτεί.

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση της πανδημίας κορωνοϊού COVID -19 και λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και πελατών/χρηστών του Τουριστικού Λιμένα ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές .

## **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η εταιρεία, με υπευθυνότητα και ευαισθησία, δίνει υψηλή προτεραιότητα στην διαχείριση των περιβαλλοντικών ζητημάτων. Αποτελεί δέσμευση η συνεχής βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων της έτσι ώστε η εταιρεία να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη λειτουργία σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση αποβλήτων του τουριστικού λιμένα και ειδικότερα συλλογή από τα φιλοξενούμενα σκάφη αναψυχής σύμφωνα με το εκάστοτε σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων πλοίων και ισχύουσα νομοθεσία.
- Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και ειδικότερα σε θέματα αντιμετώπισης ρύπανσης τόσο στο θαλάσσιο όσο και στον χερσαίο χώρο του λιμένα.
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού και των πελατών σε θέματα περιβάλλοντος.

### **Εργασιακά Ζητήματα**

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας των εργαζομένων, αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Εταιρεία εφαρμόζει όλους τους απαραίτητους κανόνες ασφάλειας και υγιεινής στους χώρους εργασίας και δίνει υψηλή προτεραιότητα στην ίση συμμετοχή στην εργασία, στη θέσπιση κριτηρίων αξιολόγησης και αμοιβών/ανέλιξης και στα δυο φύλα, υπό τις ίδιες συνθήκες.

Η πολιτική της Εταιρείας, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Ίσες ευκαιρίες, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας.
- Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/ επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες.
- Η εμπειρία, η προσωπικότητα, η τεχνική κατάρτιση, και οι ικανότητες των εργαζομένων λαμβάνονται υπόψη αποκλειστικά στην πρόσληψη και αξιολόγηση αυτών.
- Η Εταιρεία προωθεί και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα κάθε υπαλλήλου ή συνεργάτη ή πελάτη της Εταιρείας.

Η εταιρεία το 2019 απασχόλησε 16 εργαζομένους διαφορετικών φύλων και ηλικιών. Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

### **Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης**

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

### **Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα**

Η Εταιρία έκανε χρήση παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων όπως συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων για αντιστάθμιση κινδύνων που συνδέονται με διακυμάνσεις επιτοκίου.

Η Εταιρία ταξινομεί τα παράγωγα ως κατεχόμενα για αντιστάθμιση κινδύνων.

### **Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2019 δεν είχε λογαριασμούς όψεως σε ξένο νόμισμα.

### **Ακίνητα της εταιρείας**

Η εταιρεία δεν διαθέτει ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019.

### **Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα

### **Μεταγενέστερα Γεγονότα**

Με την συνεδρίαση της 27/01/2020 το διοικητικό συμβούλιο ενημερώθηκε ότι το ΔΣ της μητρικής εταιρείας ΑΒΑΞ ΑΕ, η οποία είναι κάτοχος του 97,69% του μετοχικού κεφαλαίου της ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΑΕ, αποφάσισε την τμηματική καταβολή χρηματικών ποσών προς την Εταιρεία, έναντι μελλοντικής αυξήσεως του κεφαλαίου της και ολοκλήρωσης της εντός του έτους 2020.

Το ακριβές ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου θα καθοριστεί επακριβώς σε προσεχή Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ενόψει και των τρεχουσών διαπραγματεύσεων με την εκμισθώτρια της Μαρίνας ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤΑΔ) ΑΕ σχετικά με τη μείωση του ετήσιου μισθώματος της Μαρίνας, οπότε και θα καθοριστούν ακριβέστερα οι κεφαλαιακές ανάγκες της Εταιρίας.

### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι συναλλαγές και υπόλοιπα απαιτήσεων-υποχρεώσεων της Εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή επιχειρήσεις κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019 πραγματοποιήθηκαν έσοδα με συνδεδεμένα μέρη ποσό € 1.200,00 και έξοδα ποσό € 1.021.884,60 και την 31/12/2019 υφίστανται υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη ποσό € 1.472.709,71 και απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη 4.499,44.

### **Βασικοί αριθμοδείκτες**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,07	0,08
Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια	-4,20	-1,38
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Παθητικού	-0,31	-2,62
Κέρδη μετά φόρων / Κύκλος Εργασιών	-1,48	-0,96

Εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται παραπάνω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές και υπόλοιπα απαιτήσεων-υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των ΔΠΧΑ.

Μαρούσι, 06 Οκτωβρίου 2020

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Ιωάννου  
Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γ. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ **στις 06 Οκτωβρίου 2020** και τελούν υπό την έγκριση των Μετόχων στην Τακτική Γενική Συνέλευση και θα δημοσιοποιηθούν με την ανάρτησή τους στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.Μ.Η., καθώς επίσης στην ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρείας [www.athens-marina.com](http://www.athens-marina.com)

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	<b>8</b>	43.788.585	282.674
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	<b>9</b>	0	5.000.000
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	<b>10</b>	21.000	21.000
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	<b>11</b>	6.188	5.845
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	<b>12</b>	-	-
		<b>43.815.773</b>	<b>5.309.519</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<b>13</b>	531.434	683.626
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<b>14</b>	270.401	414.545
		<b>801.835</b>	<b>1.098.171</b>
		<b>44.617.608</b>	<b>6.407.690</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>			
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<b>15</b>	8.038.825	13.523.322
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	<b>16</b>	107.874	58.176
Δάνεια	<b>17</b>	3.271.472	645.000
		<b>11.418.171</b>	<b>14.226.498</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις	<b>17</b>	39.641.698	4.560.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του παθητικού	<b>18</b>	0	1.249.026
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία	<b>19</b>	42.703	42.018
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<b>20</b>	7.446.098	3.133.927
		<b>47.130.499</b>	<b>8.984.972</b>
		<b>58.548.670</b>	<b>23.211.470</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	<b>21</b>	7.962.681	11.268.000
Αποθεματικά εύλογης αξίας	<b>22</b>	-	(923.118)
Αποθεματικά	<b>23</b>	13.590	10.362
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(21.907.333)	(27.159.023)
		(13.931.062)	(16.803.780)
Μειοψηφίας			
		<b>(13.931.062)</b>	<b>(16.803.780)</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>(13.931.062)</b>	<b>(16.803.780)</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>44.617.608</b>	<b>6.407.690</b>

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των οικονομικών καταστάσεων

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	Σημειώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Κύκλος εργασιών	24	3.153.266	3.006.074
Κόστος Πωλήσεων	25	(3.812.874)	(5.126.373)
<b>Μικτό κέρδος (ζημιές)</b>		<b>(659.608)</b>	<b>(2.120.299)</b>
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	26	69.053	40.783
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	25	(444.209)	(309.034)
Έξοδα διαθέσεως	25	-	-
<b>Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης</b>		<b>(1.034.764)</b>	<b>(2.388.549)</b>
Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	27	(961.192)	187.582
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	28	(2.668.193)	(686.819)
<b>Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων</b>		<b>(4.664.149)</b>	<b>(2.887.786)</b>
Φόρος εισοδήματος	29	-	-
<b>Κέρδη / (ζημιές) χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>(4.664.149)</b>	<b>(2.887.786)</b>
<b>Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - Βασικά (σε Ευρώ)</b>	31	<b>(10,9209)</b>	<b>(6,4071)</b>
<b>Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων</b>		<b>799.594</b>	<b>(2.182.031)</b>

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου</b>	<b>(4.664.150)</b>	<b>(2.887.786)</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</b>		
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	3.274	46
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>3.274</b>	<b>46</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου</b>	<b>(4.660.876)</b>	<b>(2.887.740)</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :</b>		
Μετόχους Εταιρίας	(4.660.876)	(2.887.740)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-
	<b>(4.660.876)</b>	<b>(2.887.740)</b>

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των οικονομικών καταστάσεων

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	ΜΕΤΟΧΕΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεμα τικά αναπροσ αρμογής αξίας λοιπών περιουσια κών στοιχείων	Αποθεμα τικά Χρηματο οικονομικ ών στοιχείων διαθέσιμω ν προς πώληση	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αποθεματικ ά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα την 01.01.2018</b>	<b>430.000</b>	<b>10.750.000</b>	-	-	<b>(923.118)</b>	<b>10.316</b>	<b>(24.271.238)</b>	<b>(14.434.040)</b>
Αύξηση ΜΚ	20.720	518.000	-	-	-	-	-	518.000
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσεως	-	-	-	-	-	<b>46</b>	<b>(2.887.786)</b>	(2.887.740)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	<b>20.720</b>	<b>518.000</b>	-	-	-	<b>46</b>	<b>(2.887.786)</b>	<b>(2.369.740)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2018</b>	<b>450.720</b>	<b>11.268.000</b>	-	-	<b>(923.118)</b>	<b>10.362</b>	<b>(27.159.024)</b>	<b>(16.803.780)</b>
<b>Υπόλοιπα την 01.01.2019</b>	<b>450.720</b>	<b>11.268.000</b>	-	-	<b>(923.118)</b>	<b>10.362</b>	<b>(27.159.024)</b>	<b>(16.803.780)</b>
Μείωση ΜΚ	-	<b>(9.915.840)</b>	-	-	-	-	<b>9.915.840</b>	-
Αύξηση ΜΚ (ΜΤΧ 2.203.207*3 ΕΥΡΩ)	2.203.507	6.610.521	-	-	-	-	-	<b>6.610.521</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσεως	-	-	-	-	923.118	3.228	(4.664.150)	<b>(3.737.803)</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	<b>2.203.507</b>	<b>(3.305.319)</b>	-	-	<b>923.118</b>	<b>3.228</b>	<b>5.251.690</b>	<b>2.872.718</b>
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2019</b>	<b>2.654.227</b>	<b>7.962.681</b>	-	-	<b>0</b>	<b>13.590</b>	<b>(21.907.333)</b>	<b>(13.931.062)</b>



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων</b>		
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>(4.664.150)</b>	<b>(2.887.786)</b>
<b>Προσαρμογές για:</b>		
Αποσβέσεις	1.834.358	206.518
Προβλέψεις	3.913	6.558
Πιστωτικοί τόκοι	(2.779)	(2.934)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.670.972	689.753
(Κέρδη)/Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων	961.192	(187.582)
	<b>803.507</b>	<b>(2.175.473)</b>
<b>Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης</b>		
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	151.849	(265.775)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	(1.122.629)	2.954.719
<b>Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων</b>	<b>(167.274)</b>	<b>513.471</b>
Τόκοι πληρωθέντες	(2.670.972)	(689.753)
Φόρος εισοδήματος πληρωθείς	-	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων</b>	<b>(2.838.246)</b>	<b>(176.282)</b>
<b>Ταμειακές ροές επενδυτικών δραστηριοτήτων</b>		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(6.511)	(5.934)
(Αγορά)/ Πώληση συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2.779	2.934
<b>Καθαρές ταμειακές ροές επενδυτικών δραστηριοτήτων</b>	<b>(3.731)</b>	<b>(3.000)</b>
<b>Ταμειακές ροές χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων</b>		
Εισροές/(Εκροές) από δάνεια	37.708.171	(210.000)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(3.305.319)	518.000
<b>Καθαρές ταμειακές ροές χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων</b>	<b>34.402.852</b>	<b>308.000</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>(144.144)</b>	<b>128.718</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	414.545	285.827
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	<b>270.402</b>	<b>414.546</b>

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των οικονομικών καταστάσεων.

## Δ. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

### 1. Γενικές πληροφορίες

#### 1.1 Επωνυμία, έδρα, διοίκηση και εξέλιξη εταιρίας

Η Εταιρία με την επωνυμία ΜΑΡΙΝΑ ΦΑΛΗΡΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, με διακριτικό τίτλο ΜΑΡΙΝΑ ΦΑΛΗΡΟΥ Α.Ε. ιδρύθηκε το 2008 και η καταστατική της διάρκεια έχει οριστεί σε 42 έτη, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2050.

Κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας με ημερομηνία 21/11/2011, αποφασίσθηκε η αλλαγή της επωνυμίας αυτής από «ΜΑΡΙΝΑ ΦΑΛΗΡΟΥ Α.Ε.» σε «ΜΑΡΙΝΑ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.». Η αλλαγή αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 10315ΤΤ/22.12.2011 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, Δ/νση Ανάπτυξης Π.Ε. Πειραιά.

Η έδρα της Εταιρίας βρίσκεται στο δήμο Πειραιά Αττικής επί της Μαρίνας στο Νέο Φάληρο Πειραιά.

Η σύνθεση του Δ.Σ. Εταιρίας κατά την 31.12.2017 το οποίο είχε εκλεχθεί με την από 30.6.2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με σκοπό να διοικήσει την Εταιρεία μέχρι και την 30.06.2018 είχε ως εξής:

Χρήστος Ιωάννου του Λεωνίδα (Πρόεδρος)  
Γεώργιος Μαυροσκότης του Ανδρέα ( Α' Αντιπρόεδρος)  
Γεώργιος Βερνίκος του Αλεξάνδρου (Β' Αντιπρόεδρος)  
Αθανάσιος Μυγδάλης του Νικολάου (Διευθύνων Σύμβουλος)  
Δημήτριος Μπέρσος του Βασιλείου ( Μέλος)  
Σταύρος Καρνάκης του Μιχαήλ (Μέλος)  
Αντώνιος Μιτζάλης του Κωνσταντίνου (Μέλος)

Με την από 30.6.2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων εκλέχθηκε νέο ΔΣ με σκοπό να διοικήσει την Εταιρεία μέχρι και την 30.06.2020 . Η σύνθεση του Δ.Σ. Εταιρίας έχει ως εξής:

Χρήστος Ιωάννου του Λεωνίδα (Πρόεδρος)  
Γεώργιος Μαυροσκότης του Ανδρέα ( Α' Αντιπρόεδρος)  
Γεώργιος Βερνίκος του Αλεξάνδρου (Β' Αντιπρόεδρος)  
Αθανάσιος Μυγδάλης του Νικολάου (Διευθύνων Σύμβουλος)  
Δημήτριος Μπέρσος του Βασιλείου ( Μέλος)  
Σταύρος Καρνάκης του Μιχαήλ (Μέλος)  
Αντώνιος Μιτζάλης του Κωνσταντίνου (Μέλος)

Την 14.01.2019 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας έγινε τροποποίηση του άρθρου 15 του καταστατικού σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αποτελείται από τρία (3) έως (11) μέλη .

Με την Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 14.01.2019 εκλέχθηκε νέο ΔΣ με σκοπό να διοικήσει την Εταιρεία μέχρι την 14.01.2021. Η σύνθεση του νέου ΔΣ της Εταιρείας το οποίο εγκρίνει και τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019 έχει ως εξής :

Χρήστος Ιωάννου του Λεωνίδα (Πρόεδρος)  
Μιτζάλης Αντώνιος του Κωνσταντίνου ( Αντιπρόεδρος)  
Δημήτριος Μπέρσος του Βασιλείου ( Μέλος)

Στις 31/12/2019 η Εταιρία απασχολούσε συνολικά 15 άτομα προσωπικό με σχέση εξαρτημένης εργασίας έναντι 16 ατόμων που απασχολούσε την 31/12/2018 .

Εποπτεύουσα αρχή: Περιφέρεια Αττικής Γενική Δ/νση Ανάπτυξης, Δ/νση Ανάπτυξης Π.Ε. Πειραιά, Τμήμα Εμπορίου & Τουρισμού

Αριθμός φορολογικού μητρώου: 998180802

Αρμόδια Δ.Ο.Υ: ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών: 66279/02/Β/08/72

ΑΡ.ΓΕΜΗ 44788507000

## **1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας**

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

- ο σχεδιασμός, η μελέτη, η κατασκευή, η ανάπτυξη, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η λειτουργία του τουριστικού λιμένα σκαφών αναψυχής και άλλων συναφών εγκαταστάσεων στη λιμενική εγκατάσταση του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας, που είναι γνωστός ως Μαρίνα Φαλήρου και βρίσκεται στο Δήμο Πειραιά Αττικής.
- η παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού πλοίων, υπηρεσιών τουριστικών λιμανιών/μαρινών και η διενέργεια κάθε πράξης διαχείρισης και εν γένει αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα, ιδίως η αναμόρφωση, ανάπλαση, ανακατασκευή και εν γένει αξιοποίησή του.
- η σύνταξη και η εκπόνηση τεχνικών, οικονομικών και άλλων μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του τουριστικού λιμένα, ιδίως για την κατασκευή των αναγκαίων τεχνικών έργων και ο συντονισμός, παρακολούθηση και εκτέλεση των παραπάνω έργων.
- η ολική ή μερική χρηματοδότηση όλων ή οποιωνδήποτε από τις παραπάνω δραστηριότητες, η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών και η ανάπτυξη δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον παραπάνω τουριστικό λιμένα, την διαχείριση και εν γένει αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του.
- η εκτέλεση τεχνικών έργων κάθε είδους και όλων των κατηγοριών για την ανάπτυξη και εκμετάλλευση του ανωτέρω τουριστικού λιμένα, ιδίως οικοδομικών, λιμενικών, Η/Μ, υδραυλικών κλπ έργων καθώς και η διεύθυνση, ανέγερση, κατασκευή, συντήρηση, εξοπλισμός, εποπτεία, λειτουργία ή κατεδάφιση κτιρίων, οικοδομών και οποιασδήποτε φύσης οικοδομικών και λιμενικών έργων.
- ο εφοδιασμός πλοίων, η επισκευή και συντήρηση πλοίων καθώς και η εν γένει υποστήριξη της μαρίνας.

## **1.3 Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.**

Το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 10.616.336. Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 παρουσίασε καθαρή ζημία ποσού € 4.664.150. Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του αρ.119, παρ.4 του ΝΟΜΟΥ 4548/2018 περί της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρίας. Είναι σε εξέλιξη διαπραγματεύσεις με την εκμισθώτρια εταιρεία για τη μείωση του ετήσιου μισθώματος του Τουριστικού Λιμένα Φαλήρου.

Τα γεγονότα αυτά δημιουργούν αβεβαιότητα σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Κατόπιν τούτου οι μέτοχοι, ανάλογα με την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων, θα προβούν στην υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για την οικονομική υποστήριξη της Εταιρίας, προϋπόθεση η οποία έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες όπως αναγράφεται παραπάνω έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρίας."

Η Εταιρία μετά την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 15/10/2014 για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της με μετρητά κατά ποσό € 2.500.000,00 και την έκδοση 100.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 25,00 η κάθε μία, με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της, προχώρησε στην μερική καταβολή κατά το συνολικό ποσό € 1.000.000,00 την 02/01/2015 .

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 14/12/2015 για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της με μετρητά κατά ποσό € 1.200.000,00 και την έκδοση 48.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 25,00 η κάθε μία, και με τιμή διάθεσης στο άρτιο, με αντίστοιχη τροποποίηση των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 5 του καταστατικού της, προχώρησε στην καταβολή του ποσού την 29/12/2015.

Επίσης μετά και την απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 19/09/2018 για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της με μετρητά κατά ποσό € 518.000,00 και την έκδοση 20.720 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 25,00 η κάθε μία, και με τιμή διάθεσης στο άρτιο, με αντίστοιχη τροποποίηση των παραγράφων του άρθρου 5 του καταστατικού της, προχώρησε στην καταβολή του ποσού την 09/10/2018.

Ακόμη η Εταιρία έχει προχωρήσει σε συμφωνία διακανονισμού με την ΕΤΑΔ ΑΕ για τα ετήσια μισθώματα της Μαρίνας που περιλαμβάνει την κατά 25% μείωση του μισθώματος της χρήσης 2013 ,το οποίο θα παραμείνει σταθερό για τα έτη 2014 και 2015, άνευ αναπροσαρμογής για τα έτη αυτά. Από το έτος 2016 και εφεξής το ετήσιο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικά σύμφωνα με την αρχική σύμβαση. Το οφειλόμενο υπόλοιπο μισθωμάτων ετών 2011-2012 θα εξοφληθεί σε έντοκες δόσεις από το 2016 έως και το 2030. Η Τροποποιητική Σύμβαση Μίσθωσης υπογράφηκε την 15/07/2014 σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Η από 14 Ιουνίου 2019 Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, μεταθέτοντας τον ακριβή προσδιορισμό του ποσού σε προσεχή Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει ήδη αποφασίσει να προτείνει τη συζήτηση του θέματος στην επικείμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η Εταιρία την 19 Ιουλίου 2019 προχώρησε σε συμφωνία διακανονισμού με την ΕΤΑΔ ΑΕ για την ληξιπρόθεσμη οφειλή της μέχρι την 31.12.2018 την οποία συμφώνησαν να εξοφληθεί εντόκως με ετήσιο επιτόκιο 3,5% σε 24 δόσεις έως και την 31.03.2021.

Η Εταιρία την 31 Δεκεμβρίου 2019 με την Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε

τα ακόλουθα:

Τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των ευρώ εννέα εκατομμυρίων εννιακοσίων δέκα πέντε χιλιάδων οκτακοσίων σαράντα (€ 9.915.840), δια συμψηφισμού λογιστικών ζημιών παρελθόντων ετών, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας από ευρώ είκοσι πέντε (€ 25,00) σε ευρώ τρία (€ 3,00). Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου τριακοσίων πενήντα δύο χιλιάδων εκατόν εξήντα (€ 1.352.160), διαιρούμενο σε τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες επτακόσιες είκοσι (450.720) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριών (€ 3,00) ευρώ έκαστη και

Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων εξακοσίων δέκα χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ενός ευρώ (€ 6.610.521) (α) με καταβολή μετρητών ποσού ευρώ τριών εκατομμυρίων επτακοσίων σαράντα δύο χιλιάδων πεντακοσίων (€ 3.742.500) και (β) με κεφαλαιοποίηση και συμψηφισμό οφειλών της Εταιρίας προς τη μέτοχο της ανώνυμη εταιρία «ΑΒΑΞ Α.Ε.», ύψους ευρώ

δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων εξήντα οκτώ χιλιάδων είκοσι ενός (€ 2.868.021), και την έκδοση δύο εκατομμυρίων διακοσίων τριών χιλιάδων πεντακοσίων επτά (2.203.507) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ τριών (€ 3,00) έκαστη και με τιμή διάθεσης στο άρτιο. Μετά την ως άνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα ενός (€ 7.962.681), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα τέσσερις χιλιάδες διακόσιες είκοσι επτά (2.654.227) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία και με τιμή διάθεσης στο άρτιο.

Μετά τα ανωτέρω προχώρησε στην τροποποίηση των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 5 του καταστατικού της περί του μετοχικού της κεφαλαίου.

Επίσης η Εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για συμφωνία διακανονισμού με την ΕΤΑΔ ΑΕ για τα ετήσια μισθώματα των ετών 2019 και 2020 η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός της χρήσης του 2020.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στις βασικές λογιστικές αρχές, μεθόδους και εκτιμήσεις σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας, δηλαδή το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία είναι το Ευρώ. Όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε ευρώ εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες που δημοσιεύονται στον τύπο (συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις) είναι σε χιλιάδες ευρώ και λόγω στρογγυλοποιήσεων, τα πραγματικά αθροίσματα των ποσών που παρουσιάζονται στις συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ενδέχεται να μην είναι ακριβώς ίσα με τα αθροίσματα που παρουσιάζονται στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεν έχει επέλθει διακοπή εκμετάλλευσης/δραστηριότητας.

Έχουν εγκριθεί (συμπεριλαμβανομένης και της συγκριτικής χρήσης) ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΑΒΑΞ Α.Ε. (μητρική Εταιρία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2019 ποσοστό 97,69% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (την 31/12/2018 κατείχε ποσοστό 86,395%).

## **2. Πλαίσιο κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

### **2.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΑΕ της 31ης Δεκεμβρίου 2019 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2019, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η διοίκηση έχει υιοθετήσει όλα τα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική κατά την 01 Ιανουαρίου 2019

Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

## 2.2. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) απαιτεί από τη Διοίκηση το σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων οι οποίες επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις, τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα κατά της παρουσιαζόμενης περιόδου. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά που έχουν εκτιμηθεί. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων και των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θεωρούνται λογικά στις συγκεκριμένες συνθήκες, ενώ επαναξιολογούνται συνεχώς βάσει όλων των διαθέσιμων πληροφοριών.

Οι βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση της Εταιρίας και που έχουν την σημαντικότερη επίδραση στα ποσά που αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις σχετίζονται κυρίως:

- Ανακτησιμότητα των απαιτήσεων
- Απαξίωση των αποθεμάτων
- Κατά πόσο μια μίσθωση που συνάπτεται με έναν εκμισθωτή κατατάσσεται ως λειτουργική ή χρηματοδοτική
- Απομείωση Ενσώματων Παγίων
- Ωφέλιμη Ζωή Αποσβέσιμων Στοιχείων
- Εκτίμηση Εύλογης Αξίας Παραγώγων και Λογιστική Αντιστάθμισης
- Προβλέψεις
- Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

## 3. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρία είναι οι ακόλουθες:

### 3.1 Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16)

Η διοίκηση επέλεξε για όλες τις κατηγορίες λειτουργικών παγίων στοιχείων (περιλαμβανομένων και των λειτουργικών ακινήτων), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.

Μεταγενέστερες δαπάνες σε ήδη καταχωρημένο στοιχείο προστίθενται στη λογιστική αξία του στοιχείου, μόνο αν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου. Κάθε μεταγενέστερη δαπάνη η οποία δεν προσαυξάνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου, βαρύνει τα έξοδα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Κόστη σημαντικής επισκευής ή επιθεώρησης ενός παγίου στοιχείου καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται εκτός και αν αυξάνουν τα οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου οπότε προσαυξάνουν το κόστος του παγίου στοιχείου.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο βάσει της ωφέλιμης ζωής τους. Οι κύριοι συντελεστές απόσβεσης που προκύπτουν έχουν ως εξής:

Μηχανικός εξοπλισμός	5,3%-20%
Μεταφορικά μέσα	7,5%-20%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	15%-20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Οι ιδιοπαράγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσώματων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων εργοδοτικών εισφορών), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά άμεσα κόστη.

### **3.2 Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)**

Στα άυλα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται το εφάπαξ αντάλλαγμα που κατέβαλε η Εταιρία στην ΕΤΑΔ ΑΕ ως δικαιώματα μίσθωσης της Μαρίνας Αθηνών με ωφέλιμη ζωή 35 ετών και το κόστος κτήσης λογισμικών προγραμμάτων.

Σύμφωνα με τις αρχές της Εταιρίας παρακολουθούνται στο κόστος κτήσης μειωμένο κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Ο υπολογισμός των αποσβέσεων γίνεται με τη σταθερή μέθοδο.

Κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ, τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης που δεν ικανοποιούν την παράγραφο 38.18, έχουνε διαγραφεί.

### **3.3 Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)**

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από την χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την πώλησή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού βάσει του Δ.Λ.Π. 36, σύμφωνα με το οποίο διασφαλίζεται ότι τα στοιχεία του ενεργητικού λογιστικοποιούνται σε αξία που δεν υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό, όπου ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας (μειωμένης κατά τα κόστη πώλησης) και της αξίας χρήσης.

Στην αξιολόγηση αυτή λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες από διάφορες εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Ο έλεγχος περί απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εμπίπτουν στο ΔΛΠ 39, στα ακίνητα προς επένδυση και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

### **3.4 Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις καταχωρούνται πάντα στο ιστορικό κόστος χωρίς έκπτωση παρούσας αξίας από την ημερομηνία της αναμενόμενης λήξης ή πραγματοποίησης.

Οι εγγυητικές καταβολές αφορούν καταθέσεις για ορισμένους προμηθευτές για να εξασφαλίσουν τις υποχρεώσεις της Εταιρίας προς αυτούς τους προμηθευτές. Τα ποσά παραμένουν ως απαιτήσεις κατά τη διάρκειά τους. Με τη λήξη αυτών των υποχρεώσεων, τα καταβλημένα ποσά μπορούν να συμψηφισθούν έναντι όλου ή τμήματος εκκρεμών υποχρεώσεων σύμφωνα με τους όρους της καταβολής, ενώ το υπόλοιπο επιστρέφεται στην Εταιρία.

### **3.5 Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2)**

Την ημερομηνία του ισολογισμού, τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο του κόστους ή την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμημένη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης μείον οποιαδήποτε σχετικά έξοδα πώλησης. Το κόστος των αποθεμάτων δεν περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά έξοδα.

Την 31/12/2019 και 31/12/2018 η Εταιρία δεν έχει αποθέματα.

### **3.9 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)**

Το ΔΠΧΑ 7 αναφέρεται σε όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός από εκείνα που αποκλείονται ειδικά. Σκοπός των γνωστοποιήσεων είναι η παροχή μίας εικόνας για την χρήση των χρηματοοικονομικών μέσων από την Εταιρία και την έκθεσή του στους κινδύνους που αυτά προκαλούν. Η έκταση των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται εξαρτάται από την έκταση της χρήσης των χρηματοοικονομικών μέσων από την Εταιρία και από την έκθεσή της σε κινδύνους.

### **3.10 Προβλέψεις (Δ.Λ.Π. 37)**

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει παρούσες νομικές ή τεκμηριωμένες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών όρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. 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.

### **3.11 Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π. 20)**

Η Εταιρία αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενα έσοδα (έσοδα επόμενων χρήσεων) και αναγνωρίζονται συστηματικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Η Εταιρία μέχρι την 31/12/2019 δεν έχει αναγνωρίσει στις οικονομικές της καταστάσεις κρατικές επιχορηγήσεις.

### **3.12 Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Μέσα και Λογιστική Αντιστάθμιση**

Η Εταιρία κάνει χρήση παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων όπως συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων για αντιστάθμιση κινδύνων που συνδέονται με διακυμάνσεις επιτοκίου.

Η Εταιρία ταξινομεί τα παράγωγα ως κατεχόμενα για αντιστάθμιση κινδύνων.

Η Εταιρία εφαρμόζει αντισταθμιστική λογιστική ταμειακών ροών για παράγωγα τα οποία πληρούν τα σχετικά κριτήρια. Για παράγωγα τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική, κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα κέρδη ή στις ζημιές της χρήσης.

Σχέση αντιστάθμισης για σκοπούς εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης υπάρχει όταν:

(α) Κατά την έναρξη της αντιστάθμισης υπάρχει τεκμηρίωση της αντισταθμιστικής σχέσης και της επιδίωξης της Εταιρίας αναφορικά με τη διαχείριση του κινδύνου και της στρατηγικής του για την ανάληψη της αντιστάθμισης.

(β) Η αντιστάθμιση αναμένεται να είναι άκρως αποτελεσματική ως προς τον συμψηφισμό των μεταβολών της εύλογης αξίας ή των ταμιακών ροών που αποδίδονται στον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο, σύμφωνα με την τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την εν λόγω αντισταθμιστική σχέση.

(γ) Όσον αφορά αντισταθμίσεις προβλεπόμενων ταμιακών ροών, η προσδοκώμενη συναλλαγή που αποτελεί το υποκείμενο της αντιστάθμισης είναι πολύ πιθανή και να παρουσιάζει έκθεση στον κίνδυνο μεταβολής των ταμιακών ροών η οποία ενδέχεται να επηρεάσει τα αποτελέσματα.

(δ) Η αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης αποτιμάται με αξιοπιστία.

(ε) Η αντιστάθμιση αξιολογείται ως άκρως αποτελεσματική καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης.



Τα παράγωγα που αποτελούν μέσα αντιστάθμισης αποτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της κατάστασης οικονομικής θέσης στην εύλογη αξία τους. Ο λογιστικός χειρισμός των μεταβολών στην εύλογη αξία εξαρτάται από τον τύπο της αντιστάθμισης.

### **Λογιστική Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών**

Για αντισταθμίσεις ταμειακής ροής οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική, η αναλογία του κέρδους ή της ζημιάς από το παράγωγο που προσδιορίζεται ως ενεργός αντιστάθμιση, καταχωρείται κατευθείαν στα αποθεματικά και η αναλογία που προσδιορίζεται ως μη ενεργός αντιστάθμιση καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και ειδικότερα στα «Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα». Κέρδη ή ζημιές που είχαν καταχωρηθεί κατευθείαν στα αποθεματικά μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην ίδια περίοδο κατά την οποία η αντισταθμιζόμενη συναλλαγή επηρεάζει τα αποτελέσματα.

Η αντισταθμιστική λογιστική διακόπτεται όταν το αντισταθμιζόμενο μέσο εκπνέει ή πωλείται, τερματίζεται ή εξασκείται, ή όταν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική. Το συσσωρευμένο ποσό των κερδών ή ζημιών που έχει αναγνωριστεί απευθείας στα ίδια κεφάλαια μέχρι την ημερομηνία αυτή παραμένει στο αποθεματικό ωστόσο το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει την Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Στην περίπτωση που μια αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα καθαρά συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που είχαν καταχωρηθεί στα αποθεματικά μεταφέρονται αμέσως στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

#### **3.13 Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π. 21)**

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα») δηλαδή σε Ευρώ.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

#### **3.14 Μετοχικό κεφάλαιο**

Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

#### **3.15 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)**

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή από τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής

συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

### **3.16 Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19)**

**Βραχυπρόθεσμες παροχές:** Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήματα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

**Παροχές κατά την έξοδο από την υπηρεσία:** Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών καθώς και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

**Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών:** Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κλπ).

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

**Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών:** Η υποχρέωση της Εταιρίας (νομική) αφορά τα ωφελήματα τερματισμού υπηρεσιών τα οποία είναι πληρωτέα ως αποτέλεσμα απόφασης της Εταιρίας να τερματίσει τις υπηρεσίες ενός υπαλλήλου πριν την κανονική ημερομηνία αφυπηρέτησης, καθώς επίσης και για ωφελήματα τα οποία είναι πληρωτέα κατά την αφυπηρέτηση ενός υπαλλήλου (ωφελήματα συνταξιοδότησης τα οποία δημιουργούνται βάσει νομοθεσίας).

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένου ωφελήματος, του σχετικού τρέχοντος κόστους υπηρεσιών, του κόστους προηγούμενων υπηρεσιών, χρησιμοποιείται η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας (Projected Unit Credit Method) η οποία είναι η μέθοδος δεδουλευμένης παροχής υπηρεσιών που αναλογεί σε υπηρεσία, σύμφωνα με την οποία αποδίδονται τα οφέλη στις περιόδους κατά τις οποίες δημιουργείται η υποχρέωση για καταβολή ωφελημάτων μετά την αφυπηρέτηση. Η υποχρέωση δημιουργείται καθώς ο υπάλληλος παρέχει τις υπηρεσίες του οι οποίες του δίνουν και το δικαίωμα για ωφελήματα κατά την αφυπηρέτηση.

Αρα η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας απαιτεί όπως αποδοθούν οφέλη, τόσο στην τρέχουσα περίοδο (για να υπολογιστεί το τρέχον κόστος υπηρεσιών) όσο και στην τρέχουσα και στις προγενέστερες περιόδους (για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων ωφελημάτων).

Παρόλο ότι τα ωφελήματα έχουν ως προϋπόθεση μελλοντική εργοδότηση (δηλαδή δεν είναι κατοχυρωμένα), υπολογίζεται η υποχρέωση βάσει αναλογιστικών υποθέσεων ως εξής:

**Δημογραφικές Υποθέσεις:** «Κίνηση Προσωπικού» (Αποχώρηση Προσωπικού / Απόλυση προσωπικού) και

**Χρηματοοικονομικές Υποθέσεις:** προεξοφλητικός συντελεστής, μελλοντικά επίπεδα μισθού (συντελεστές απόδοσης κυβερνητικών χρεογράφων με παρόμοια διάρκεια) και εκτιμώμενες μελλοντικές μεταβολές, στο επίπεδο οποιωνδήποτε κρατικών παροχών που επηρεάζουν τα καταβλητέα οφέλη.

### 3.18 Μισθώσεις (ΔΠΧΑ 16)

Το ΔΠΧΑ 16 αντικατέστησε το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και την ΕΔΔΠΧΑ 4 «Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση».

Το πρότυπο εισάγει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων και απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίζει όλες τις μισθώσεις με ένα ενιαίο μοντέλο στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, δίνοντας το δικαίωμα εξαιρέσεως βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και μισθώσεων χαμηλής αξίας. Η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει ίδια με αυτή του ΔΛΠ 17. Οι εκμισθωτές θα συνεχίσουν να ταξινομούν τις μισθώσεις σε λειτουργικές, ή χρηματοοικονομικές, χρησιμοποιώντας αρχές παρόμοιες με αυτές του ΔΛΠ 17.

#### Μέθοδος μετάβασης και πρακτικές διευκολύνσεις που εφαρμόστηκαν

Η Εταιρεία εφαρμόσε το ΔΠΧΑ 16, χρησιμοποιώντας την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης, εφαρμόζοντας αναδρομικά το πρότυπο με τη σωρευτική επίδραση της εφαρμογής του να αναγνωρίζεται την 1η Ιανουαρίου 2019, χωρίς αναπροσαρμογή των συγκριτικών μεγεθών.

Η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση της χρήσης των προηγούμενων αξιολογήσεων, οι οποίες έγιναν κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της Διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4, ώστε να προσδιοριστεί εάν μία σύμβαση περιέχει μίσθωση. Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε σε νέες συμβάσεις ή μεταβολές υφισταμένων μετά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία χρησιμοποίησε τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που επιτρέπονται από το πρότυπο:

- Χρήση ενός ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- Εξαιρέση των αρχικών άμεσων δαπανών για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής.
- Χρήση των προηγούμενων αξιολογήσεων για την ύπαρξη επαχθών μισθώσεων.
- Χρήση του λογιστικού χειρισμού των λειτουργικών μισθώσεων για μισθώσεις που έχουν διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών από την 1η Ιανουαρίου 2019.

Επιπλέον, η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις αναγνώρισης του προτύπου για τα συμβόλαια μισθώσεων τα οποία, κατά την ημερομηνία έναρξής τους, έχουν διάρκεια 12 μήνες ή λιγότερο και δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς (βραχυπρόθεσμες μισθώσεις), καθώς και για τις μισθώσεις παγίων μη σημαντικής αξίας (πάγια μη σημαντικής αξίας), για παράδειγμα μικρά έπιπλα γραφείου ή εξοπλισμό πληροφοριακών συστημάτων.

Η Έταιρεία αναγνώρισε συμβάσεις μίσθωσης για κτίρια και οχήματα που πριν αναγνωρίζονταν ως λειτουργικές.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης υπολογίστηκαν στην παρούσα αξία των εναπομεινάντων μισθωμάτων, που προεξοφλήθηκαν με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της 1 Ιανουαρίου 2019. Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού είναι το κόστος που ο μισθωτής θα όφειλε να πληρώσει για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, σε ένα παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και υποθέσεις. Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που εφαρμόστηκε σε επίπεδο εταιρίας προσδιορίστηκε σε 5%.

Η αλλαγή της λογιστικής πολιτικής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 επηρέασε την «Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης» της Εταιρείας την 1η Ιανουαρίου 2019, ως εξής:

	Εταιρία			
	31.12.2018 Δημοσιευμένο	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	ΔΠΧΑ 16 Ανακατατάξεις	01.01.2019 Αναπροσαρμοσμένο
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	282.674	40.333.759	5.000.000	45.616.432
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.000.000		(5.000.000)	-
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>5.309.519</b>	<b>40.333.759</b>	<b>-</b>	<b>45.643.278</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>6.407.690</b>	<b>40.333.759</b>	<b>-</b>	<b>46.741.448</b>

	Εταιρία			
	31.12.2018 Δημοσιευμένο	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	ΔΠΧΑ 16 Ανακατατάξεις	01.01.2019 Αναπροσαρμοσμένο
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
Μακροπρόθεσμες ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις	4.560.000	37.490.686	-	42.050.686
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>8.984.972</b>	<b>37.490.686</b>		<b>46.475.658</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.523.322	2.843.072	-	16.366.395
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>14.226.498</b>	<b>2.843.072</b>	<b>-</b>	<b>17.069.570</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>23.211.470</b>	<b>40.333.759</b>	<b>-</b>	<b>63.545.228</b>

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων την 1η Ιανουαρίου 2019 μπορούν να συμφωνηθούν με τις λειτουργικές μισθώσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 όπως φαίνεται παρακάτω:

	Εταιρία
Δεσμεύσεις από Λειτουργικές Μισθώσεις κατά την 31.12.2018	70.476.061
Προεξόφληση	30.142.302
<b>Υποχρεώσεις από Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν κατά την 01.01.2019</b>	<b>40.333.759</b>

	Εταιρία
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Μισθώσεις	37.490.686
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Μισθώσεις	2.843.072
<b>Υποχρεώσεις από Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν κατά την 01.01.2019</b>	<b>40.333.759</b>

Η Εταιρεία δεν είχε καμία επίδραση στην «Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων» από την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16.

Οι προσαρμογές του ενεργητικού σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων:

	Εταιρία	
	31.12.2019	01.01.2019
Μεταφορικά Μέσα	10.901	14.973
Κτίρια	38.694.464	40.318.786
	<b>38.694.464</b>	<b>40.318.786</b>

Στην «Κατάσταση Αποτελεσμάτων» του έτους 2019 της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό αποσβέσεων για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης 1.628.394,34€ και χρηματοοικονομικών εξόδων για τις υποχρεώσεις μισθώσεων ποσό 1.997.484,44€.

### **3.19 Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23)**

Το κόστος δανεισμού είναι οι τόκοι που απορρέουν από τον δανεισμό, καθώς και τα λοιπά έξοδα που πραγματοποιούνται από μία επιχείρηση για τη λήψη των δανείων.

Στην έννοια του κόστους δανεισμού περιλαμβάνονται:

- Τόκοι βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, καθώς και τόκοι υπεραναλήψεων.
- Απόσβεση της διαφοράς υπό το άρτιο ομολογιακών δανείων,
- Απόσβεση συμπληρωματικών εξόδων που πραγματοποιήθηκαν για την λήψη των δανείων,
- Χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις, οι οποίες παρακολουθούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17,
- Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ξένο νόμισμα, κατά την έκταση που αυτές θεωρούνται χρηματοοικονομικό έξοδο.

Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις πρέπει να κεφαλαιοποιούνται.

Η Εταιρία την 31/12/2019 και 31/12/2018 έχει ομολογιακό δάνειο και απεικονίζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

### **3.20 Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24)**

Οι γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών καλύπτονται από το Δ.Λ.Π. 24 το οποίο αναφέρεται στις συναλλαγές μεταξύ μιας επιχείρησης που καταρτίζει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των συνδεδεμένων με αυτή μερών και εφαρμόζεται υποχρεωτικά. Το πρωτεύον στοιχείο του είναι η οικονομική ουσία και όχι ο νομικός τύπος των συναλλαγών.

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

- α) Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
- β) Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
- γ) Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 28.
- δ) Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 31.
- ε) Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.

στ) Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.

ζ) Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή, από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.

η) Είναι ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζομένους της επιχείρησης με σκοπό το οικονομικό όφελός του ή όφελος των εργαζομένων της επιχείρησης που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της επιχείρησης.

Συναλλαγή συνδεδεμένων μερών είναι μια μεταφορά πόρων, υπηρεσιών ή υποχρεώσεων μεταξύ των συνδεδεμένων μερών, ανεξάρτητα από το εάν επιβάλλεται ένα τίμημα ή όχι.

### **3.21 Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 και επηρεάζει πρωτίστως την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών εργαλείων.

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» δεν είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από την 1η Ιανουαρίου 2018.

### **Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του Δ.Λ.Π. 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση).

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρώνται και ταξινομούνται είτε σε εύλογη αξία (εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων), είτε στο αποσβέσιμο κόστος.

Η ταξινόμηση των χρεωστικών τίτλων βασίζεται σε δύο κριτήρια:

1. το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των χρηματοοικονομικών μέσων, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
2. τις συμβατικές ταμειακές ροές του μέσου, εάν αντιπροσωπεύουν «μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» (SPPI κριτήριο) επί του υπολοίπου που εκκρεμεί.

Η ταξινόμηση των συμμετοχικών τίτλων βασίζεται στο επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των σχετικών επενδύσεων.

### **Αντιστάθμιση Κινδύνου:**

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εισάγει ένα αναθεωρημένο μοντέλο λογιστικής γενικής αντιστάθμισης, το οποίο συνδέει τη λογιστική της αντιστάθμισης με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων από τη Διοίκηση. Σύμφωνα με το νέο μοντέλο, επιπλέον στρατηγικές αντιστάθμισης δύναται να πληρούν τα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης, νέες απαιτήσεις εφαρμόζονται σχετικά με την αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης ενώ η διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης θα είναι επιτρεπτή μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 δίνει την δυνατότητα στις οντότητες να εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμισης.

### **3.22 Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»**

Το Δ.Π.Χ.Α. 15 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 11 «Κατασκευαστικά Συμβόλαια», Δ.Λ.Π. 18 «Έσοδα» και όλες τις σχετικές διερμηνείες για έσοδα από συμβόλαια με πελάτες, εκτός αν αυτά τα συμβόλαια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες.

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.

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται στο ποσό, το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Επίσης, το πρότυπο ορίζει τη λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων για την ανάληψη μιας σύμβασης και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής.

Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων). Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας», είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (output methods), είτε μεθόδους εισροών (input methods).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### 4. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές, που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων, που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ (βλ. παραγράφους 4.1 έως 4.2).

##### 4.1 Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την	Έγκριση από την Ε.Ε.
Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. (Κύκλος 2015 – 2017) (Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού συμφωνίες», Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι εισοδήματος», Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος δανεισμού»)	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την	Έγκριση από την Ε.Ε.
	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 και το Δ.Λ.Π. 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Δ.Π.Χ.Α. 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις	1 Ιανουαρίου 2021	Όχι

Από τις τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους, αναμένεται να υπάρχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας λόγω της εφαρμογής του:

- Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις»

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το Δ.Π.Χ.Α. 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Οι κύριες πηγές δημιουργίας αβεβαιοτήτων σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 αφορούν εκτιμήσεις σχετικά με:

- Τον προσδιορισμό της ύπαρξης μισθώσεων σε συγκεκριμένες συναλλαγές
- Τους όρους ανανέωσης των συμβάσεων μίσθωσης
- Τον προσδιορισμό του επιτοκίου προεξόφλησης

Η επίδραση της εφαρμογής του νέου προτύπου στην αναγνώριση και επιμέτρηση των συναλλαγών, γνωστοποιείται στη σημείωση 3.18 . Οι λοιπές τροποποιήσεις, είτε δεν επηρεάζουν σημαντικά, είτε δεν είναι σχετικές με τις εργασίες της Εταιρείας.

#### **4.2 Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες υποχρεωτικά εφαρμόσιμα σε μεταγενέστερες περιόδους**

Τα παρακάτω νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, έχουν εκδοθεί αλλά η υιοθέτησή τους είναι υποχρεωτική σε μεταγενέστερες λογιστικές περιόδους.

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
--------	---



Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (έκδοση 29 Μαρτίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 & ΔΠΧΑ 7: Interest Rate Benchmark Reform) (έκδοση 26 Σεπτεμβρίου 2019)	1 Ιανουαρίου 2020
ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις	1 Ιανουαρίου 2021
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1: Κατηγοριοποίηση Υποχρεώσεων μεταξύ Βραχυπρόθεσμων και Μακροπρόθεσμων (έκδοση 23 Ιανουαρίου 2020)	1 Ιανουαρίου 2022

Δεν αναμένεται, οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## 5. Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρία στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της μπορεί να εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Προ της διενέργειας σχετικών συναλλαγών λαμβάνεται έγκριση από τα στελέχη που έχουν το δικαίωμα δέσμευσης της Εταιρείας προς τους αντισυμβαλλόμενους της.

### 5.1 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία μέχρι 31/12/2019 δεν έχει πραγματοποιήσει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και συνεπώς δεν εκτίθεται σε αυτόν τον κίνδυνο αγοράς.

### 5.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Τα στοιχεία του ενεργητικού που εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού	6.188	5.845
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	531.434	683.626
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	270.401	414.545
	<u><b>808.023</b></u>	<u><b>1.104.016</b></u>

### 5.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και επαρκή πιστωτικά όρια με τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

### 5.4. Επιπτώσεις από την Πανδημία COVID -19

Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας, στις 11 Μαρτίου 2020, χαρακτήρισε τον ιό COVID-19, ως πανδημία. Στη συνέχεια με την εμφάνιση κρουσμάτων του ιού COVID-19 στην Ελλάδα, η Ελληνική Κυβέρνηση δημοσίευσε αποφάσεις για λήψη δημόσιων περιοριστικών μέτρων, όπως η επιβολή απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων όπως λιανικής πώλησης, υγειονομικού ενδιαφέροντος, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, απαγόρευση και περιορισμός στην κυκλοφορία πολιτών, πτήσεων και απόπλου/κατάπλου ιδιωτικών και επαγγελματικών σκαφών αναψυχής, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα να οδηγήσει την ελληνική οικονομία σε σημαντική ύφεση η οποία θα συνεχίσει να λαμβάνει μέρος για το υπόλοιπο του 2020 καθώς και το πρώτο εξάμηνο 2021 τουλάχιστον. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστεί ο κύκλος εργασιών, όσο αφορά το έσοδο ελλιμενισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλιμενισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της. Η Ελληνική Κυβέρνηση με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), επέβαλε μείωση των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες από Απρίλιο έως Οκτώβριο, σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών και επιχειρήσεων, κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Η Εταιρεία, δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Οκτωβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020, σύμφωνα με τις έως τώρα δημοσιεύσεις των εν ισχύ μέτρων της Ελληνικής Κυβέρνησης για τους δικαιούχους Κ.Α.Δ. όπως αυτοί έχουν δημοσιευτεί.

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση της πανδημίας κορωνοϊού COVID -19 και λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και πελατών/χρηστών του Τουριστικού Λιμένα ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές .

## 6. Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση του κεφαλαίου είναι οι εξής:

- να εξασφαλίσει τη διατήρηση της υψηλής πιστοληπτικής της διαβάθμισης και των υγείων δεικτών κεφαλαίου,
- να εξασφαλίσει την ικανότητα να συνεχίσει τη δραστηριότητα της (goingconcern) και
- να μεγιστοποιήσει την αξία των μετοχών της Εταιρείας.

Η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση του ποσού των ιδίων κεφαλαίων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Το κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(13.931.062)	(16.803.780)
Πλέον: Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	42.913.170	5.205.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	<u>(270.401)</u>	<u>(414.545)</u>
<b>Κεφάλαιο</b>	<b>28.711.707</b>	<b>(12.013.325)</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(13.931.062)	(16.803.780)
Πλέον: Δάνεια	42.913.170	5.205.000
<b>Σύνολο κεφαλαίων</b>	<b>28.982.108</b>	<b>(11.598.780)</b>
Σύνολο Κεφαλαίων προς Κεφάλαιο	1,009417796	0,965492912

Η Εταιρία ορίζει το ποσό του κεφαλαίου σε σχέση με την συνολική κεφαλαιακή διάρθρωση, π.χ. ίδια κεφάλαια και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν δάνεια μειωμένης εξασφάλισης.

Η Εταιρία διαχειρίζεται την κεφαλαιακή διάρθρωση και κάνει τις προσαρμογές κατά το χρόνο που η οικονομική κατάσταση και τα χαρακτηριστικά των κινδύνων των υπάρχοντων περιουσιακών στοιχείων μεταβάλλονται.

## 7. Παρουσίαση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ανά κατηγορία

Τα ποσά που αφορούν την Εταιρία αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης στις περιόδους που αναφέρονται μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως ακολούθως:

	Σημειώσεις	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Δάνεια και απαιτήσεις			
Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού	<b>11</b>	6.188	5.845
		<u><b>6.188</b></u>	<u><b>5.845</b></u>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Δάνεια και απαιτήσεις			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<b>13</b>	531.434	683.626
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<b>14</b>	270.401	414.545
		<u><b>801.835</b></u>	<u><b>1.098.171</b></u>
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικό</b>		<u><b>808.023</b></u>	<u><b>1.104.016</b></u>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμημένες στο αποσβεσμένο κόστος	<b>17</b>	39.641.698	4.560.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	<b>18</b>	-	1.249.026
		<u><b>39.641.698</b></u>	<u><b>5.809.026</b></u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<b>15</b>	8.038.825	13.523.322
		<u><b>8.038.825</b></u>	<u><b>13.523.322</b></u>
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων</b>		<u><b>47.680.523</b></u>	<u><b>19.332.348</b></u>

Σύμφωνα με το τροποποιημένο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» απαιτούνται επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων.

Τα κονδύλια κάθε κατηγορίας χρηματοοικονομικών μέσων της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ταξινομούνται στα κάτωθι τρία επίπεδα, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

Επίπεδο 1: είναι οι τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργούς αγοράς.

Επίπεδο 2: πρόκειται για τα δεδομένα που είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα (observable) και αφορούν τα στοιχεία προς αποτίμηση (στην κατηγορία αυτή δεν περιλαμβάνονται τα στοιχεία του επιπέδου 1).

Επίπεδο 3: είναι δεδομένα τα οποία προκύπτουν από εκτιμήσεις της ίδιας της επιχείρησης καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα του της Εταιρίας, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ταξινομούνται ως εξής:

	<b>31/12/2019</b>		
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του παθητικού	0	0	0
			<i>ποσά σε ευρώ</i>
	<b>31/12/2018</b>		
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του παθητικού	0	1.249.026	0
			<i>ποσά σε ευρώ</i>

## 8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

Οι μεταβολές του λογαριασμού των ενσώματων παγίων της Εταιρίας για τη χρήση 2019 αναλύονται ως ακολούθως:

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων	
Υπόλοιπο 01.01.2019		0	0	34.594	18.866	55.144	258.236	366.840
Επίδραση ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019. Αναγνώριση Δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	47.318.786				14.973			47.333.759
<b>Αναπροσαρμοσμένα ποσά σύμφωνα με ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019</b>	<b>47.318.786</b>	<b>0</b>	<b>34.594</b>	<b>33.839</b>	<b>55.144</b>	<b>258.236</b>		<b>47.700.599</b>
Προσθήκες χρήσης	0	0	0	5.550	376	0		5.926
Αναπροσαρμογή αξίας παγίων	0	0	0	0	0	0		0
Πωλήσεις περιόδου	0	0	0	0	0	0		0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>47.318.786</b>	<b>0</b>	<b>34.594</b>	<b>39.389</b>	<b>55.520</b>	<b>258.236</b>		<b>47.706.524</b>
<b><u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u></b>								
Υπόλοιπο 01.01.2019		0	0	23.025	9.279	51.863	0	84.166
Επίδραση ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019. Αναγνώριση Δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	2.000.000							2.000.000
<b>Αναπροσαρμοσμένα ποσά σύμφωνα με ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>23.025</b>	<b>9.279</b>	<b>51.863</b>	<b>0</b>		<b>2.084.166</b>
Αποσβέσεις χρήσης	1.824.322	0	3.240	5.459	752	0		1.833.773
Αναπροσαρμογή αξίας παγίων			0	0	0	0		0
Πωλήσεις περιόδου			0	0	0	0		0
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>3.824.322</b>	<b>0</b>	<b>26.264</b>	<b>14.738</b>	<b>52.615</b>	<b>0</b>		<b>3.917.939</b>
<b><u>Αναπόσβεστη αξία</u></b>								
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>43.494.464</b>	<b>0</b>	<b>8.329</b>	<b>24.651</b>	<b>2.905</b>	<b>258.236</b>		<b>43.788.585</b>
Υπόλοιπο 01.01.2019	0	0	11.569	9.587	3.281	258.236		282.674

Αντίστοιχα για την προηγούμενη χρήση η κίνηση του λογαριασμού «Λειτουργικά πάγια» είχε ως ακολούθως:

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 01.01.2018	-	-	34.594	19.391	52.225	258.236	364.446
Προσθήκες χρήσης			-	2.925	2.919	-	5.844
Αναπροσαρμογή αξίας παγίων							-
Πωλήσεις περιόδου				3.450			3.450
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.594</b>	<b>18.866</b>	<b>55.144</b>	<b>258.236</b>	<b>366.840</b>
<b><u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u></b>							
Υπόλοιπο 01.01.2018	-	-	19.785	11.230	50.192	-	81.207
Αποσβέσεις χρήσης			3.240	1.498	1.671	-	6.409
Αναπροσαρμογή αξίας παγίων			-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου			-	3.450	-	-	3.450
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.025</b>	<b>9.279</b>	<b>51.863</b>	<b>-</b>	<b>84.166</b>
<b><u>Αναπόσβεστη αξία</u></b>							
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.569</b>	<b>9.587</b>	<b>3.281</b>	<b>258.236</b>	<b>282.674</b>
Υπόλοιπο 01.01.2018	-	-	14.808,40	8.161	2.033	258.236	283.238

Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις, ή οποιαδήποτε άλλα βάρη, επί των παγίων στοιχείων του ενεργητικού.

Η λογιστική αξία δεν υπολείπεται της εύλογης αξίας 31/12/2019 και δεν απαιτείται διενέργεια απομείωσης των περιουσιακών της στοιχείων.

## 9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η κίνηση του λογαριασμού για τη χρήση 2019 έχει ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης ΜΑΡΙΝΑΣ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>			
Υπόλοιπο 1.01.2019	7.000.000	52.107	7.052.107
Επίδραση ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019. Αναγνώριση Δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(7.000.000)	0,00	(7.000.000)
<b>Αναπροσαρμοσμένα ποσά σύμφωνα με ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019</b>	<b>0,00</b>	<b>52.107,07</b>	<b>52.107,07</b>
Προσθήκες χρήσης	-	585	585
<b>Υπόλοιπο 31.12.19</b>	<b>-</b>	<b>52.692</b>	<b>52.692</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1.01.2019	2.000.000	52.107	2.052.107
Επίδραση ΔΠΧΑ 16 την 01.01.2019. Αναγνώριση Δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(2.000.000)	0,00	(2.000.000)
<b>Αναπροσαρμοσμένα ποσά σύμφωνα με ΔΠΧΑ16 την 01.01.2019</b>	<b>0,00</b>	<b>52.106,69</b>	<b>52.106,69</b>
Αποσβέσεις χρήσης	200.000	585	200.585
<b>Υπόλοιπο 31.12.19</b>	<b>200.000</b>	<b>52.692</b>	<b>252.692</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>			
<b>Υπόλοιπο 31.12.19</b>	<b>(200.000)</b>	<b>0</b>	<b>(200.000)</b>

Η κίνηση του λογαριασμού της κατάστασης οικονομικής θέσης, Άυλα περιουσιακά στοιχεία, για τη προηγούμενη χρήση διαμορφώνεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης ΜΑΡΙΝΑΣ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>			
Υπόλοιπο 1.01.2018	7.000.000	52.017	7.052.017
Προσθήκες χρήσης	-	90	90
<b>Υπόλοιπο 31.12.18</b>	<b>7.000.000</b>	<b>52.107</b>	<b>7.052.107</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1.01.2018	1.800.000	51.998	1.851.998
Αποσβέσεις χρήσης	200.000	109	200.109
<b>Υπόλοιπο 31.12.18</b>	<b>2.000.000</b>	<b>52.107</b>	<b>2.052.107</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>			
<b>Υπόλοιπο 31.12.18</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>

Η σύμβαση μίσθωσης δικαιωμάτων χρήσης δεν προβλέπει μεταβίβαση κυριότητας της Μαρίνας ούτε δίνει το δικαίωμα στον μισθωτή να αγοράσει το αντικείμενο της μίσθωσης σε ένα χαμηλό αντίτιμο κατά την λήξη της.

Το αρχικό αντάλλαγμα καταβλήθηκε τον Οκτώβριο του 2008 και ανερχόταν σε € 7.000.000 και η διάρκεια μίσθωσης είναι 35ετής.

## 10. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

Την 05/08/2014 η Εταιρία προχώρησε στην εξαγορά (700) εταιρικών μεριδίων, ολόκληρης της εταιρικής μερίδας της εταιρίας με την επωνυμία ΓΚΛΑΒΙΑΜ ΕΛΛΑΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ η οποία εδρεύει στον Πειραιά, εντός των εγκαταστάσεων της Μαρίνας από την Εταιρία «GLAVIAMLIMITED», μοναδικής εταιρού της μονοπρόσωπης εταιρίας περιορισμένης ευθύνης έναντι του αντιτίμου των € 21.000,00.

Οι συμμετοχές της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Συμμετοχές στην αρχή της χρήσης	21.000	21.000
Προσθήκες χρήσης	-	-
Συμμετοχές στο τέλος της χρήσης	<u><b>21.000</b></u>	<u><b>21.000</b></u>

### 11. Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Δοσμένες εγγυήσεις	6.188	5.845
	<u><b>6.188</b></u>	<u><b>5.845</b></u>

Αφορούν στο σύνολό τους δοσμένες εγγυήσεις οι οποίες θα εισπραχθούν μετά το τέλος της επόμενης χρήσης.

### 12. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και των φορολογικών βάσεων των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων και υπολογίζονται βάσει του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος που αναμένεται να ισχύει στις χρήσεις κατά τις οποίες αναμένεται να αναστραφούν οι προσωρινές φορολογητέες και εκπεστέες διαφορές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στον βαθμό που είναι πιθανή η πραγματοποίηση του σχετικού φορολογικού οφέλους μέσω μελλοντικών φορολογικών κερδών.

### 13. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Στο κονδύλι Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνονται:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Πελάτες	430.638	622.509
Λοιπές απαιτήσεις	100.796	61.117
	<u><b>531.434</b></u>	<u><b>683.626</b></u>

Οι Λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Προκ/λές αγοράς αποθεμάτων	10.602	1.482
Χρεώστες διάφοροι	699	311
Προκαταβολές σε τρίτους	308	1.217
Έξοδα επόμενων χρήσεων	89.187	58.107
	<b>100.796</b>	<b>61.117</b>

#### 14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας, αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ταμείο	8.183	9.569
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	262.218	404.975
	<b>270.401</b>	<b>414.545</b>

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά καθώς και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση. Κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες δεν υπήρχαν υπεραναλήψεις από τραπεζικούς λογαριασμούς.

#### 15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι της κατάστασης Οικονομικής Θέσης Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αποτελείται από:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Προμηθευτές	292.887	288.796
Προκαταβολές Πελατών	750.471	465.868
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.995.467	12.768.658
	<b>8.038.825</b>	<b>13.523.322</b>

Ειδικότερα, ο λογαριασμός Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνει:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	20.493	21.724
Πιστωτές διάφοροι	6.768.350	12.643.559
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	206.624	103.375
	<b>6.995.467</b>	<b>12.768.658</b>

Η μεταβολή στο λογαριασμό Πιστωτές διάφοροι περιλαμβάνει ποσό € 2.838.605,74 που αφορά το μίσθωμα πλέον χαρτοσήμου της χρήσης 2019.

#### 16. Φόρος εισοδήματος και λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού στις 31/12/2019 έχει ως εξής: Οι λοιποί φόροι τέλη αφορούν κυρίως φόρο μισθωτών υπηρεσιών και αμοιβών τρίτων που αποδόθηκαν εμπρόθεσμα στην αρχή της επόμενης χρήσης.

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	107.874	58.176
	<b>107.874</b>	<b>58.176</b>



## 17. Μακροπρόθεσμος ομολογιακές δανειακές υποχρεώσεις

Ο λογαριασμός αυτός αναλύεται ως εξής:

				<i>ποσά σε ευρώ</i>	
				<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		Ομολογιακά Δάνεια	Δάνεια Τραπεζών leasing (4501)		
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	01.01.2019	4.560.000	-	4.560.000	4.560.000
Δάνεια Τραπεζών leasing (4501) (64)	01.01.2019	-	40.333.759	40.333.759	-
Ταμειακές Ροές		(670.400)	(845.588)	(1.515.988)	
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση		(893.000)	(2.843.072)	(3.736.072)	
	<b>31.12.2019</b>	<b>2.996.600</b>	<b>36.645.099</b>	<b>39.641.699</b>	<b>4.560.000</b>

Ποσό Δανείου € 428.400,00 έχει μεταφερθεί και απεικονίζεται στις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις και αφορά Ομολογίες Πληρωτέες στην χρήση του 2020.

				<i>ποσά σε ευρώ</i>	
				<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		Ομολογιακά Δάνεια	Δάνεια Τραπεζών leasing (4501) (64)		
Δάνεια (Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις)	01.01.2019	645.000	-	645.000	435.000
Ταμειακές Ροές		(1.109.600)	-	(1.109.600)	
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση		893.000	-	893.000	
Μακροπρ. υποχρ. Πληρ. επομ. χρήση leasing (5201) (68)		-	2.843.072	2.843.072	-
	<b>31.12.2019</b>	<b>428.400</b>	<b>2.843.072</b>	<b>3.271.472</b>	<b>435.000</b>

Συγκεκριμένα η Εταιρεία, με την από 16.10.2008 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων προχώρησε στην από 20.10.2008 υπογραφή σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους 15.000.000 ευρώ, η οποία με την από 29.1.2009 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας τροποποιήθηκε και το μέγιστο ποσό ομολογιακού δανείου προσδιορίστηκε σε ποσό 12.600.000 ευρώ. Μέχρι σήμερα η Εταιρία έχει προχωρήσει στην έκδοση ομολογιών συνολικής αξίας 7.500.000 ευρώ, τα οποία είναι και το οριστικό ποσό δανείου που έχει κάνει χρήση η Εταιρία. Το ομολογιακό αυτό δάνειο έχει εξασφαλιστεί με εγγυήσεις των μετόχων.

Το Δάνειο αυτό έκλεισε και εξοφλήθηκε ολοσχερώς την 04.10.2019. Η Εταιρεία την 04.10.2019 προχώρησε σε υπογραφή νέας σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους 3.950.000 ευρώ με ημερομηνία αποπληρωμής έως το 2022. Μέχρι σήμερα η Εταιρία έχει προχωρήσει στην έκδοση ομολογιών συνολικής αξίας 3.889.600 ευρώ, τα οποία είναι και το οριστικό ποσό δανείου που έχει κάνει χρήση η Εταιρία. Το ομολογιακό αυτό δάνειο έχει εξασφαλιστεί με εγγυήσεις των μετόχων.

### Ομολογιακό Δάνειο

				<i>ποσά σε ευρώ</i>	
				<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		Ομολογιακά Δάνεια	Δάνεια Τραπεζών leasing (4501) (64)		
Εως 1 έτους		428.400	2.843.072,00	3.271.472	450.000
Μεταξύ 1 ετών και 5 ετών		2.568.200	11.372.290,00	13.940.490	2.445.000
Ανω των 5 ετών		-	22.429.736,00	22.429.736	1.665.000
		<b>2.996.600</b>	<b>36.645.098</b>	<b>39.641.698</b>	<b>4.560.000</b>

## 18. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Παθητικού

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, τα οποία απεικονίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης των παρουσιαζόμενων χρήσεων, έχουν ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίου	-	1.249.026
	<u>-</u>	<u>1.249.026</u>

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά την αποτίμηση της 31/12/2017 του συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίου που έχει συνάψει η Εταιρία με τραπεζικό ίδρυμα, για την αντιστάθμιση των κινδύνων από τις διακυμάνσεις του επιτοκίου του ομολογιακού δανείου.

Σύμφωνα με τους όρους του από 20/10/2008 συμβολαίου η ημερομηνία λήξης ορίστηκε η 22/10/2028 και το ονομαστικό ποσό με το οποίο έχει συσχετιστεί το παράγωγο ανερχόταν σε 15.000.000 ευρώ.

Η Εταιρία μέχρι 31/12/2013 έχει εκταμιεύσει ποσό 7.500.000 ευρώ, το οποίο είναι και το τελικό ποσό του δανείου που θα κάνει χρήση. Ως εκ τούτου, το ονομαστικό ποσό μεταβλήθηκε από 15.000.000 € σε 7.500.000 € με τη τροποποιητική σύμβαση της 20/7/2011.

Η εύλογη αξία του παραγώγου χρηματοοικονομικού προϊόντος βασίζεται σε αγοραία αποτίμηση (markettomarket) και επιβεβαιώνεται από το πιστωτικό ίδρυμα με το οποίο έχει υπογραφεί η σχετική σύμβαση.

Κατά την χρήση του 2019 τα αποτελέσματα της χρήσης επιβαρύνθηκαν κατά ποσό ευρώ 961.192,27.

Η χρήση του παραγώγου τερματίστηκε την 04.10.2019. Για τον τερματισμό του παραγώγου η κλείομενη χρήση επιβαρύνθηκε με ποσό ευρώ 1.287.100,00.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για το 2018 αναλύονται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>Ονομαστική αξία</u>	<u>Υποχρεώσεις</u>
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου - Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου	<b>4.995.000,00</b>	-
<b>Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα</b>	<b><u>4.995.000,00</u></b>	<b><u>-</u></b>
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις)	4.995.000,00	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα (βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	-	-
	<b><u>4.995.000,00</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 19. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραπούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Στην Ελλάδα, υπάλληλοι που συνταξιοδοτούνται δικαιούνται το 40% της αποζημίωσης σύμφωνα με το Ν.2112/1920. Τα συγκεκριμένα προγράμματα αποτελούν προγράμματα καθορισμένων παροχών σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19.

Οι εκτιμήσεις για τις υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών της Εταιρίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 υπολογίστηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναλογιστών.

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της Εταιρίας μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19, έχει ως εξής:

	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων</b>		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	6.890	6.025
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	630	533
Κόστος επιπλέον παροχών	5.410	-
<b>Καθαρό έξοδο χρήσης</b>	<b>12.930</b>	<b>6.558</b>

**Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό**

Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	42.018	35.506
Καταβληθείσες παροχές	(9.017)	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	12.930	6.558
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(3.228)	(46)
<b>Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης</b>	<b>42.703</b>	<b>42.018</b>

**Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών**

Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	42.018	35.506
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	6.890	6.025
Κόστος Τόκων	630	533
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	5.410	-
Καταβληθείσες παροχές	(9.017)	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	(3.228)	(46)
<b>Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)</b>	<b>42.703</b>	<b>42.018</b>

**Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,50%	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,50%	0,50%

Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης

Σύμφωνα με τις καταστατικές διατάξεις του ταμείου κύριας ασφάλισης κάθε εργαζομένου και λαμβάνοντας υπόψη τους νόμους 3863/2010 & 4093/2012

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού είναι 15 άτομα, και κατά την 31/12/2018 ήταν 16 άτομα.

## 20. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στο λογαριασμό αυτό απεικονίζονται οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μέχρι και την 31.12.2019 προς την Εταιρία ΕΤΑΔ ΑΕ με την οποία η Εταιρία προχώρησε αρχικά σε διακανονισμό του υπολοίπου μισθωμάτων των ετών 2011-2012 και κατά την χρήση του 2019 πραγματοποιήθηκε και νέος διακανονισμός για την ληξιπρόθεσμη οφειλή για μισθώματα έως και την 31.12.2018.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.446.098	3.133.927
	<u><b>7.446.098</b></u>	<u><b>3.133.927</b></u>

Σύμφωνα με την από 15/07/2014 τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ ΑΕ, το οφειλόμενο υπόλοιπο μισθωμάτων ετών 2011-2012 το οποίο ανέρχεται σε ποσό € 2.904.545 θα εξοφληθεί σε έντοκες δόσεις από το 2021 έως και το 2030 και με το από 19/07/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών με την ΕΤΑΔ ΑΕ, το ληξιπρόθεσμο οφειλών έως την 31.12.2018 το οποίο ανέρχεται σε ποσό € 4.541.553 θα εξοφληθεί το 2021.

## 21. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31/12/2019 ανέρχεται σε ποσό € 7.962.681 και είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>		
	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Αξία ανά μετοχή</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>
Υπόλοιπο 20.6.2008	-	-	-
Εκδοση νέων κοινών μετοχών-σύστασης	142.000	25	3.550.000
<b>Υπόλοιπο 31.12.2009</b>	<b>142.000</b>		<b>3.550.000</b>
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	56.127	25	1.403.175
<b>Υπόλοιπο 31.12.2010</b>	<b>198.127</b>		<b>4.953.175</b>
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	83.873	25	2.096.825
<b>Υπόλοιπο 31.12.2011</b>	<b>282.000</b>		<b>7.050.000</b>
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	60.000	25	1.500.000
<b>Υπόλοιπο 31.12.2014</b>	<b>342.000</b>		<b>8.550.000</b>
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	88.000	25	2.200.000
<b>Υπόλοιπο 31.12.2015</b>	<b>430.000</b>		<b>10.750.000</b>
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	20.720	25	518.000
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>450.720</b>		<b>11.268.000</b>
Μείωση ΜΚ με αντίστοιχη μείωση ζημιών προηγούμενων χρήσεων	0	3	-9.915.840
Εκδοση νέων κοινών μετοχών	2.203.507	3	6.610.521
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>2.654.227</b>	<b>3</b>	<b>7.962.681</b>

Οι καταβολές του μετοχικού κεφαλαίου από τη σύσταση της Εταιρίας μέχρι σήμερα έλαβαν χώρα ως εξής:

Απόφαση	Ημερομηνία	Ποσό σε ευρώ	Μήνας καταβολής ΜΚ
Καταστατικό κεφάλαιο		1.000.000	Αύγουστος 2008
Έκτακτη ΓΣ	11/10/2008	1.050.000	Οκτώβριος 2008
Έκτακτη ΓΣ	22/12/2008	692.500	Δεκέμβριος 2008
Έκτακτη ΓΣ	05/03/2009	507.500	Μαίος 2009
Έκτακτη ΓΣ	23/11/2009	400.000	Δεκέμβριος 2009 & Απρίλιος 2010
Έκτακτη ΓΣ	03/06/2010	1.100.000	Ιούλιος 2010
Έκτακτη ΓΣ	10/12/2010	203.190	Δεκέμβριος 2010
Έκτακτη ΓΣ		96.810	Φεβρουάριος 2011
Έκτακτη ΓΣ	20/05/2011	1.392.800	Ιούνιος 2011
		607.200	Ιούλιος 2011
Έκτακτη ΓΣ	10/1/2014	1.500.000	Ιούνιος 2014
Έκτακτη ΓΣ	15/10/2014	1.000.000	Φεβρουάριος 2015
Έκτακτη ΓΣ	14/12/2015	1.200.000	Δεκέμβριος 2015
Έκτακτη ΓΣ	19/9/2018	518.000	Σεπτέμβριος 2018
Έκτακτη ΓΣ	31/12/2019	-9.915.840	Δεκέμβριος 2019
		6.610.521	
		<b>7.962.681</b>	

## 22. Αποθεματικά εύλογης αξίας

Το κονδύλι αυτό απεικόνιζε τα αποθεματικά που δημιουργήθηκαν από την αντιστάθμιση των ταμειακών ροών μέσω παραγώνων χρηματοοικονομικών εργαλείων. Για την χρήση του 2019 ποσό ευρώ 923.118 μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

## 23. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών έχει ως εξής:

	Ποσά σε Ευρώ	
	Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2013</b>	12.446	12.446
Προσαρμογή σύμφωνα με ΔΛΠ 19	<b>12.446</b>	<b>12.446</b>
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2013 αναθεωρημένο</b>	12.446	12.446
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(585)	(585)
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2013</b>	11.861	11.861
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(5.578)	(5.578)
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2014</b>	<b>6.283</b>	<b>6.283</b>
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(589)	(589)
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2015</b>	<b>5.694</b>	<b>5.694</b>
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	2.746	<b>2.746</b>
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2016</b>	<b>8.440</b>	<b>8.440</b>
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	1.876	1.876
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2017</b>	<b>10.316</b>	<b>10.316</b>
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	46	46
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2018</b>	<b>10.362</b>	<b>10.362</b>
Επίδραση υιοθέτησης αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	3.228	3.228
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2019</b>	<b>13.590</b>	<b>13.590</b>

Με την αναθεώρηση του ΔΛΠ 19 τα αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

## 24. Κύκλος εργασιών

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών έχει ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Πωλήσεις υπηρεσιών	3.152.847	3.005.218
Πωλήσεις άχρηστου υλικού	419	857
	<u><b>3.153.266</b></u>	<u><b>3.006.074</b></u>

Η έναρξη της κύριας δραστηριότητας της Εταιρίας ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2009.

## 25. Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία (Κόστος πωλήσεων-Έξοδα διοικητικής λειτουργίας)

Η ανάλυση των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας και η απεικόνισή τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχει ως εξής:

	<u>31/12/2019</u>			<i>ποσά σε ευρώ</i>
	<u>Κόστος πωλήσεων</u>	<u>Έξοδα διοικητικής λειτουργίας</u>	<u>Έξοδα διάθεσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	261.863	194.091	-	455.954
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	52.671	123.814	-	176.485
Παροχές Τρίτων	775.845	36.484	-	812.329
Φόροι - Τέλη	129.723	76.756	-	206.480
Διάφορα Έξοδα	22.325	7.981	-	30.306
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	741.171	-	-	741.171
Αποσβ. Παγίων Στοιχ Ενσωμ Λειτ Κοσ	1.829.276	5.082	-	1.834.358
Προβλέψεις εκμετάλλευσης	-	-	-	-
Αποσβ. Παγίων Στοιχ Μη Ενσωμ Λειτ Κοσ	-	-	-	-
	<u><b>3.812.874</b></u>	<u><b>444.209</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>4.257.083</b></u>
				<i>ποσά σε ευρώ</i>
	<u>31/12/2018</u>			
	<u>Κόστος πωλήσεων</u>	<u>Έξοδα διοικητικής λειτουργίας</u>	<u>Έξοδα διάθεσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	253.354	194.894	-	448.248
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	95.066	53.633	-	148.699
Παροχές Τρίτων	3.543.875	37.549	-	3.581.424
Φόροι - Τέλη	132.988	9.875	-	142.863
Διάφορα Έξοδα	25.236	11.327	-	36.563
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	871.090	2	-	871.092
Αποσβ. Παγίων Στοιχ Ενσωμ Λειτ Κοσ	204.764	1.754	-	206.518
Προβλέψεις εκμετάλλευσης	-	-	-	-
Αποσβ. Παγίων Στοιχ Μη Ενσωμ Λειτ Κοσ	-	-	-	-
	<u><b>5.126.373</b></u>	<u><b>309.034</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>5.435.407</b></u>

Το πιο σημαντικό κοστολογικό στοιχείο της Εταιρίας αποτελούν τα μισθώματα για την χρήση της Μαρίνας προς την ΕΤΑΔ Α.Ε. Η σχετική σύμβαση υπογράφηκε στις 22/10/2008 και τέθηκε σε ισχύ με την παράδοση- παραλαβή προς χρήση της Μαρίνας στις 1/1/2009. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης το ετήσιο μίσθωμα αποτελείται από δύο μέρη: α) ένα εφάπαξ αντάλλαγμα ύψους € 7.000.000 το οποίο θα αποσβένεται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης και απεικονίζεται στο αναπόσβεστο κόστος στα άυλα

περιουσιακά στοιχεία και β) το καταβλητέο μίσθωμα ύψους € 2.330.000,00 για το 2009 αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο σύμφωνα με το δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου έτους συν 1% σύμφωνα με την αρχική σύμβαση. Μετά τις ως άνω αναπροσαρμογές το ετήσιο μίσθωμα θα ανερχόταν κατά το έτος 2013 σε 2.698.413,56 €

Την 15/07/2014 υπογράφηκε τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ ΑΕ σύμφωνα με την οποία τροποποιείται το άρθρο 4.1.β της από 22.10.2008 αρχικής σύμβασης μόνο όσον αφορά στο Ετήσιο Μίσθωμα (ETM) του έτους 2013 το οποίο μειώνεται κατά ποσοστό 25%, ώστε ανέρχεται πλέον σε 2.023.810,17 € και το οποίο θα παραμείνει σταθερό για τα έτη 2013,2014 και 2015, άνευ αναπροσαρμογής για τα έτη αυτά.

Από το έτος 2016 και εφεξής το ETM θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με την αρχική σύμβαση.

Για το 2016 ανήλθε σε 2.698.413,56 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2015, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας, και διαμορφώθηκε για το 2016 σε 2.720.000,86 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2017 το ποσό ανήλθε σε 2.720.000,86 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2016, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2017 σε 2.747.200,87 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το 2018 το ποσό ανήλθε σε 2.747.200,87 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2017, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2018 σε 2.793.903,29 € πλέον χαρτοσήμου.

Για το **2019** το ποσό ανήλθε σε 2.793.903,29 € προσαυξημένο κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΚΤ του Δεκεμβρίου 2018, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και διαμορφώθηκε για το 2019 σε 2.838.605,74 € πλέον χαρτοσήμου.

## 26. Λοιπά έσοδα-έξοδα (καθαρά)

Τα λοιπά έσοδα- έξοδα αναλύονται ως εξής:

	ποσά σε ευρώ	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Λοιπά έσοδα	184.822	49.240
Λοιπά έξοδα	(115.769)	(8.457)
	<u><b>69.053</b></u>	<u><b>40.783</b></u>

## 27. Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα για την Εταιρία αναλύονται ως εξής:

	ποσά σε ευρώ	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Αποτέλεσμα από παράγωγα που δεν θεωρούνται αντισταθμίσεις	(961.192)	187.582
<b>Σύνολο λοιπών χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων</b>	<u><b>(961.192)</b></u>	<u><b>187.582</b></u>

## 28. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) για την Εταιρία αναλύεται ως εξής:

	ποσά σε ευρώ	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Πιστωτικοί τόκοι	2.779	2.934
Χρεωστικοί τόκοι	(2.670.972)	(689.753)
	<u><b>(2.668.193)</b></u>	<u><b>(686.819)</b></u>

## 29. Φόρος εισοδήματος

Από τα φορολογικά βιβλία της Εταιρίας και αφού γίνουν οι απαραίτητες αναμορφώσεις που αναφέρονται στο κώδικα φορολογίας εισοδήματος, δεν προκύπτει φόρος εισοδήματος .

## 30. Κόστος και αριθμός εργαζομένων

Η Εταιρία, κατά την 31/12/2019 απασχολεί 15 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου (31/12/2018: 16 άτομα).

Οι παροχές στο προσωπικό ανήλθαν σε ποσό € 443.654 και οι προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού σε ποσό € 12.300 και αναλύεται ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	344.866	351.750
Εργοδοτικές εισφορές έμμισθου προσωπικού	88.333	90.856
Παροχές στο προσωπικό	1.437	5.642
Αποζημιώσεις απολύσεως	9.017	-
Προβλέψεις αποζημίωσης	12.300	-
	<u><b>455.954</b></u>	<u><b>448.248</b></u>

## 31. Κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή

Τα κέρδη /(ζημιές) ανά μετοχή υπολογίστηκαν με βάση το μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και έχουν ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους	(4.664.149)	(2.887.786)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	2.654.227	450.720
Κέρδη ή (ζημιές) ανά μετοχή-βασικά (σε €)	(1,7573)	(6,4071)

## 32. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία έχει υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Οι φορολογικοί έλεγχοι για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016, 2017 και 2018 διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του Ν.4174/2013 άρθρο 65Α παρ.1, και η Εταιρεία έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Να σημειωθεί ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος) σε συνδυασμό με τα άρθρα 36 παρ. 1 και 72 παρ. 11, του ν. 4174/2013, β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9



του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2013 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Για την κλειόμενη χρήση 2019 ο φορολογικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί με τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις.

### 33. Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας.

Δεν υπάρχουν λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις ή απαιτήσεις της Εταιρίας.

### 34. Εμπράγματα βάρη

Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις ή οποιαδήποτε άλλα βάρη, επί των παγίων στοιχείων του ενεργητικού.

### 35. Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις της Εταιρίας την 31/12/2019 και 31/12/2018 έχουν ως εξής:

	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις</b>		
Εντός 1 έτους	9.446.518	2.940.796
Μεταξύ 1 έτους και 5 ετών	13.970.466	11.760.000
Άνω των 5 ετών	41.016.383	58.000.000
	<u><b>64.433.367</b></u>	<u><b>72.700.796</b></u>
<b>Λοιπές Δεσμεύσεις (υπογεγραμμένες συμβάσεις)</b>		
Εντός 1 έτους	86.218	67.950
Μεταξύ 1 έτους και 5 ετών	160.620	174.150
Άνω των 5 ετών	-	-
	<u><b>246.838</b></u>	<u><b>242.100</b></u>
<b>Γενικό σύνολο</b>	<u><b>64.680.204</b></u>	<u><b>72.942.896</b></u>

Ειδικότερα: Οι Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις αφορούν τα ελάχιστα καταβλητέα ετήσια μισθώματα της Μαρίνας Αθηνών ΑΕ προς την ΕΤΑΔ Α.Ε.

### 36. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη για τη χρήση 2019 έχουν ως εξής:

Έσοδα	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Μητρική	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.200	1.200
	<u>1.200</u>	<u>1.200</u>

Έξοδα	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	Μητρική	541.654	357.349	
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	677.016	664.535		
	<u>1.218.670</u>	<u>1.021.885</u>		

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη την 31/12/2019 έχουν ως εξής:

Απαιτήσεις	<i>ποσά σε ευρώ</i>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Μητρική	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.000	4.449
	<u>5.000</u>	<u>4.449</u>

Υποχρεώσεις	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	Μητρική	25.781	1.133.782	
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	382.835	338.928		
	<u>408.616</u>	<u>1.472.710</u>		

### 37. Συναλλαγές με μέλη Δ.Σ. & διευθυντικά στελέχη

Δεν υπάρχουν παροχές προς τα μέλη Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη και υπόλοιπα απαιτήσεων-υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων.

### 38. Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Με την συνεδρίαση της **27/01/2020** το διοικητικό συμβούλιο ενημερώθηκε ότι το ΔΣ της μητρικής εταιρείας ΑΒΑΞ ΑΕ, η οποία είναι κάτοχος του **97,69%** του μετοχικού κεφαλαίου της ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΑΕ, αποφάσισε την τμηματική καταβολή χρηματικών ποσών προς την Εταιρεία, έναντι μελλοντικής αύξησως του κεφαλαίου της και ολοκλήρωσης της εντός του έτους 2020.

Την 30/06/2020 με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε ότι εξαιτίας του γεγονότος ότι το σύνολο της καθαρής θέσης της Εταιρίας είναι αρνητικό και εξαιτίας της διαμορφούμενης σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας θα προβεί το συντομότερο δυνατό σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με κεφαλαιοποίηση και συμψηφισμό οφειλών της Εταιρίας προς τη μέτοχο της ανώνυμη εταιρία «ΑΒΑΞ Α.Ε.», μέχρι του ποσού των ευρώ πέντε εκατομμυρίων (€ 5.000.000), με σκοπό την αποκατάσταση της σχέσης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας προς το μετοχικό της κεφάλαιο και την κεφαλαιακή της ενίσχυση. Το ακριβές ποσό της ως άνω αύξησης θα καθοριστεί σε προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, ενόψει και της επίλυσης της διαφοράς της Εταιρίας με την εκμισθωτριά της «Εταιρία Ακινήτων του Δημοσίου» (Ε.Τ.Α.Δ.) σχετικά με τη μείωση του ετήσιου μισθώματος της Μαρίνας, οπότε και θα καθοριστούν ακριβέστερα οι κεφαλαιακές ανάγκες της Εταιρίας. Επιπρόσθετα, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας προς τον ίδιο ως άνω σκοπό έχει ήδη

υιοθετήσει και εξετάζει την περαιτέρω υιοθέτηση της λήψης και οποιουδήποτε άλλου πρόσφορου και κατάλληλου μέτρου (όπως λ.χ. αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, εταιρικός μετασχηματισμός, συγχώνευση, κ.λπ.), η απόδοση των οποίων θα εκτιμηθεί με βάση τα αποτελέσματα των επόμενων εταιρικών χρήσεων.

### **Επιπτώσεις από την Πανδημία COVID -19**

Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας, στις 11 Μαρτίου 2020, χαρακτήρισε τον ιό COVID-19, ως πανδημία. Στη συνέχεια με την εμφάνιση κρουσμάτων του ιού COVID-19 στην Ελλάδα, η Ελληνική Κυβέρνηση δημοσίευσε αποφάσεις για λήψη δημόσιων περιοριστικών μέτρων, όπως η επιβολή απαγόρευσης της λειτουργίας ευρέος φάσματος καταστημάτων όπως λιανικής πώλησης, υγειονομικού ενδιαφέροντος, εσωτερικών χώρων και άλλων τοποθεσιών, απαγόρευση και περιορισμός στην κυκλοφορία πολιτών, πτήσεων και απόπλου/κατάπλου ιδιωτικών και επαγγελματικών σκαφών αναψυχής, με στόχο την επιβράδυνση της εξάπλωσης του ιού.

Το ανωτέρω γεγονός είχε ως αποτέλεσμα να οδηγήσει την ελληνική οικονομία σε σημαντική ύφεση η οποία θα συνεχίσει να λαμβάνει μέρος για το υπόλοιπο του 2020 καθώς και το πρώτο εξάμηνο 2021 τουλάχιστον. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά διαρκώς την κατάσταση καθώς και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι θα επηρεαστεί ο κύκλος εργασιών, όσο αφορά το έσοδο ελλιμενισμού από διερχόμενα σκάφη, ενώ δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στα έσοδα από μόνιμες θέσεις ελλιμενισμού λόγω αναπροσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής της. Η Ελληνική Κυβέρνηση με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), επέβαλε μείωση των επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες από Απρίλιο έως Οκτώβριο, σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών και επιχειρήσεων, κυρίως στο χώρο της εστίασης και του τουρισμού. Η Εταιρεία, δικαιούται μείωση σε ποσοστό 40% στην αναλογία μηνών Απριλίου έως και Οκτωβρίου του ετησίου μισθώματος της για το 2020, σύμφωνα με τις έως τώρα δημοσιεύσεις των εν ισχύ μέτρων της Ελληνικής Κυβέρνησης για τους δικαιούχους Κ.Α.Δ. όπως αυτοί έχουν δημοσιευτεί.

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση της πανδημίας κορωνοϊού COVID -19 και λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων και πελατών/χρηστών του Τουριστικού Λιμένα ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές .

Πειραιάς, 06 Οκτωβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Χρήστος Ιωάννου  
Α.Δ.Τ. 889746

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Μιτζάλης Αντώνιος  
Α.Δ.Τ. AN079141

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Λαμπρινή Χριστοφιλοπούλου  
Α.Δ.Τ. AB001446