Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.07.29 14:24:05 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,29/07/2026
Αριθ. Πρωτ.:4161146

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **151536301000**.

Την **29/07/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6126532 οι εγκεκριμένες από την 29/07/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6126533 η από 29/07/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«GRANT THORNTON Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094399329-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 121548701000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 127.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΜΠΑΣΜΠΑΝΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 61011.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΝΟΥΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΙΩΑΝΝΗΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 40711.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Α.Ε.
Ερμού 25, 145 64 Νέα Κηφισιά **T**: +30 2108185100
Υποκατάστημα: Λεωφόρος Ποσειδώνος, Άλιμος, ΤΚ: 17455
T: +302109880000 **E**: NewAlimosMarina@ellaktor.com

W: ellaktor.com Α.Φ.Μ.: 801197209 ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. Αθηνών
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 1515363010

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ..... - 5 -
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ..... - 14 -
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ..... - 18 -
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης ..... - 19 -
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ..... - 20 -
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων ..... - 21 -
Κατάσταση Ταμειακών Ροών ..... - 22 -
1. Γενικές πληροφορίες ..... - 23 -
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών ..... - 23 -
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ..... - 23 -
2.1.1 Βάση κατάρτισης – Συνεχιζόμενη δραστηριότητα ..... - 23 -
2.1.2 Εξωτερικό Οικονομικό και Κανονιστικό Περιβάλλον ..... - 24 -
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες ..... - 25 -
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες ..... - 27 -
2.4 Στρογγυλοποιήσεις ..... - 27 -
2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ..... - 28 -
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία ..... - 28 -
2.7 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ..... - 29 -
2.8 Μισθώσεις ..... - 29 -
2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ..... - 32 -
2.10 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης ..... - 33 -
2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα ..... - 35 -
2.12 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων ..... - 35 -
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο ..... - 35 -
2.14 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος ..... - 35 -
2.15 Δανεισμός ..... - 36 -
2.16 Παροχές στο προσωπικό ..... - 36 -

2.17 Προβλέψεις ..... - 38 -
2.18 Αναγνώριση εσόδων ..... - 38 -
2.19 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές ..... - 39 -
2.20 Κόστη δανεισμού ..... - 39 -
2.21 Έσοδα και έξοδα από τόκους ..... - 39 -
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου ..... - 40 -
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου ..... - 40 -
(α) Κίνδυνος αγοράς ..... - 40 -
(β) Κίνδυνος ρευστότητας ..... - 40 -
(γ) Πιστωτικός κίνδυνος ..... - 40 -
3.2 Διαχείριση κεφαλαίων ..... - 41 -
3.3 Προσδιορισμός εύλογων αξιών ..... - 42 -
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης ..... - 43 -
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές ..... - 43 -
4.2 Καθοριστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών... - 43 -
5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ..... - 45 -
6. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία ..... - 46 -
7. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις ..... - 46 -
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις ..... - 48 -
9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα ..... - 49 -
10. Μετοχικό κεφάλαιο ..... - 50 -
11. Λοιπά Αποθεματικά ..... - 51 -
12. Δανεισμός ..... - 51 -
13. Δικαιώματα χρήσης παγίων-Μισθώσεις ..... - 53 -
14. Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού ..... - 56 -
15. Παράγωγα ..... - 57 -
16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις ..... - 58 -
17. Πωλήσεις ..... - 59 -
18. Έξοδα ανά κατηγορία ..... - 59 -
19. Λοιπά Κέρδη/(ζημιές) ..... - 60 -
20. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) ..... - 60 -
21. Φόρος εισοδήματος ..... - 61 -

22. Παροχές σε Εργαζόμενους ..... - 62 -
23. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη ..... - 62 -
24. Λοιπές Σημειώσεις ..... - 63 -

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σημαντικά Γεγονότα και προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Κύριοι μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») αφορά τη χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025 και περιλαμβάνει χρηματοοικονομικές και μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη δραστηριότητα της εταιρείας «Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μ. Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»).

Στην παρούσα Έκθεση παρουσιάζονται η εξέλιξη των εργασιών, τα αποτελέσματα της χρήσης, τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά το 2025 και η επίδρασή τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς και οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία.

Παράλληλα, παρατίθενται ποιοτικά στοιχεία και εκτιμήσεις σχετικά με την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και τις προοπτικές του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται.

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

Η εταιρεία «Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μ. Α.Ε.» δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης και διαχείρισης τουριστικών και λιμενικών υποδομών, με κύριο αντικείμενο την αξιοποίηση της Μαρίνας Αλίμου στο πλαίσιο σύμβασης παραχώρησης μακράς διάρκειας.

Η Εταιρεία αποτελεί μέρος του επιχειρηματικού ομίλου Ελλάκτωρ, (εφεξής «Όμιλος») ο οποίος δραστηριοποιείται στους τομείς της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, της φιλοξενίας και της διαχείρισης μαρινών, αποκτώντας πρόσβαση σε σημαντική τεχνογνωσία και βέλτιστες πρακτικές για την ανάπτυξη και λειτουργία σύνθετων επενδυτικών έργων.

Η δραστηριότητά της εντάσσεται στη στρατηγική αξιοποίησης τουριστικών και αστικών υποδομών υψηλής προστιθέμενης αξίας, με στόχο την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών και τη δημιουργία σύγχρονων και λειτουργικών εγκαταστάσεων.

Στο πλαίσιο της στρατηγικής αυτής, υλοποιείται επενδυτικό πρόγραμμα που περιλαμβάνει την αναβάθμιση των λιμενικών εγκαταστάσεων, την ανάπτυξη εμπορικών και τουριστικών χρήσεων και τη βελτίωση των υποδομών εξυπηρέτησης σκαφών και επισκεπτών.

Η επιχειρησιακή στρατηγική της Εταιρείας βασίζεται στην αξιοποίηση των υποδομών της, στον εκσυγχρονισμό των υπηρεσιών και στη μεγιστοποίηση της αξίας της επένδυσης, ευθυγραμμισμένη με τη γενικότερη στρατηγική ανάπτυξης του ομίλου στον τομέα των ακινήτων και της φιλοξενίας.

1. Στρατηγική κατεύθυνση και Επιχειρηματικό Μοντέλο

Η στρατηγική της Εταιρείας εστιάζει στην ανάπτυξη και ωρίμανση του επενδυτικού έργου της Μαρίνας Αλίμου, στην προσέλκυση χρηστών και επισκεπτών υψηλής ποιότητας, καθώς και στην παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών διαχείρισης και λειτουργίας μαρίνας.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία αξιοποιεί σύγχρονες πρακτικές ανάπτυξης τουριστικών μαρινών και επιδιώκει τη δημιουργία μιας ολοκληρωμένης τουριστικής υποδομής, η οποία ενδέχεται να συμβάλει στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και στην αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου. Το επιχειρηματικό της μοντέλο βασίζεται στην ανάπτυξη, αξιοποίηση και διαχείριση της Μαρίνας Αλίμου ως σύγχρονης τουριστικής υποδομής, με στόχο τη δημιουργία σταθερών ταμειακών ροών και τη διαχρονική αύξηση της αξίας της επένδυσης.

Η προσέγγιση αυτή ευθυγραμμίζεται με τη στρατηγική επενδύσεων του Ομίλου, η οποία επικεντρώνεται στον εντοπισμό επενδυτικών ευκαιριών με ισχυρές προοπτικές, στην ανάπτυξη και αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων και στη δημιουργία μακροχρόνιας αξίας μέσω της λειτουργίας τους.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε ενέργειες βελτίωσης των υφιστάμενων υποδομών και ενίσχυσε τη λειτουργική της οργάνωση και τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στον κλάδο και προσαρμόζει τη στρατηγική της, με στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση των υποδομών, τη μεγιστοποίηση της απόδοσης της επένδυσης και τη διασφάλιση βιώσιμης ανάπτυξης.

2. Εξέλιξη δραστηριοτήτων

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία συνέχισε την ανάπτυξη της δραστηριότητάς της σε λειτουργικό και οργανωτικό επίπεδο, υλοποιώντας παράλληλα δράσεις που ενισχύουν τη βιώσιμη λειτουργία και την κανονιστική συμμόρφωση.

Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία συνέχισε να ενισχύει την περιβαλλοντική της στρατηγική, εφαρμόζοντας συστήματα διαχείρισης αποβλήτων, δράσεις εξοικονόμησης πόρων και πρακτικές φιλικές προς το περιβάλλον, σε συνεργασία με αδειοδοτημένους φορείς. Ταυτόχρονα, ενισχύθηκε το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, με επικαιροποίηση βασικών πολιτικών εταιρικής διακυβέρνησης και συμμόρφωσης, με έμφαση στη διαφάνεια, τη δεοντολογία και την πρόληψη φαινομένων διαφθοράς, σύμφωνα με τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές και το πλαίσιο διακυβέρνησης του Ομίλου.

Η Διοίκηση αξιολόγησε σε συνεχή βάση τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως οι πληθωριστικές πιέσεις, το αυξημένο ενεργειακό κόστος και οι επιπτώσεις της κλιματικής μετάβασης. Προς τούτο, υιοθετήθηκαν κατάλληλες πρακτικές διαχείρισης ρευστότητας και ταμειακών ροών, με στόχο την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητας και την υποστήριξη της επενδυτικής φάσης του έργου.

3. Βιώσιμη ανάπτυξη και λειτουργία

Η Εταιρεία ενσωματώνει αρχές βιώσιμης ανάπτυξης, με στόχο τη μακροχρόνια βιωσιμότητα της επένδυσης και τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των δραστηριοτήτων της. Δίνεται έμφαση στην ορθολογική χρήση των ενεργειακών και φυσικών πόρων, στη συμμόρφωση με το κανονιστικό και περιβαλλοντικό πλαίσιο, στη βελτίωση της λειτουργικής αποδοτικότητας, στην ασφάλεια εγκαταστάσεων και χρηστών της καθώς και για τη συνεχή αναβάθμιση της εμπειρίας των πελατών και επισκεπτών της μαρίνας.

4. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Η δραστηριότητα της Εταιρείας εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς και μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους, οι οποίοι απορρέουν από τη φύση των εργασιών, το στάδιο υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος, καθώς και το ευρύτερο οικονομικό και κανονιστικό περιβάλλον. Η Διοίκηση αξιολογεί σε συνεχή βάση τους εν λόγω κινδύνους και λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό της επίδρασής τους στη χρηματοοικονομική θέση και στις προοπτικές της Εταιρείας.

Η λειτουργία επηρεάζεται από τις γενικότερες μακροοικονομικές συνθήκες σε εθνικό και διεθνές επίπεδο, όπως οι ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης, ο πληθωρισμός, τα επίπεδα επιτοκίων και οι γεωπολιτικές εξελίξεις. Τυχόν επιδείνωση των συνθηκών αυτών είναι δυνατόν να επηρεάσει τη ζήτηση για υπηρεσίες θαλάσσιου τουρισμού και ελλιμενισμού, επηρεάζοντας κατ' επέκταση την εμπορική δραστηριότητα.

Παράλληλα, η δραστηριότητα της Εταιρείας εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς και δραστηριότητας, καθώς η λειτουργία της συνδέεται άμεσα με την πορεία του τουριστικού κλάδου, τη ζήτηση για θέσεις ελλιμενισμού και τη γενικότερη οικονομική δυνατότητα των πελατών. Μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς ή ενίσχυση του ανταγωνισμού ενδέχεται να επηρεάσουν τα έσοδα και τη λειτουργική της επίδοση.

Δεδομένου ότι η Εταιρεία βρίσκεται σε φάση υλοποίησης επενδυτικού προγράμματος για την ανάπτυξη της Μαρίνας Αλίμου, υφίσταται κατασκευαστικός και επενδυτικός κίνδυνος, ο οποίος αφορά ενδεχόμενες καθυστερήσεις στην πρόοδο των έργων, αυξήσεις στο κόστος κατασκευής, καθώς και περιορισμούς στη διαθεσιμότητα πρώτων υλών ή εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού. Οι παράγοντες αυτοί δύνανται να επηρεάσουν το χρονοδιάγραμμα και το συνολικό ύψος της επένδυσης.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, οι οποίοι περιλαμβάνουν κυρίως τον κίνδυνο ρευστότητας, τον κίνδυνο επιτοκίων και τον πιστωτικό κίνδυνο. Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με τη δυνατότητα κάλυψης των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων και εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από την ομαλή εξέλιξη του επενδυτικού προγράμματος και τη δημιουργία επαρκών ταμειακών ροών. Ο κίνδυνος επιτοκίων αφορά μεταβολές στο κόστος χρηματοδότησης, ενώ ο πιστωτικός κίνδυνος σχετίζεται κυρίως με απαιτήσεις έναντι πελατών και εκτιμάται ως περιορισμένος.

Επιπλέον, υφίσταται ρυθμιστικός και θεσμικός κίνδυνος, καθώς η δραστηριότητα διέπετε από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που αφορά τις συμβάσεις παραχώρησης, την περιβαλλοντική και πολεοδομική νομοθεσία και το καθεστώς λειτουργίας λιμενικών υποδομών. Τυχόν μεταβολές ή καθυστερήσεις στην έκδοση των απαιτούμενων αδειών ενδέχεται να επηρεάσουν την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου και τη λειτουργία της Εταιρείας.

Τέλος, η δραστηριότητα συνεπάγεται και περιβαλλοντικούς κινδύνους, οι οποίοι συνδέονται με τη λειτουργία λιμενικών εγκαταστάσεων και τη διαχείριση φυσικών πόρων. Η Εταιρεία λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα συμμόρφωσης με το ισχύον περιβαλλοντικό πλαίσιο, καθώς και πρωτοβουλίες για τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος στο στάδιο της βιώσιμης ανάπτυξης.

Οι ανωτέρω κίνδυνοι επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό από το ευρύτερο μακροοικονομικό και κανονιστικό περιβάλλον εντός του οποίου δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Οι εξελίξεις σε επίπεδο οικονομικών συνθηκών, ενεργειακών αγορών και κανονιστικού πλαισίου διαμορφώνουν το πλαίσιο λειτουργίας και επηρεάζουν τόσο τη ζήτηση για τις παρεχόμενες υπηρεσίες όσο και το κόστος και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος. Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, η Διοίκηση λαμβάνει υπόψη τις σχετικές εξωγενείς παραμέτρους κατά τον σχεδιασμό και την προσαρμογή της στρατηγικής της.

5. Οικονομικά αποτελέσματα

Τα οικονομικά αποτελέσματα για το έτος 2025 συνοψίζονται ως εξής:

Οι πωλήσεις για το 2025 ανήλθαν σε € 13.736.103 έναντι € 11.992.253 για το 2024.

Σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων τα κέρδη προ φόρων για το 2025 ανήλθαν σε € 5.795.944, ενώ για το 2024 τα κέρδη προ φόρων ανέρχονταν σε € 1.789.893.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας στις 31/12/2025 ανήλθαν σε € 18.282.842, έναντι € 14.355.833 στις 31/12/2024.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 6.512.655 έναντι καθαρών ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες € 6.922.391 το 2024.

Το απασχολούμενο προσωπικό της Εταιρείας στις 31.12.2025 ανερχόταν σε 36 άτομα, ενώ στις 31.12.2024 ο αντίστοιχος αριθμός απασχολούμενου προσωπικού ανερχόταν σε 34 άτομα.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο υπολογισμός των σημαντικότερων αριθμοδεικτών για το 2025 και 2024 αντίστοιχα:

	2025		2024	
Δείκτης Μικτού περιθωρίου : (Μικτό Περιθώριο /πωλήσεις)	63%		40%	
EBITDA (Κέρδη εκμετάλλευσης προ φόρων, τόκων & αποσβέσεων)	8,58€	εκ.	5,29€	εκ.
EBITDA / Πωλήσεις	62%		44%	
Δείκτης Ρευστότητας : (Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/σμες Υποχρεώσεις)	2,4		3,4	
Δείκτης Αποδοτικότητας Ενεργητικού: (Καθαρά κέρδη χρήσης προ φόρων και τόκων / σύνολο ενεργητικού)	5,8%		3,5%	

6. Μακροοικονομικό και κανονιστικό περιβάλλον

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, το διεθνές οικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίστηκε από συνθήκες σχετικής σταθεροποίησης, διατηρώντας ωστόσο αυξημένο βαθμό αβεβαιότητας λόγω γεωπολιτικών εξελίξεων και μεταβολών στις διεθνείς αγορές ενέργειας. Παρά την αποκλιμάκωση των έντονων διακυμάνσεων προηγούμενων περιόδων, ωστόσο, το ενεργειακό κόστος εξακολουθεί να διαμορφώνεται σε επίπεδα που επηρεάζουν τη λειτουργία των επιχειρήσεων και τη συνολική οικονομική δραστηριότητα.

Οι εξελίξεις στις διεθνείς αγορές ενέργειας συνδέονται με τη συνεχιζόμενη γεωπολιτική αστάθεια, ιδίως σε σχέση με τη σύγκρουση στην Ουκρανία και τις εντάσεις στη Μέση Ανατολή, καθώς και με τις στρατηγικές επιλογές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για διαφοροποίηση των πηγών εφοδιασμού και ενίσχυση της ενεργειακής

ασφάλειας. Παράλληλα, επιταχύνεται η μετάβαση προς ένα βιώσιμο ενεργειακό μοντέλο, με αυξημένες επενδύσεις στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και στην ενεργειακή αποδοτικότητα.

Ιδιαίτερη σημασία αποκτούν οι κανονιστικές εξελίξεις που σχετίζονται με την κλιματική μετάβαση και την εφαρμογή πολιτικών τιμολόγησης εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (CO_2). Σύμφωνα με αυτό, η σταδιακή εφαρμογή του Συστήματος Εμπορίας Εκπομπών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ETS2) εκτιμάται ότι ενδέχεται να επηρεάσει το λειτουργικό κόστος επιχειρήσεων που σχετίζονται με τη χρήση καυσίμων και ενεργειακών πόρων. Η εξέλιξη αυτή λαμβάνεται υπόψη στον σχεδιασμό και την ανάπτυξη της Μαρίνας Αλίμου.

Επιπλέον, οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής συνιστούν παράγοντα αυξανόμενης σημασίας για υποδομές που αναπτύσσονται σε παράκτιες περιοχές. Μεταβολές στις καιρικές συνθήκες, ακραία φαινόμενα και η άνοδος της στάθμης της θάλασσας ενδέχεται να επηρεάσουν τη λειτουργία και τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα των υποδομών. Κατά τον σχεδιασμό του έργου έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικοί κίνδυνοι, με στόχο την ενίσχυση της ανθεκτικότητας και της προσαρμοστικότητας.

Σε επίπεδο ευρύτερου οικονομικού περιβάλλοντος, η δραστηριότητα της Εταιρείας επηρεάζεται από την εξέλιξη της ελληνικής και διεθνούς οικονομίας, τα επίπεδα επιτοκίων, τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης και την πορεία του τουριστικού κλάδου, ο οποίος αποτελεί βασικό παράγοντα ζήτησης για τις υπηρεσίες της Μαρίνας Αλίμου. Η διατήρηση της δυναμικής του τουρισμού στη Μεσόγειο ενισχύει τις προοπτικές του έργου, παρά την παρουσία εξωτερικών κινδύνων.

Ταυτόχρονα, οι τεχνολογικές εξελίξεις και ο ψηφιακός μετασχηματισμός δημιουργούν νέες συνθήκες στο επιχειρηματικό περιβάλλον, ενισχύοντας τη λειτουργική αποδοτικότητα αλλά και απαιτώντας την προσαρμογή των επιχειρησιακών μοντέλων.

Συνολικά, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και κανονιστικό περιβάλλον και αξιολογεί τη δυνητική επίδρασή τους στη δραστηριότητα της Εταιρείας, λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα για τη διαχείριση των σχετικών κινδύνων και τη διασφάλιση της ομαλής εξέλιξης της επένδυσης.

7. Προοπτικές

Στο πλαίσιο της στρατηγικής του Ομίλου στον οποίο εντάσσεται η δραστηριότητα της Εταιρείας, δίνεται έμφαση στην ανάπτυξη και αξιοποίηση τουριστικών και εμπορικών υποδομών υψηλής προστιθέμενης αξίας, με στόχο τη δημιουργία μακροχρόνιας αξίας και τη βελτίωση της λειτουργικής αποδοτικότητας των περιουσιακών στοιχείων.

Η ανάπτυξη της Μαρίνας Αλίμου εντάσσεται στον σχεδιασμό αυτό, αποτελώντας επένδυση με σημαντικές προοπτικές στον τομέα του θαλάσσιου τουρισμού. Στόχος είναι η δημιουργία ενός σύγχρονου, πολυλειτουργικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου παράκτιου προορισμού, που θα συμβάλει ουσιαστικά στην αναβάθμιση της Νότιας Ακτής της Αττικής.

Στο πλαίσιο της επένδυσης προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονων κτιριακών εγκαταστάσεων, συνολικής επιφάνειας περίπου 18.000 τ.μ., οι οποίες θα φιλοξενήσουν χρήσεις εστίασης, εμπορικού χαρακτήρα και γραφειακών δραστηριοτήτων, με σκοπό την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς επισκέπτες και επαγγελματίες.

Παράλληλα, δρομολογείται η συνολική ανάπλαση της χερσαίας ζώνης, με έμφαση στη δημιουργία ενός λειτουργικού και φιλικού προς τον χρήστη παράκτιου περιβάλλοντος. Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει την ενίσχυση του πρασίνου, τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, καθώς και την ανάπτυξη επαρκών χώρων στάθμευσης, με στόχο τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της συνολικής εμπειρίας των επισκεπτών.

Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται και στην αναβάθμιση των λιμενικών υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους ιδιοκτήτες και χρήστες σκαφών. Η κατεύθυνση αυτή αποσκοπεί στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της μαρίνας και στη σταδιακή καθιέρωσή της ως ενός σύγχρονου και υψηλών προδιαγραφών κόμβου ελλιμενισμού στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου.

Η Εταιρεία έχει ολοκληρώσει τις απαιτούμενες ενέργειες που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα της και παρακολουθεί στενά την εξέλιξη της διαδικασίας αδειοδότησης. Η έκδοση των απαιτούμενων αδειών αναμένεται εντός του 2026 και τελεί υπό την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών από τις αρμόδιες Δημόσιες Αρχές. Με την ολοκλήρωση της αδειοδοτικής διαδικασίας η Εταιρεία θα προχωρήσει στην υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου για την αναβάθμιση της Μαρίνας.

Παράλληλα, με την πορεία της αδειοδότησης η Εταιρεία εστιάζει στη συνεχή βελτίωση της λειτουργικής αποδοτικότητας και της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών. Παρακολουθώντας παράλληλα την πορεία του τουριστικού κλάδου, ο οποίος παρουσιάζει θετικές προοπτικές, καθώς και από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, μέσω της ορθολογικής διαχείρισης πόρων και της συμμόρφωσης με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, με στόχο τη διασφάλιση της μακροχρόνιας βιωσιμότητας της επένδυσης.

Συνολικά, η Διοίκηση εκτιμά ότι, παρά τις προκλήσεις που απορρέουν από το οικονομικό και επενδυτικό περιβάλλον, οι προοπτικές παραμένουν θετικές, υπό την προϋπόθεση της ομαλής εξέλιξης του επενδυτικού προγράμματος και της διατήρησης ευνοϊκών συνθηκών στον τουριστικό τομέα, με τη Μαρίνα Αλίμου να αναμένεται να αποτελέσει σημαντικό πόλο ανάπτυξης και αναβάθμισης της ευρύτερης περιοχής.

8. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Η δραστηριότητα δεν επικεντρώνεται αποκλειστικά στην επίτευξη οικονομικών αποτελεσμάτων, αλλά ενσωματώνει αρχές υπεύθυνης επιχειρηματικής λειτουργίας, με έμφαση σε ζητήματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης.

Στο πλαίσιο αυτό, λαμβάνεται μέριμνα για την τήρηση του ισχύοντος κανονιστικού και θεσμικού πλαισίου, καθώς και για την εφαρμογή πολιτικών που διασφαλίζουν τη διαφάνεια, την ορθή εταιρική διακυβέρνηση και την ηθική επιχειρηματική συμπεριφορά.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην περιβαλλοντική διαχείριση, λόγω της φύσης της δραστηριότητας που συνδέεται με τη λειτουργία λιμενικών και τουριστικών υποδομών καθώς και στη διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας εργαζομένων, συνεργατών και χρηστών των εγκαταστάσεων .

Σε εφαρμογή των ανωτέρω, η Εταιρεία εφαρμόζει ολοκληρωμένο πλαίσιο υπεύθυνης επιχειρηματικής λειτουργίας και διακυβέρνησης, με στόχο τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης και τη δημιουργία αξίας σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Στο πλαίσιο αυτό, εφαρμόζεται ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής

Συμμόρφωσης, το οποίο υποστηρίζει την εταιρική κουλτούρα ακεραιότητας και διαφάνειας και εστιάζει στη συνεχή βελτίωση των διαδικασιών και της λειτουργίας.

Οι στόχοι κανονιστικής συμμόρφωσης ενσωματώνονται σε ετήσιο Σχέδιο Δράσης, το οποίο ευθυγραμμίζεται με τις βασικές αρχές της υπεύθυνης επιχειρηματικής λειτουργίας και διασφαλίζει τη συμμόρφωση με το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο. Η προσέγγιση αυτή ενισχύει τη διαφάνεια και την εύρυθμη λειτουργία σε όλα τα επίπεδα.

Η ακεραιότητα και η ηθική λειτουργία διασφαλίζονται μέσω της εφαρμογής ενός συνεκτικού πλαισίου πολιτικών και διαδικασιών, το οποίο περιλαμβάνει ενδεικτικά τον Κώδικα Ηθικής και τον Κώδικα Δεοντολογίας Επιχειρηματικών Συνεργατών, που καθορίζουν τις θεμελιώδεις αρχές συμπεριφοράς για τη Διοίκηση, τους εργαζομένους και τους συνεργάτες.

Παράλληλα, εφαρμόζεται πολιτική μηδενικής ανοχής απέναντι σε φαινόμενα διαφθοράς και δωροδοκίας, ενώ έχουν θεσπιστεί διαδικασίες για την πρόληψη και διαχείριση συγκρούσεων συμφερόντων, καθώς και για την υποβολή και διαχείριση αναφορών, σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Επιπλέον, έχουν θεσπιστεί διαδικασίες δέουσας επιμέλειας για τα τρίτα μέρη, με στόχο τη διασφάλιση της συμμόρφωσής τους με τα πρότυπα ακεραιότητας και τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ ιδιαίτερη βαρύτητα αποδίδεται στην προστασία των προσωπικών δεδομένων, με πλήρη συμμόρφωση προς τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR) και το σχετικό εθνικό νομοθετικό πλαίσιο.

Σε ό,τι αφορά το ανθρώπινο δυναμικό, επιδιώκεται η δημιουργία ενός σύγχρονου και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο προάγει την επαγγελματική ανάπτυξη, την ίση μεταχείριση και τον σεβασμό των εργασιακών δικαιωμάτων. Δίνεται έμφαση στη βελτίωση των συνθηκών εργασίας και στην ενίσχυση της εργασιακής ικανοποίησης, λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες και τις προσδοκίες των εργαζομένων.

Παράλληλα, έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες για την αναγνώριση και διαχείριση ενδεχόμενων επιπτώσεων στο ανθρώπινο δυναμικό, με τη συμμετοχή των αρμόδιων υποστηρικτικών λειτουργιών.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στα θέματα υγείας και ασφάλειας, καθώς και στην προστασία των χρηστών και επισκεπτών των εγκαταστάσεων, μέσω της εφαρμογής κατάλληλων μέτρων και διαδικασιών που διασφαλίζουν την ασφαλή και απρόσκοπτη λειτουργία.

Στον τομέα της περιβαλλοντικής διαχείρισης, εφαρμόζονται πρακτικές που αποσκοπούν στην προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και στη μείωση των επιπτώσεων από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων. Στο πλαίσιο αυτό, δίνεται έμφαση στην ορθολογική χρήση φυσικών πόρων, στη διαχείριση και ανακύκλωση αποβλήτων, καθώς και στην υιοθέτηση περιβαλλοντικά φιλικών πρακτικών και τεχνολογιών.

Παράλληλα, εφαρμόζεται ολοκληρωμένο σύστημα παραλαβής και διαχείρισης αποβλήτων που προκύπτουν από τη λειτουργία της μαρίνας, σε συνεργασία με εξειδικευμένους και αδειοδοτημένους συνεργάτες, διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τις βέλτιστες πρακτικές. Συνολικά, η ενσωμάτωση μη χρηματοοικονομικών παραμέτρων στη λειτουργία συμβάλλει στη βιώσιμη ανάπτυξη της δραστηριότητας και στην ενίσχυση της αξιοπιστίας και της μακροχρόνιας αξίας της.

Η ανωτέρω προσέγγιση είναι ευθυγραμμισμένη με τις κατευθυντήριες γραμμές και τις βέλτιστες πρακτικές του ομίλου στον οποίο εντάσσεται η δραστηριότητα, ενισχύοντας τη συνεπή εφαρμογή αρχών υπεύθυνης επιχειρηματικής λειτουργίας και συμβάλλοντας στη διαρκή βελτίωση των σχετικών πολιτικών και διαδικασιών.

9. Μεταγενέστερα γεγονότα

Μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025, και συγκεκριμένα την 11η Μαΐου 2026, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια κατηγορίας 1 για τα έργα ανάπτυξης της Μαρίνας Αλίμου, γεγονός που σηματοδοτεί την ολοκλήρωση ενός κρίσιμου κύκλου αδειοδοτήσεων και την έναρξη της φάσης υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι το γεγονός αυτό αναμένεται να επηρεάσει θετικά τη μελλοντική εξέλιξη της δραστηριότητας της Εταιρείας, καθώς συνδέεται με την έναρξη της κατασκευαστικής φάσης και την υλοποίηση της επένδυσης σύμφωνα με το εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο.

Πέραν του ανωτέρω, δεν προέκυψαν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα τα οποία να έχουν ουσιώδη επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατόπιν των ανωτέρω, καλείσθε, αξιότιμοι Μέτοχοι, να εξετάσετε και να εγκρίνετε τα ακόλουθα:

- τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσης 2025,
- την Έκθεση Διαχείρισης,
- την Έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται την απαλλαγή των μελών του, ατομικά και συλλογικά, καθώς και του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για πράξεις ή παραλείψεις κατά την άσκηση των καθηκόντων τους κατά τη διάρκεια της εταιρικής χρήσης 2025, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία.

Κηφισιά, 30 Ιουνίου 2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Ιωάννα Δρέττα

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ», οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, 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, καθόλη 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.

Άλλες Πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.
Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 επρόκειτο να επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές 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 οικονομικές 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 καταλληλόλητα 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 καταλληλόλητα 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Νούλας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 40711

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5	22.128.406	15.603.659
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	6.296	13.433
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	13	66.802.448	68.795.565
Παράγωγα	15	5.563.672	4.993.826
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	22.665	22.665
		94.523.487	**89.429.147**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	14.008.518	1.738.350
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	21.802.638	32.058.585
Παράγωγα	15	646.017	764.921
		36.457.172	**34.561.856**
Σύνολο ενεργητικού		**130.980.659**	**123.991.003**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	11.357.080	11.357.080
Λοιπά αποθεματικά	11	3.110.129	3.727.312
Κέρδη / (ζημιές) εις νέον		3.815.633	(728.559)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**18.282.842**	**14.355.833**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	12	38.317.943	40.973.110
Υποχρεώσεις μισθώσεων	13	58.596.837	58.366.454
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	364.729	57.134
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	14	30.161	11.930
		97.309.670	**99.408.627**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	6.833.127	6.373.632
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)		629.175	524.111
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	12	7.925.845	3.328.800
		15.388.147	**10.226.544**
Σύνολο υποχρεώσεων		**112.697.817**	**109.635.171**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**130.980.659**	**123.991.003**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πωλήσεις	17	13.736.103	11.992.253
Κόστος πωληθέντων	18	(5.051.999)	(7.226.575)
Μεικτό κέρδος/(ζημία)		**8.684.104**	**4.765.678**
Έξοδα διοίκησης	18	(838.450)	(347.052)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά	19	(197.755)	(54.177)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**7.647.899**	**4.364.449**
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά	20	(1.851.955)	(2.574.557)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων σύνολο		**5.795.944**	**1.789.893**
Φόρος εισοδήματος	21	(1.251.752)	(258.746)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους σύνολο		**4.544.192**	**1.531.147**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	01/01 – 31/12/2025	01/01 – 31/12/2024
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**4.544.192**	**1.531.147**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	11	(614.731)	(929.942)
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	11	(2.452)	(1.883)
Συγκεντρωτικά Συνολικά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**3.927.009**	**599.322**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**8.357.410**	**4.659.137**	**(2.259.706)**	**10.756.841**
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια		-	(931.825)	-	**(931.825)**
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης		-	-	1.531.147	**1.531.147**
Σύνολο αναγνωρισμένου καθαρού κέρδους περιόδου		**-**	**(931.825)**	**1.531.147**	**599.322**
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	10	2.999.670	-	-	2.999.670
31 Δεκεμβρίου 2024		**11.357.080**	**3.727.312**	**(728.559)**	**14.355.833**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	**11.357.080**	**3.727.312**	**(728.559)**	**14.355.833**
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε άμεσα στα ίδια κεφάλαια	-	(617.183)	-	**(617.183)**
Καθαρό κέρδος/(ζημία) χρήσης	-	-	**4.544.192**	**4.544.192**
Σύνολο αναγνωρισμένου καθαρού κέρδους περιόδου	**-**	**(617.183)**	**4.544.192**	**3.927.009**
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου 10	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**11.357.080**	**3.110.129**	**3.815.633**	**18.282.842**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		**4.544.192**	**1.531.147**
Φόρος εισοδήματος	21	1.251.752	258.746
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(481.775)	(2.145)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	64.797	53.662
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	6	8.387	7.847
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13	1.910.988	1.915.364
Κεφαλαιοποιηθείσες αποσβέσεις	13	(1.051.043)	(1.047.073)
Έσοδα τόκων	20	(607.624)	(738.924)
Έξοδα τόκων	20	3.698.638	3.348.816
Προβλέψεις απομείωσης και διαγραφές απαιτήσεων		184.283	45.155
(Κέρδη) / ζημιές από παράγωγα	20	(1.239.059)	(35.335)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(1.053.111)	37.251
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		412.908	3.459.116
(Μείωση) / αύξηση υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης		15.088	1.754
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.145.765)	(1.912.990)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**6.512.655**	**6.922.391**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων		(5.540.449)	(2.415.385)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	6	(1.250)	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		607.624	738.924
Πωλήσεις ενσώματων παγίων		1.948	8.385
(Τοποθετήσεις)/Εισπράξεις προθεσμιακών καταθέσεων άνω των 3 μηνών	8	(9.672.000)	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**(14.604.127)**	**(1.668.077)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έκδοση κοινών μετοχών	10	-	2.999.670
Αποπληρωμή δανεισμού (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά		(158.750)	(591.250)
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	12	-	4.499.433
Λοιπές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες(ταμειακή διευκόλυνση)		736.574	-
Πληρωμές τόκων μισθώσεων	13	(2.742.299)	(735.777)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(2.164.475)**	**6.172.076**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		**(10.255.947)**	**11.426.390**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	32.058.585	20.632.195
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	**21.802.638**	**32.058.585**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας αφορά τον τομέα της ανάπτυξης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης τουριστικών λιμένων, με κύριο αντικείμενο τη διαχείριση της Μαρίνας Αλίμου.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στη Νέα Κηφισιά, επί της οδού Ερμού 25 (Τ.Κ. 14564), ενώ διατηρεί υποκατάστημα στον Άλιμο Αττικής (Λεωφόρος Ποσειδώνος, Τ.Κ. 17455), όπου πραγματοποιείται η κύρια επιχειρησιακή δραστηριότητα. Η Εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 151536301000 και η επίσημη διαδικτυακή της παρουσία διατίθεται μέσω της ιστοσελίδας alimos-marina.gr.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ανήκει στη REDS Α.Ε., εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων και μέλος του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., οι οποίες δημοσιεύονται στον επίσημο ιστότοπο του Ομίλου: https://ellaktor.com.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιουνίου 2026.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και τις σχετικές διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών (IFRIC), όπως εκδίδονται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές βασίζονται στα διαθέσιμα δεδομένα κατά την ημερομηνία αναφοράς και επηρεάζουν τα αναγνωριζόμενα ποσά στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και τα αναγνωριζόμενα έσοδα και έξοδα της περιόδου. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν αυξημένο βαθμό κρίσεων ή εκτιμήσεων, καθώς και εκείνες που έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, γνωστοποιούνται στη Σημείωση 4.

2.1.1 Βάση κατάρτισης – Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, η οποία προϋποθέτει ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη λειτουργία της στο προβλέψιμο μέλλον.

Η Διοίκηση εκτίμησε ότι η χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι κατάλληλη διότι βασίζεται στην αξιολόγηση όλων των διαθέσιμων στοιχείων και συνθηκών κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στο πλαίσιο αυτό, ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, το στάδιο υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος, οι υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδότησης, καθώς και οι προβλεπόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι εύλογη, καθώς η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους και κατάλληλο επιχειρησιακό σχεδιασμό για την κάλυψη των υποχρεώσεών της και την υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου, σύμφωνα με τον εγκεκριμένο προγραμματισμό.

Η αξιολόγηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας βασίζεται σε εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες, τη λειτουργική απόδοση και τις ταμειακές ροές. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στα καλύτερα διαθέσιμα δεδομένα κατά την ημερομηνία αναφοράς, ενδέχεται να διαφοροποιηθούν λόγω μεταβολών στο οικονομικό και κανονιστικό περιβάλλον.

Στο πλαίσιο αυτό, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τους σχετικούς παράγοντες και προσαρμόζει, όπου απαιτείται, τα επιχειρησιακά και χρηματοοικονομικά της σχέδια, με στόχο τη διασφάλιση της επάρκειας ρευστότητας και της απρόσκοπτης συνέχισης της δραστηριότητας.

2.1.2 Εξωτερικό Οικονομικό και Κανονιστικό Περιβάλλον

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, το οικονομικό περιβάλλον σε εγχώριο και διεθνές επίπεδο παρουσίασε τάσεις σταδιακής σταθεροποίησης, διατηρώντας ωστόσο αυξημένο βαθμό αβεβαιότητας λόγω γεωπολιτικών εξελίξεων και μεταβολών στις διεθνείς αγορές ενέργειας και κεφαλαίου. Η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται, με τη σταδιακή αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, αν και τα επίπεδα των επιτοκίων και το κόστος χρηματοδότησης εξακολουθούν να επηρεάζουν την επενδυτική δραστηριότητα και τη λειτουργία των επιχειρήσεων.

Οι εξελίξεις στις διεθνείς αγορές ενέργειας παραμένουν συνδεδεμένες με τη γεωπολιτική αστάθεια, ιδίως σε σχέση με τη σύγκρουση στην Ουκρανία και τις εντάσεις στη Μέση Ανατολή. Παρά τη σχετική εξομάλυνση σε σύγκριση με προηγούμενες περιόδους, το ενεργειακό κόστος εξακολουθεί να αποτελεί παράγοντα που ενδέχεται να επηρεάσει το λειτουργικό κόστος και τη συνολική οικονομική δραστηριότητα.

Παράλληλα, οι κανονιστικές εξελίξεις που σχετίζονται με την κλιματική μετάβαση και την τιμολόγηση εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (CO_2) διαμορφώνουν το επιχειρηματικό περιβάλλον. Η σταδιακή εφαρμογή του Συστήματος Εμπορίας Εκπομπών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ETS2), το οποίο επεκτείνεται σε πρόσθετους τομείς, εκτιμάται ότι δύναται να επηρεάσει το λειτουργικό κόστος δραστηριοτήτων που συνδέονται με τη χρήση ενεργειακών πόρων.

Σε επίπεδο χρηματοοικονομικού περιβάλλοντος, οι εξελίξεις στα επιτόκια και η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης αποτελούν βασικούς παράγοντες για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, εφαρμόζονται πολιτικές διαχείρισης επιτοκιακού κινδύνου, συμπεριλαμβανομένων συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκίων (interest rate swaps), με στόχο τον περιορισμό της μεταβλητότητας του χρηματοοικονομικού κόστους. Η δραστηριότητα επηρεάζεται επίσης από την πορεία του τουριστικού κλάδου, ο οποίος αποτελεί βασικό παράγοντα ζήτησης για τις υπηρεσίες της Εταιρείας. Η διατήρηση της δυναμικής του τουρισμού στη Μεσόγειο ενισχύει τις προοπτικές της δραστηριότητας, χωρίς να αναιρεί την ανάγκη συνεχούς παρακολούθησης των σχετικών κινδύνων.

Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στο οικονομικό και κανονιστικό περιβάλλον και αξιολογεί τη δυνητική επίδρασή τους στη δραστηριότητα και στη χρηματοοικονομική θέση, λαμβάνοντας υπόψη και τους σχετικούς κινδύνους που αναφέρονται στην ενότητα «Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες».

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2025 ή μεταγενέστερα.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2027.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες.
Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναταξινομηθεί ή προσαρμοστεί, προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης. Τυχόν αναταξινομήσεις δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα ή στα ίδια κεφάλαια.

2.4 Στρογγυλοποιήσεις

Τα ποσά που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι εκφρασμένα σε ευρώ και έχουν στρογγυλοποιηθεί όπου απαιτείται. Ενδέχεται συνεπώς να προκύπτουν μικρές αποκλίσεις λόγω στρογγυλοποιήσεων.

2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 16.

Το κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα αποδοτέες δαπάνες που απαιτούνται για να καταστεί το περιουσιακό στοιχείο κατάλληλο για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται μόνο όταν είναι πιθανή η εισροή μελλοντικών οικονομικών οφελών στην Εταιρεία και το σχετικό κόστος μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Οι δαπάνες επισκευής και συντήρησης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά την πραγματοποίησή τους.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, ενώ για τα λοιπά πάγια οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ως εξής:

- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 5 – 10 έτη
- Μεταφορικά μέσα: 5 – 9 έτη
- Κτίρια και τεχνικά έργα: 40 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες, οι ωφέλιμες ζωές και η μέθοδος απόσβεσης επανεξετάζονται τουλάχιστον σε ετήσια βάση και προσαρμόζονται όπου απαιτείται.

Τα πάγια στοιχεία ελέγχονται για απομείωση σύμφωνα με το ΔΛΠ 36 όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Σε περίπτωση που η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ή απόσυρση παγίων στοιχείων, τα σχετικά κέρδη ή ζημίες προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή κατασκευή περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 23, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα στοιχεία αυτά βρίσκονται υπό κατασκευή. Η κεφαλαιοποίηση παύει όταν τα περιουσιακά στοιχεία είναι ουσιωδώς έτοιμα για χρήση ή πώληση.
Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση περιλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή, τα οποία αποτιμώνται στο κόστος και δεν αποσβένονται μέχρι τη θέση τους σε λειτουργία.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 38. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσης. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 έτη.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις και τυχόν ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

2.7 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται για απομείωση σύμφωνα με το ΔΛΠ 36. Τα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε ετήσιο έλεγχο απομείωσης, καθώς και όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσης, η οποία υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Για τον προσδιορισμό της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία.

Ζημίες απομείωσης, εκτός από τις περιπτώσεις υπεραξίας, επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για ενδεχόμενη αντιστροφή.

2.8 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Κατά την ημερομηνία έναρξης μίας μισθωτικής περιόδου η εταιρία αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης προβαίνοντας σε επιμέτρηση το δικαιώματος χρήσης του στοιχείου του ενεργητικού στο κόστος.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης, τις τυχόν καταβολές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, μειωμένες με τα κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν, τα αρχικά άμεσα κόστη που βαρύνουν τον μισθωτή, και μία εκτίμηση των δαπανών που θα βαρύνουν την εταιρία κατά την αποσυναρμολόγηση και την απομάκρυνση του μισθωμένου στοιχείου του ενεργητικού, την αποκατάσταση του χώρου στον οποίον βρίσκεται το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού ή την αποκατάσταση του στοιχείου του ενεργητικού όπως απαιτείται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης. Η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση για τις εν λόγω δαπάνες είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου είτε ως συνέπεια της χρήσης του μισθωμένου στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια μίας συγκεκριμένης περιόδου.

Αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η εταιρία επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης στην παρούσα αξία των ανεξόφλητων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αυτήν. Όταν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι εφικτό να προσδιοριστεί κατάλληλα, τότε οι καταβολές μισθωμάτων θα προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο αυτό. Σε διαφορετική περίπτωση χρησιμοποιείται το οριακό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, οι καταβολές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης συμπεριλαμβάνουν τις παρακάτω πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, εφόσον δεν έχουν καταβληθεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου:

α) τις σταθερές καταβολές μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
β) τις τυχόν μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που εξαρτώνται από τη μελλοντική μεταβολή δεικτών ή επιτοκίων, οι οποίες επιμετρώνται αρχικά χρησιμοποιώντας την τιμή του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
γ) τα ποσά που αναμένεται να καταβάλλει η Εταιρεία ως εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας,
δ) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς εφόσον είναι ουσιαστικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα, και
ε) τις καταβολές ποινών για τον τερματισμό της μίσθωσης, εάν η μισθωτική περίοδος αντανακλά την εξάσκηση του δικαιώματος της Εταιρείας για τον τερματισμό της μίσθωσης.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους:

(α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και
(β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, Εταιρεία επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως:

(α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,
(β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και
(γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης. Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία:

(α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και
(β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

(β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής
Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα αποκλειστικά μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Τα έσοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Σύμβαση Παραχώρησης

Κατόπιν της διαγωνιστικής διαδικασίας που πραγματοποιήθηκε το 2019, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) παραχώρησε στην Εταιρεία το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου.

Η σχετική Σύμβαση Παραχώρησης υπεγράφη με το Ελληνικό Δημόσιο στις 13 Μαΐου 2020 και τέθηκε σε ισχύ την 31η Δεκεμβρίου 2020, με την υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης – Παραλαβής μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών.

Η διάρκεια της παραχώρησης ανέρχεται σε σαράντα (40) έτη, αρχόμενη την 1η Ιανουαρίου 2021 και λήγουσα την 31η Δεκεμβρίου 2060.

Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης, η Εταιρεία αναλαμβάνει την ανάπτυξη, αναβάθμιση, λειτουργία και εκμετάλλευση της μαρίνας, καταβάλλοντας αντάλλαγμα το οποίο αποτελείται από σταθερό και μεταβλητό μέρος καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης.

Η ανωτέρω σύμβαση αποτελεί το βασικό συμβατικό πλαίσιο εντός του οποίου αναπτύσσεται η δραστηριότητα της Εταιρείας και επηρεάζει ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές της ροές.

Η Εταιρεία κατέβαλε προς το ΤΑΙΠΕΔ εφάπαξ αμοιβή παραχώρησης ύψους €27.336.823 πλέον ΦΠΑ, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση Παραχώρησης. Το ποσό αυτό αποτελεί μέρος του αρχικού κόστους του δικαιώματος χρήσης που αναγνωρίστηκε σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16.

Η Διοίκηση αξιολόγησε τη λογιστική αντιμετώπιση της Σύμβασης Παραχώρησης για το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου, εξετάζοντας την εφαρμογή της Διερμηνείας IFRIC 12 «Συμβάσεις Παραχώρησης».

Κατόπιν αξιολόγησης των βασικών όρων της σύμβασης και ιδίως του βαθμού ελέγχου του παραχωρούντος επί της υποδομής και των παρεχόμενων υπηρεσιών, η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η εν λόγω συμφωνία δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της IFRIC 12, αλλά πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, το σταθερό μέρος του ανταλλάγματος περιλαμβάνεται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης και του αντίστοιχου δικαιώματος χρήσης, ενώ το μεταβλητό μέρος του ανταλλάγματος, το οποίο εξαρτάται από την επίδοση της δραστηριότητας, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία καθίσταται απαιτητό.

Με την έναρξη ισχύος της Σύμβασης Παραχώρησης την 1η Ιανουαρίου 2021 και την ανάληψη της λειτουργίας και διαχείρισης της Μαρίνας Αλίμου από την Εταιρεία, τα ποσά που σχετίζονταν με την εφάπαξ αμοιβή παραχώρησης, καθώς και με τη σταθερή ετήσια αμοιβή και το ελάχιστο εγγυημένο αντάλλαγμα, τα οποία είχαν αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2020 ως «Προκαταβολή για την ανάπτυξη της Μαρίνας Αλίμου», αναταξινομήθηκαν και ενσωματώθηκαν στη λογιστική αξία του αναγνωριζόμενου δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου και της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης.

Η ανωτέρω λογιστική αντιμετώπιση αντανακλά τη φύση της σύμβασης και εφαρμόζεται με συνέπεια καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης.

2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται και επιμετρώνται είτε στο αποσβεσμένο κόστος, είτε στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η ταξινόμηση βασίζεται σε δύο βασικά κριτήρια:
- το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (δηλαδή εάν διακρατείται για είσπραξη ταμειακών ροών ή για είσπραξη και πώληση), και
- τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών ("SPPI" – αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων).

Η Εταιρεία διακρατεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο πλαίσιο επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες πληρούν το κριτήριο SPPI.
Ως εκ τούτου, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος.

(β) Κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Στην κατηγορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στο αποσβεσμένο κόστος περιλαμβάνονται κυρίως:
- οι απαιτήσεις από πελάτες
- οι λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν ποσά που οφείλονται στην Εταιρεία από πελάτες για υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής της δραστηριότητας.
Κατά την αρχική αναγνώριση, οι εμπορικές απαιτήσεις επιμετρώνται στο ποσό του τιμήματος, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, εκτός εάν περιλαμβάνουν σημαντικό στοιχείο χρηματοδότησης, οπότε επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, καθώς η Εταιρεία τις διακρατεί με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών.
Οι απαιτήσεις ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία όταν αναμένεται να εισπραχθούν εντός του συνήθους λειτουργικού κύκλου ή εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, διαφορετικά καταχωρούνται ως μη κυκλοφορούντα. Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

(γ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται είτε στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία εφαρμόζει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (expected credit losses – ECL) σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις εφαρμόζεται η απλοποιημένη προσέγγιση, βάσει της οποίας αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων.

Η εκτίμηση των ζημιών απομείωσης βασίζεται σε:
- ιστορικά δεδομένα πιστωτικού κινδύνου
- τρέχουσες οικονομικές συνθήκες
- προβλέψεις για μελλοντικές οικονομικές εξελίξεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στο μοντέλο απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, ωστόσο η σχετική επίδραση θεωρείται μη ουσιώδης λόγω της συνεργασίας με αξιόπιστα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος εφαρμόζεται η γενική προσέγγιση υπολογισμού των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (μοντέλο τριών σταδίων – Στάδια 1 έως 3).
Κατά την αρχική αναγνώριση, τα στοιχεία αυτά ταξινομούνται στο Στάδιο 1 και αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων δώδεκα μηνών, δεδομένου ότι θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου.

Σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μεταφέρονται στο Στάδιο 2 και η πρόβλεψη απομείωσης υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής τους.

Όταν προκύπτουν αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης, τα στοιχεία κατατάσσονται στο Στάδιο 3 και οι τόκοι αναγνωρίζονται επί της καθαρής λογιστικής αξίας, λαμβάνοντας υπόψη την απομείωση. Η αξιολόγηση της πιστωτικής επιδείνωσης βασίζεται σε ποιοτικούς και ποσοτικούς δείκτες, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τα χαρακτηριστικά του αντισυμβαλλομένου όσο και τις συνθήκες του οικονομικού περιβάλλοντος.

2.10 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα με σκοπό τη διαχείριση των κινδύνων που προκύπτουν από τη διακύμανση των επιτοκίων, κυρίως μέσω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps).

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης και μεταγενέστερα αποτιμώνται επίσης στην εύλογη αξία. Η μεταβολή στην εύλογη αξία τους επιμετράται είτε στα αποτελέσματα είτε στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το εάν πληρούνται τα κριτήρια λογιστικής αντιστάθμισης και τη φύση της σχέσης αντιστάθμισης.

Κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης, η Εταιρεία τεκμηριώνει:

- τη σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού μέσου και του στοιχείου αντιστάθμισης,
- το σκοπό και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου, και
- τη μεθοδολογία αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης αξιολογείται τόσο κατά την έναρξη όσο και σε συνεχή βάση, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι τα αντισταθμιστικά μέσα παραμένουν αποτελεσματικά στην αντιστάθμιση των μεταβολών στις ταμειακές ροές ή στις εύλογες αξίες των αντισταθμιζόμενων στοιχείων.

Κατηγορίες αντιστάθμισης

Για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης, οι αντισταθμίσεις ταξινομούνται ως εξής:
Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών (cash flow hedges): αφορούν τη μεταβλητότητα των ταμειακών ροών ενός αναγνωρισμένου στοιχείου ή μίας ιδιαίτερα πιθανής μελλοντικής συναλλαγής.
Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας (fair value hedges): αφορούν μεταβολές στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου στοιχείου ή μίας εταιρικής δέσμευσης.

Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών
Η Εταιρεία εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών για παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που σχετίζονται κυρίως με τον επιτοκιακό κίνδυνο.
Το αποτελεσματικό μέρος της μεταβολής στην εύλογη αξία των παραγώγων αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και συσσωρεύεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Το μη αποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) (καθαρά)».
Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την περίοδο κατά την οποία το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει τα αποτελέσματα.

Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας
Για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας που πληρούν τα κριτήρια αντισταθμιστικής λογιστικής, οι μεταβολές στην εύλογη αξία του αντισταθμιστικού μέσου αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό».
Οι μεταβολές στην εύλογη αξία του αντισταθμιζόμενου στοιχείου, που απορρέουν από τον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο, προσαρμόζουν τη λογιστική αξία του στοιχείου και αναγνωρίζονται επίσης στα αποτελέσματα. Το μη αποτελεσματικό μέρος της αντιστάθμισης αναγνωρίζεται στα «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Διακοπή λογιστικής αντιστάθμισης
Η λογιστική αντιστάθμισης διακόπτεται όταν:

- το αντισταθμιστικό μέσο λήγει, πωλείται ή τερματίζεται, ή
- δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια αντισταθμιστικής λογιστικής.

Σε περίπτωση που η αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα συσσωρευμένα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στα αποτελέσματα.

Παράγωγα χωρίς σχέση αντιστάθμισης
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που δεν πληρούν τα κριτήρια αντισταθμιστικής λογιστικής επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Εφαρμογή από την Εταιρεία
Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία έχει συνάψει παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως αντισταθμίσεις ταμειακών ροών.

Το αποτελεσματικό μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία έχει αναγνωριστεί σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων, ενώ τυχόν μη αποτελεσματικό μέρος έχει αναγνωριστεί στα αποτελέσματα. Κατά την 31.12.2024, η σχετική επίδραση μη αποτελεσματικής αντιστάθμισης ανήλθε σε €35 χιλ., η οποία αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα.

2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, καθώς και λοιπές βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας, με αρχική διάρκεια έως τρεις (3) μήνες, οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

2.12 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και παρουσιάζονται σε καθαρή βάση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία διαθέτει εκτελεστό νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των αναγνωρισμένων ποσών και παράλληλα υφίσταται πρόθεση είτε για διακανονισμό σε καθαρή βάση είτε για ταυτόχρονη ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και διακανονισμό της υποχρέωσης.

Το ανωτέρω δικαίωμα συμψηφισμού πρέπει να είναι άμεσα εκτελεστό και να μην εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα, ενώ πρέπει να είναι εφαρμόσιμο τόσο κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων όσο και σε περιπτώσεις αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης είτε της Εταιρείας είτε του αντισυμβαλλομένου.

2.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια και το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την ονομαστική αξία των μετοχών που έχουν εκδοθεί και βρίσκονται σε κυκλοφορία.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται ως μείωση του αποθεματικού από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, μετά την αφαίρεση των σχετικών φόρων.

Κατά τη χρήση 2025, δεν πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και, ως εκ τούτου, δεν σημειώθηκαν μεταβολές στη σχετική αναφορά των ιδίων κεφαλαίων σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση.

2.14 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνει τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν σχετίζεται με κονδύλια που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, οπότε και αναγνωρίζεται αντίστοιχα σε αυτά.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας κατά την ημερομηνία αναφοράς, στις χώρες όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, και καταχωρείται ως έξοδο στη χρήση κατά την οποία προκύπτουν τα σχετικά φορολογητέα κέρδη. Η Διοίκηση αξιολογεί σε τακτική βάση περιπτώσεις

που απαιτούν ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας και, όπου απαιτείται, σχηματίζει προβλέψεις για ποσά που εκτιμάται ότι θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.
Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης, βάσει των προσωρινών διαφορών που προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της αντίστοιχης φορολογικής τους βάσης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.
Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή παθητικού που προκύπτουν από συναλλαγές οι οποίες δεν αποτελούν συνένωση επιχειρήσεων και οι οποίες, κατά τον χρόνο της συναλλαγής, δεν επηρεάζουν ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό αποτέλεσμα.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές και τη φορολογική νομοθεσία που ισχύουν ή ουσιαστικά έχουν θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο ανάκτησης των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή τακτοποίησης των υποχρεώσεων.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι εκπεστέες προσωρινές διαφορές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των τρεχουσών φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή, είτε επί της ίδιας φορολογητέας οντότητας είτε επί διαφορετικών οντοτήτων με πρόθεση διακανονισμού σε καθαρή βάση.

2.15 Δανεισμός

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά στην εύλογη αξία, μειωμένη κατά τα άμεσα έξοδα συναλλαγής που συνδέονται με την ανάληψή του. Μεταγενέστερα αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η διαφορά μεταξύ του καθαρού εισπραχθέντος ποσού και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της διάρκειας του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.
Ο δανεισμός αποαναγνωρίζεται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν η σχετική υποχρέωση εξοφλείται, ακυρώνεται ή λήγει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της υποχρέωσης και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση τροποποίησης των όρων ενός δανείου που δεν οδηγεί σε αποαναγνώριση, η Εταιρεία επανυπολογίζει τη λογιστική αξία του δανείου βάσει της παρούσας αξίας των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Τυχόν διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.
Κόστη και αμοιβές που σχετίζονται με τροποποιήσεις των όρων δανεισμού προσαρμόζουν τη λογιστική αξία της σχετικής υποχρέωσης και αποσβένονται συστηματικά κατά τη διάρκεια της υπολειπόμενης διάρκειας.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία διαθέτει ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλει την εξόφλησή τους για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

2.16 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές
Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό περιλαμβάνουν υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια, οι οποίες αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες που παρέχονται από τους εργαζομένους έως το τέλος της περιόδου αναφοράς.

Οι υποχρεώσεις αυτές επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν και διακανονίζονται εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία
Η Εταιρεία συμμετέχει σε προγράμματα καθορισμένων εισφορών και καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Στα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει καθορισμένες εισφορές σε ανεξάρτητους φορείς και δεν έχει περαιτέρω νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση σε περίπτωση ανεπαρκούς χρηματοδότησης των προγραμμάτων. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που καθίστανται απαιτητές.
Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται ως η παρούσα αξία της δέσμευσης για καθορισμένες παροχές κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η αποτίμηση πραγματοποιείται σε ετήσια βάση από ανεξάρτητο αναλογιστή, με τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Ο υπολογισμός της υποχρέωσης βασίζεται σε αναλογιστικές παραδοχές, όπως η ηλικία των εργαζομένων, τα έτη υπηρεσίας και το επίπεδο των αποδοχών, ενώ ως επιτόκιο προεξόφλησης χρησιμοποιείται το επιτόκιο εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης με διάρκεια αντίστοιχη της υποχρέωσης.
Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας, καθώς και τα αποτελέσματα από τροποποιήσεις, περικοπές ή διακανονισμούς των προγραμμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως μέρος των παροχών προσωπικού. Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται επί της καθαρής υποχρέωσης και αναγνωρίζεται στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα. Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από αναθεώρηση παραδοχών ή εμπειρικές αποκλίσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης
Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καταβάλλονται όταν η απασχόληση ενός εργαζομένου λύεται πριν από την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις αυτές στη νωρίτερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες:
- όταν δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των σχετικών παροχών, ή
- όταν αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης στο πλαίσιο του ΔΛΠ 37 που συνεπάγεται την καταβολή αποζημιώσεων.

Στις περιπτώσεις προγραμμάτων εθελουσίας αποχώρησης, οι παροχές υπολογίζονται βάσει του αριθμού των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά.

Οι παροχές που αναμένεται να καταβληθούν πέραν των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Σε περιπτώσεις όπου δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα ο αριθμός των εργαζομένων που θα κάνουν χρήση των παροχών αυτών, δεν αναγνωρίζεται υποχρέωση, αλλά γνωστοποιείται ενδεχόμενη υποχρέωση.

2.17 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση, η οποία προκύπτει από γεγονότα του παρελθόντος, είναι πιθανό να απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για την εκπλήρωσή της και το ποσό της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Όταν η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι ουσιώδης, το ποσό της πρόβλεψης προεξοφλείτε στην παρούσα αξία του, χρησιμοποιώντας προ φόρου επιτόκιο που αντανακλά τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους ειδικούς κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω της παρέλευσης του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αναθεωρούνται ώστε να αντανακλούν την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της υποχρέωσης. Όταν δεν είναι πλέον πιθανή η εκροή πόρων για τον διακανονισμό της υποχρέωσης, η πρόβλεψη αντιστρέφεται και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

2.18 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή των υπηρεσιών, στο ποσό που αντανακλά το αντάλλαγμα το οποίο η Εταιρεία αναμένει να δικαιούται.

Για την αναγνώριση των εσόδων εφαρμόζεται το μοντέλο πέντε σταδίων του ΔΠΧΑ 15, το οποίο περιλαμβάνει:
- τον προσδιορισμό της σύμβασης με τον πελάτη,
- τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων εκτέλεσης,
- τον προσδιορισμό της τιμής συναλλαγής,
- την κατανομή της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης, και
- την αναγνώριση των εσόδων όταν (ή καθώς) η Εταιρεία εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης.

Η βασική αρχή του προτύπου είναι ότι τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των υπηρεσιών στον πελάτη, είτε σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή είτε διαχρονικά, ανάλογα με τη φύση της υποχρέωσης εκτέλεσης.
Ως έσοδο αναγνωρίζεται το ποσό που αναμένεται να εισπραχθεί για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που παρέχονται, εξαιρουμένων ποσών που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων, όπως ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας και λοιποί φόροι.

Σε περιπτώσεις όπου το τίμημα περιλαμβάνει μεταβλητά στοιχεία, αυτά εκτιμώνται είτε με τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας είτε με τη μέθοδο του πιο πιθανού ποσού, ανάλογα με το ποια προσέγγιση παρέχει την καταλληλότερη εκτίμηση.

Απαίτηση από πελάτη αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ανεπιφύλακτο δικαίωμα είσπραξης του τιμήματος. Τα δικαιώματα αυτά παρουσιάζονται ως «Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις», ενώ τυχόν υπόλοιπα από συμβάσεις με πελάτες παρουσιάζονται ως «Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία» ή «Συμβατικές υποχρεώσεις», ανάλογα με τη φύση τους.
Τα έσοδα της Εταιρείας προκύπτουν κυρίως από την παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού και από μισθώσεις χώρων.

(α) Παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού
Τα έσοδα από υπηρεσίες ελλιμενισμού αναγνωρίζονται διαχρονικά, καθώς οι υπηρεσίες παρέχονται και ο πελάτης λαμβάνει και καταναλώνει τα οφέλη ταυτόχρονα.

Η αναγνώριση βασίζεται στην πρόοδο εκπλήρωσης της υποχρέωσης εκτέλεσης, η οποία προσδιορίζεται ως η αναλογία των υπηρεσιών που έχουν ήδη παρασχεθεί σε σχέση με το σύνολο των υπηρεσιών που προβλέπεται να παρασχεθούν στο πλαίσιο της σχετικής σύμβασης.

(β) Έσοδα από μισθώσεις
Τα έσοδα από μισθώσεις χώρων δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15, αλλά αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16.
Τα εν λόγω έσοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, αντανακλώντας τη συστηματική παροχή του σχετικού δικαιώματος χρήσης.

2.19 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν ποσά που οφείλονται για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν ληφθεί στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας από τους προμηθευτές.
Οι υποχρεώσεις αυτές ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες όταν η εξόφλησή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς ή εντός του συνήθους λειτουργικού κύκλου της Εταιρείας. Σε διαφορετική περίπτωση, καταχωρούνται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.
Κατά την αρχική αναγνώριση, οι εμπορικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους, ενώ μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.20 Κόστη δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού που είναι άμεσα αποδοτέα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους των εν λόγω στοιχείων για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι αυτά να καταστούν έτοιμα για χρήση ή πώληση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 23.
Ως περιουσιακά στοιχεία που πληρούν τις προϋποθέσεις θεωρούνται εκείνα για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα προετοιμασίας προκειμένου να καταστούν έτοιμα για τη χρήση για την οποία προορίζονται ή για την πώλησή τους.
Τυχόν έσοδα από τόκους που προκύπτουν από την προσωρινή τοποθέτηση κεφαλαίων που έχουν αντληθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή τέτοιων περιουσιακών στοιχείων αφαιρούνται από το ποσό των κεφαλαιοποιούμενων εξόδων δανεισμού.
Όλα τα λοιπά κόστη δανεισμού αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

2.21 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Στην περίπτωση που ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα παρόμοιων στοιχείων έχει απομειωθεί, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με βάση το επιτόκιο που χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, στο πλαίσιο του υπολογισμού της απομείωσης.
Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις, τα οποία κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους των εν λόγω στοιχείων μέχρι να καταστούν ουσιωδώς έτοιμα για χρήση ή πώληση.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου αποτελεί μέθοδο υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή υποχρέωσης και επιμερισμού των σχετικών εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου (ή, όπου απαιτείται, για συντομότερο χρονικό διάστημα) στην καθαρή λογιστική αξία του κατά την αρχική αναγνώριση.
Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, οι ταμειακές ροές προσδιορίζονται λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους του χρηματοοικονομικού μέσου (όπως δικαιώματα πρόωρης εξόφλησης), χωρίς να λαμβάνονται υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται επίσης αμοιβές, κόστη συναλλαγών και τυχόν ασφάλιστρα ή εκπτώσεις που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων του κινδύνου αγοράς, του πιστωτικού κινδύνου, του κινδύνου ρευστότητας και του κινδύνου ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.
7
Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από την Οικονομική Διεύθυνση, εντός πλαισίου αρχών και κατευθύνσεων που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση, σε συνεργασία με τις αρμόδιες λειτουργικές μονάδες, προσδιορίζει, αξιολογεί και παρακολουθεί τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες τόσο για τη συνολική διαχείριση κινδύνων όσο και για τη διαχείριση επιμέρους κατηγοριών, όπως ο επιτοκιακός και ο πιστωτικός κίνδυνος, καθώς και για τη χρήση χρηματοοικονομικών εργαλείων και τη διαχείριση των διαθεσίμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς
Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς που σχετίζεται κυρίως με μεταβολές στην αξία των ακινήτων και στα επίπεδα των μισθωμάτων. Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται και προσαρμόζει εγκαίρως τη στρατηγική της, με στόχο την αντιμετώπιση πιθανών διακυμάνσεων.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές καθίστανται απαιτητές.
Η διαχείριση του κινδύνου πραγματοποιείται μέσω της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων, διαθέσιμων πιστωτικών γραμμών και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται σε τακτική βάση από τη Διοίκηση.
(γ) Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από την πιθανότητα αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων από τους αντισυμβαλλομένους της Εταιρείας.
Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές και διαδικασίες ελέγχου της πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών, με στόχο τη διασφάλιση ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται με αξιόπιστους αντισυμβαλλομένους. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αξιολόγηση νέων συμβάσεων και στην παρακολούθηση της εξέλιξης των απαιτήσεων.

Παράλληλα, η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και, όπου εντοπίζεται πιστωτικός κίνδυνος, εφαρμόζει τις προβλεπόμενες διαδικασίες εκτίμησης απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, σχηματίζοντας την κατάλληλη πρόβλεψη.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2025 αντίστοιχα:

	31η Δεκεμβρίου 2024				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 έτους	**Μεταξύ 1 και 2 ετών**	**Μεταξύ 2 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.150.058	-	-	-	**6.150.058**
Δάνεια και Τόκοι Δανείων (εκτός χρημ/κων μισθώσεων)	3.487.550	3.940.800	31.892.435	9.619.381	**48.940.166**

	31η Δεκεμβρίου 2025				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 έτους	**Μεταξύ 1 και 2 ετών**	**Μεταξύ 2 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.382.452	-	-	-	**6.382.452**
Δάνεια και Τόκοι Δανείων (εκτός χρημ/κων μισθώσεων)	7.269.600	7.905.600	8.824.800	21.587.543	**45.587.543**

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με το αντίστοιχο ποσό των δανείων και των προμηθευτών που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Στην ανάλυση Προμηθευτών και Λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά που αφορούν Ασφαλιστικούς Οργανισμούς και λοιπούς φόρους/τέλη.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων της Εταιρείας αποσκοπεί στη διασφάλιση της συνέχισης της δραστηριότητάς της, στην υποστήριξη της υλοποίησης των επιχειρηματικών και επενδυτικών της σχεδίων, καθώς και στη διατήρηση επαρκούς πιστοληπτικής ικανότητας. Για την αξιολόγηση της κεφαλαιακής διάρθρωσης και της πιστοληπτικής ικανότητας, η Εταιρεία παρακολουθεί τον καθαρό δανεισμό της, ο οποίος ορίζεται ως το σύνολο των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων προς ομολογιούχους, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Παράλληλα, η Εταιρεία παρακολουθεί τον συντελεστή μόχλευσης, σύμφωνα με πρακτικές που εφαρμόζονται ευρέως στον κλάδο. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το ποσοστό του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο του δανεισμού, όπως παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, συμπεριλαμβανομένου του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού και χρηματοδοτικών μισθώσεων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως τα ίδια κεφάλαια, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, προσαυξημένα με τον καθαρό δανεισμό.

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31.12.2025 και 31.12.2024 είναι θετικός και παρουσιάζεται πιο αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Εταιρικός Δανεισμός	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	38.317.943	40.973.110
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	7.925.845	3.328.800
Μακροπρόθεσμες Χρηματοδοτικές μισθώσεις	58.596.837	58.366.454
Σύνολο δανείων	**104.840.625**	**102.668.363**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21.802.638	32.058.585
Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών	9.672.000	-
Καθαρός Εταιρικός Δανεισμός	**73.365.987**	**70.609.778**
Καθαρή θέση εταιρείας	**18.282.842**	**14.355.833**
Σύνολο Κεφαλαίων	**91.648.829**	**84.965.611**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,80**	**0,83**

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης της Εταιρείας για τη χρήση 2025 διαμορφώθηκε σε 0,80, παρουσιάζοντας μείωση σε σύγκριση με το 2024 (0,83).

Ο δείκτης υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων, όπου ως απασχολούμενα κεφάλαια ορίζεται το άθροισμα της καθαρής θέσης και του καθαρού δανεισμού της Εταιρείας.

Ο καθαρός δανεισμός προκύπτει από το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων μετά την αφαίρεση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων.

3.3 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης κατατάσσονται σε ιεραρχία επιπέδων, ανάλογα με τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, ως εξής:

- **Επίπεδο 1:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται βάσει μη προσαρμοσμένων τιμών αγοράς σε ενεργές αγορές για όμοια στοιχεία.

- **Επίπεδο 2:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται βάσει παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς, είτε άμεσα (όπως τιμές), είτε έμμεσα (όπως παράγωγα των τιμών).

- **Επίπεδο 3:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία βασίζεται σε μη παρατηρήσιμα

δεδομένα της αγοράς και προσδιορίζεται κυρίως με τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων και υποθέσεων.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς. Μία αγορά θεωρείται ενεργή όταν οι τιμές είναι άμεσα διαθέσιμες, επικαιροποιούνται σε τακτική βάση και αντιπροσωπεύουν πραγματικές και τακτικές συναλλαγές σε συνθήκες κανονικού ανταγωνισμού.
Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα παρατηρήσιμα δεδομένα αγοράς, χρησιμοποιούνται τεχνικές αποτίμησης, με αποτέλεσμα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία να κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Οι βασικές τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιεί η Εταιρεία περιλαμβάνουν:
- τη χρήση τιμών αγοράς ή τιμών διαπραγματευτών για παρόμοια χρηματοοικονομικά στοιχεία,
- τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές, όπως στην περίπτωση των παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν κυρίως παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, όπως παρουσιάζονται στη Σημείωση 15.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται σε συνεχή βάση και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα, καθώς και σε εκτιμήσεις για μελλοντικά γεγονότα, οι οποίες θεωρούνται εύλογες υπό τις συγκεκριμένες περιστάσεις.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα ποσά των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων που αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
Κατά την ημερομηνία αναφοράς, δεν υφίστανται εκτιμήσεις και παραδοχές οι οποίες ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να οδηγήσουν σε ουσιώδεις προσαρμογές των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την επόμενη χρήση.

4.2 Καθοριστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Έναρξη κεφαλαιοποίησης κόστους δανεισμού κατασκευαστικής περιόδου
Σύμφωνα με το ΔΛΠ 23, τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, δύνανται να κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του στοιχείου.

Η κεφαλαιοποίηση των εν λόγω δαπανών αρχίζει όταν πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- πραγματοποιούνται δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο,
- προκύπτουν κόστη δανεισμού, και
- βρίσκονται σε εξέλιξη δραστηριότητες απαραίτητες για την προετοιμασία του στοιχείου ώστε να καταστεί έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση.

Στις δραστηριότητες αυτές περιλαμβάνονται όχι μόνο οι εργασίες φυσικής κατασκευής, αλλά και τεχνικές και διοικητικές ενέργειες που προηγούνται της κατασκευαστικής φάσης, όπως οι διαδικασίες ωρίμανσης του έργου και η απόκτηση των απαραίτητων αδειών.

Η Διοίκηση προέβη σε κρίση αναφορικά με το χρονικό σημείο έναρξης της κεφαλαιοποίησης των σχετικών δαπανών. Συγκεκριμένα, από την 1η Ιανουαρίου 2021, ημερομηνία έναρξης της Σύμβασης Παραχώρησης, η Εταιρεία ξεκίνησε να κεφαλαιοποιεί τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται με το έργο, καθώς:

- πραγματοποιούνται επενδυτικές δαπάνες,
- προκύπτουν έξοδα δανεισμού, και
- βρίσκονται σε εξέλιξη δραστηριότητες προετοιμασίας του έργου, παρά το γεγονός ότι η φάση της φυσικής κατασκευής τελούσε σε εκκρεμότητα, εν αναμονή της έκδοσης των απαιτούμενων αδειών.

Στο πλαίσιο αυτό, κρίθηκε ότι οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα κατά την περίοδο αυτή συνιστούν αναπόσπαστο μέρος της διαδικασίας προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για τη χρήση του.

Η σχετική Κοινή Υπουργική Απόφαση εκδόθηκε εντός του 2024, σηματοδοτώντας τη μετάβαση στη φάση κατασκευής του έργου.

Περιουσιακά στοιχεία μακράς περιόδου κατασκευής

Ως περιουσιακά στοιχεία που πληρούν τις προϋποθέσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 θεωρούνται εκείνα για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα προετοιμασίας προκειμένου να καταστούν έτοιμα για τη χρήση για την οποία προορίζονται ή για πώληση.

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή κατασκευή τέτοιων περιουσιακών στοιχείων κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους τους, κατά τη διάρκεια της περιόδου κατασκευής. Το κεφαλαιοποιούμενο κόστος περιλαμβάνει τόσο το ειδικό κόστος δανεισμού που αφορά τα συγκεκριμένα έργα όσο και μέρος του γενικού κόστους δανεισμού, κατά το βαθμό που τα σχετικά κεφάλαια χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση της κατασκευής.

Η κεφαλαιοποίηση των εξόδων δανεισμού παύει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι ουσιωδώς έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση. Σε περιπτώσεις όπου η κατασκευή ολοκληρώνεται τμηματικά, η κεφαλαιοποίηση παύει για το τμήμα που καθίσταται λειτουργικό.

Δεδομένης της φύσης του έργου της Μαρίνας Αλίμου, το οποίο περιλαμβάνει τόσο την ανάπτυξη νέων υποδομών όσο και την αναβάθμιση υφιστάμενων εγκαταστάσεων, η Εταιρεία ασκεί κρίση ως προς τον προσδιορισμό των περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Συγκεκριμένα, δεδομένου ότι η λειτουργία της μαρίνας (υπηρεσίες ελλιμενισμού) συνεχίστηκε κατά τις χρήσεις 2021 έως 2025, μέρος των σχετικών περιουσιακών στοιχείων δεν πληροί τα κριτήρια κεφαλαιοποίησης.

Για τα τμήματα που πληρούν τις προϋποθέσεις, η Εταιρεία κεφαλαιοποιεί τα κόστη δανεισμού, καθώς και τα σχετικά κόστη μισθώσεων που συνδέονται άμεσα με την κατασκευή, μέχρι την ολοκλήρωση των έργων και την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας.

Κεφαλαιοποίηση αποσβέσεων δικαιωμάτων χρήσης

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζονται και αποσβένονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16. Κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου, οι αποσβέσεις που αφορούν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, τα οποία σχετίζονται άμεσα με την ανάπτυξη έργων σε μισθωμένες εκτάσεις, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους των υπό κατασκευή περιουσιακών στοιχείων. Η κεφαλαιοποίηση αυτή βασίζεται στην αρχή του ΔΛΠ 16, σύμφωνα με την οποία στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνονται όλες οι άμεσα αποδοτέες δαπάνες που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο λειτουργικό, σύμφωνα με τη χρήση που έχει προγραμματίσει η Διοίκηση.

Στην περίπτωση της Εταιρείας, η απόσβεση των σχετικών δικαιωμάτων χρήσης κατά την περίοδο κατασκευής αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του συνολικού κόστους ανάπτυξης και συμβάλλει στην προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση.

Η Εταιρεία από 01.01.2021, ημερομηνία έναρξης της παραχώρησης, έχει ξεκινήσει να κεφαλαιοποιεί μέρος της απόσβεσης των δικαιωμάτων χρήσης, το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα & Εξαρτήματα**	**Τεχνικά έργα υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
Κόστος					
1-Ιαν-2024	**15.040**	**5.469**	**435.093**	**11.909.026**	**12.364.628**
Προσθήκες	7.065	-	6.379	3.445.484	**3.458.928**
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(12.824)	-	**(12.824)**
31-Δεκ-2024	**22.105**	**5.469**	**428.648**	**15.354.511**	**15.810.732**
1-Ιαν-2025	**22.105**	**5.469**	**428.648**	**15.354.511**	**15.810.732**
Προσθήκες	-	-	22.498	6.568.995	**6.591.492**
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(1.948)	-	**(1.948)**
31-Δεκ-2025	**22.105**	**5.469**	**449.198**	**21.923.505**	**22.400.277**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα & Εξαρτήματα**	**Τεχνικά έργα υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1-Ιαν-2024	**(6.644)**	**(1.081)**	**(150.126)**	**-**	**(157.851)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.890)	(547)	(48.225)	-	**(53.662)**
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	4.440	-	**4.440**
31-Δεκ-2024	**(11.534)**	**(1.628)**	**(193.911)**	**-**	**(207.073)**
1-Ιαν-2025	**(11.534)**	**(1.628)**	**(193.911)**	**-**	**(207.073)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.343)	(547)	(61.907)	-	(64.797)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	-	-
31-Δεκ-2025	**(13.877)**	**(2.174)**	**(255.819)**	**-**	**(271.870)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.570**	**3.841**	**234.737**	**15.354.511**	**15.603.659**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**8.227**	**3.295**	**193.379**	**21.923.505**	**22.128.406**

Οι προσθήκες στα τεχνικά έργα υπό εκτέλεση αφορούν κυρίως δαπάνες υπεργολάβων και μελετών που πραγματοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση, περιλαμβανομένων γεωτεχνικών ερευνών, μελετών αποτύπωσης θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης, τοπογραφικών εργασιών, περιβαλλοντικών μελετών, καθώς και αμοιβών νομικών και λοιπών συμβούλων.

Οι δαπάνες αυτές συνδέονται άμεσα με την προετοιμασία του έργου και εντάσσονται στο στάδιο ανάπτυξης της Νέας Μαρίνας Αλίμου, στο πλαίσιο της λειτουργίας και διαχείρισης του τουριστικού λιμένα.

6. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	**Λογισμικό**
Κόστος	
1-Ιαν-2024	**57.935**
Προσθήκες	-
31-Δεκ-2024	**57.935**
1-Ιαν-2025	**57.935**
Προσθήκες	1.250
31-Δεκ-2025	**59.185**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-2024	(36.655)
Αποσβέσεις χρήσης	(7.847)
31-Δεκ-2024	**(44.502)**
1-Ιαν-2025	(44.502)
Αποσβέσεις χρήσης	(8.387)
31-Δεκ-2025	**(52.889)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**13.433**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**6.296**

7. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υφίσταται νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των τρεχουσών φορολογικών απαιτήσεων έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.
Τα συμψηφισμένα υπόλοιπα παρουσιάζονται ως εξής:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	364.729	57.134
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-
	364.729	**57.134**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	-	-
Συμψηφισμός Υποχρεώσεων - Απαιτήσεων	**(364.729)**	**(57.134)**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	**57.134**	**671.035**
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 21)	481.672	(351.079)
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	(174.077)	(262.822)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	**364.729**	**57.134**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης, πριν από τον συμψηφισμό των υπολοίπων που προκύπτουν εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, παρουσιάζονται ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	Πάγια με χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**9.995.934**	**1.521.442**	**1.678.092**	**13.195.468**
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(273.601)	7.773,78	571.685	305.858
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	(262.291)	-	(262.291)
31 Δεκεμβρίου 2024	**9.722.333**	**1.266.924**	**2.249.776**	**13.239.034**

	Πάγια με χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	**9.722.333**	**1.266.924**	**2.249.776**	**13.239.034**
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(288.133)	272.593	**573.809**	558.269
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	-	(173.386)	-	(173.386)
31 Δεκεμβρίου 2025	**9.434.200**	**1.366.131**	**2.823.586**	**13.623.917**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	Προβλέψεις απαιτήσεων	Υποχρεώσεις από χρημ/κές μισθώσεις	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**113.300**	**12.334.639**	**(328)**	**76.822**	**12.524.433**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(22.919)	671.201	-	8.654	656.937
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	531	-	531
31 Δεκεμβρίου 2024	**90.381**	**13.005.841**	**203**	**85.476**	**13.181.900**

	Προβλέψεις απαιτήσεων	Υποχρεώσεις από χρημ/κές μισθώσεις	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	**90.381**	**13.005.841**	**203**	**85.476**	**13.181.900**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	40.542	50.684	-	(14.630)	76.597
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	691	-	691
31 Δεκεμβρίου 2025	**130.924**	**13.056.525**	**894**	**70.846**	**13.259.188**

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	1.279.396	928.968
Προβλέψεις απομείωσης πελατών	(744.438)	(560.155)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**534.958**	**368.813**
Λοιπές Απαιτήσεις	3.483.354	1.475.771
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	340.871	(83.569)
Προθεσμιακές καταθέσεις (άνω των 3 μηνών)	9.672.000	-
Σύνολο	**14.031.183**	**1.761.015**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	22.665	22.665
Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.008.518	1.738.350
Σύνολο	**14.031.183**	**1.761.015**

Ο λογαριασμός «λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	374.668	94.930
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	1.762.876	591.047
Λοιπές απαιτήσεις από φορείς	-	161.601
Έξοδα επόμενων χρήσεων	316.928	307.402
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	264.333	294.931

Λοιποί χρεώστες - Συνδεδεμένα μέρη	736.574	-
Λοιποί χρεώστες	27.975	25.860
Σύνολο	**3.483.354**	**1.475.771**

Η Εταιρεία πραγματοποίησε 31/12/2025 πρόβλεψη απομείωσης πελατών ποσού € 184.283 (2024: € 45.155) αναφορικά με υπόλοιπα πελατών.

Η ανάλυση ενηλικίωσης υπολοίπων πελατών έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
0 - 3 μήνες	374.016	285.166
3 - 6 μήνες	160.116	17.051
6 μήνες - 1 έτος	103.101	168.528
1 - 2 έτη	642.164	458.222
	1.279.396	**928.968**

Η ανάλυση ενηλικίωσης (Καθαρών) υπολοίπων πελατών έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
0 - 3 μήνες	374.016	285.166
3 - 6 μήνες	160.116	17.051
6 μήνες - 1 έτος	826	66.596
1 - 2 έτη	-	-
	534.958	**368.813**

9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.669	8.250
Καταθέσεις όψεως	5.799.969	7.050.335
Καταθέσεις προθεσμίας	16.000.000	25.000.000
Σύνολο	**21.802.638**	**32.058.585**

Δεν υπάρχουν ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σε ξένο νόμισμα.

Σημειώνεται ότι η μείωση που παρατηρείτε στις καταθέσεις προθεσμίας σε σχέση με τη χρήση του 2024 οφείλεται σε προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών, ποσού €9.672.000 το οποίο έχει αναταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της τρέχουσας χρήσης.

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά των καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2025:

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	**Καταθέσεις όψεως την 31.12.2025**	**Καταθέσεις όψεως την 31.12.2024**
B+	100,00%	100,00%

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Η κίνηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2024 και 2025 έχει ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**Αριθμός Μετοχών**	**Ονομαστική αξία μετοχών**	**Κοινές μετοχές**	**Σύνολο μετοχικού κεφαλαίου**
1 Ιανουαρίου 2024	**835.741**	**10,00**	**8.357.410**	**8.357.410**
Έκδοση νέων μετοχών	299.967	10,00	2.999.670	2.999.670
31 Δεκεμβρίου 2024	**1.135.708**	**10,00**	**11.357.080**	**11.357.080**
1 Ιανουαρίου 2025	**1.135.708**	**10,00**	**11.357.080**	**11.357.080**
Έκδοση νέων μετοχών	-	10,00	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**1.135.708**	**10,00**	**11.357.080**	**11.357.080**

Κατά τη χρήση 2024, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε μέσω έκδοσης νέων μετοχών, γεγονός που οδήγησε σε αύξηση τόσο του αριθμού των μετοχών όσο και του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου, όπως παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Α/Α	**ΗΜ/ΝΙΑ ΓΕΝ. ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ**	**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ**	**€/ΜΤΧ**	**ΠΟΣΟ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**
1	30-Ιαν-24	27.930	10	279.300
2	29-Φεβ-24	16.001	10	160.010
3	27-Μαρ-24	16.090	10	160.900
4	29-Απρ-24	16.065	10	160.650
5	30-Μαϊ-24	16.531	10	165.310
6	28-Ιουν-24	18.369	10	183.690
7	29-Ιουλ-24	16.041	10	160.410
8	30-Αυγ-24	16.081	10	160.810
9	27-Σεπ-24	16.177	10	161.770
10	30-Οκτ-24	16.160	10	161.600
11	26-Νοε-24	16.200	10	162.000
12	24-Δεκ-24	108.322	10	1.083.220
	Σύνολο	**299.967**		**2.999.670**

Κατά τη χρήση 2025, δεν πραγματοποιήθηκε έκδοση νέων μετοχών και δεν προέκυψε μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, με αποτέλεσμα αυτό να παραμένει αμετάβλητο σε σχέση με την 31.12.2024.

Κατά την 31.12.2025, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €11.357.080 και διαιρείται σε 1.135.708 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 εκάστης

11. Λοιπά Αποθεματικά

	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**4.657.973**	**1.164**	**4.659.137**
Μεταβολή αξίας περιουσιακών στοιχείων μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων & αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(929.942)	-	**(929.942)**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	(1.883)	**(1.883)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**3.728.031**	**(719)**	**3.727.312**

	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	**3.728.031**	(719)	**3.727.312**
Μεταβολή αξίας περιουσιακών στοιχείων μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων & αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(614.731)	-	**(614.731)**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	(2.452)	**(2.452)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**3.113.300**	**(3.170)**	**3.110.129**

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2025 είναι €45,7 εκ (31.12.2024 είναι €48,1 εκ). Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2025, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 6 μηνών.

Η εύλογη αξία του παραγώγου που χρησιμοποιείται ως εργαλείο αντιστάθμισης μεταβολής των ταμειακών ροών καταχωρείται στο μη κυκλοφορούν παθητικό εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μεγαλύτερη των 12 μηνών.

Κατά την 31.12.2025 τμήμα της αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge) κρίθηκε ως μη αποτελεσματικό και ως εκ τούτου ποσό ύψους € 1,2εκ. (31.12.2024 ποσό € 35χιλ.) καταχωρήθηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

12. Δανεισμός

Πέραν του τραπεζικού δανεισμού, ο μέτοχος «ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» και στη συνέχεια η «REDS Α.Ε.» έχει αναλάβει, στο πλαίσιο των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη Σύμβαση Παραχώρησης, να καταβάλλει ποσά που αφορούν τη δεσμευτική επένδυση κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης του έργου.

Στο πλαίσιο αυτό, το αρχικό ποσό ύψους €5,7 εκ. καταβλήθηκε κατά την υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης – Παραλαβής, όπως προβλέπεται από τους όρους της Σύμβασης.

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	16.730.400	20.829.950
Από συνδεδεμένα μέρη	22.069.956	20.786.230
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	(482.413)	(643.071)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**38.317.943**	**40.973.110**
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	7.269.600	3.328.800
Από συνδεδεμένα μέρη	736.574	-
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	(80.329)	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**7.925.845**	**3.328.800**
Σύνολο δανείων	**46.243.788**	**44.301.910**

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2025 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους € 562 χιλ. (31.12.2024 €643 χιλ), από τα οποία ποσό € 80 χιλ. έχει αναταξινομηθεί στο βραχυπρόθεσμο δανεισμό. Η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την εύλογη αξία όπως αυτή εμφανίζεται στον ισολογισμό.

Η έκθεση σε μεταβολές των επιτοκίων και οι ημερομηνίες ανατιμολόγησης των συμβολαίων είναι οι εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ**	**ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ** έως 6 μήνες	**ΣΥΝΟΛΟ**
Σύνολο δανείων	22.069.956	173.832	**22.243.788**
Επίδραση ανταλλαγής επιτοκίων (swaps)	24.000.000	-	**24.000.000**
	46.069.956	**173.832**	**46.243.788**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Ποσά σε ευρώ		
Μεταξύ 1 και 2 ετών	7.905.600	3.940.800
Μεταξύ 2 και 5 ετών	8.824.800	12.213.600
Πάνω από 5 έτη	21.587.543	24.818.710
	38.317.943	**40.973.110**

Ο δανεισμός της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε €46,2 εκ. (31.12.2024: €44,3 εκ.), παρουσιάζοντας αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, η οποία οφείλεται κυρίως σε αύξηση του βραχυπρόθεσμου δανεισμού και σε επιπλέον χρηματοδότηση από συνδεδεμένα μέρη.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, το σύνολο του δανεισμού ανερχόταν σε €44,3 εκ. και αποτελούνταν κυρίως από δύο ομολογιακά δάνεια με ημερομηνία λήξης τον Δεκέμβριο του 2032. Ειδικότερα, περιελάμβανε ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €20,8 εκ., το οποίο προσδιορίζεται βάσει του Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου 3,75%, καθώς και ομολογιακό δάνειο σταθερού επιτοκίου ύψους €20,7 εκ. με επιτόκιο 6%.
Κατά την 31.12.2025, ο συνολικός δανεισμός διαμορφώνεται σε €46,2 εκ., εκ των οποίων €38,2 εκ. αφορά μακροπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2024: €41,0 εκ.) και €8,0 εκ. βραχυπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2024: €3,3 εκ.). Η μεταβολή στη διάρθρωση του δανεισμού οφείλεται κυρίως στην αναταξινόμηση μέρους του μακροπρόθεσμου δανεισμού σε βραχυπρόθεσμο λόγω λήξεων εντός της επόμενης χρήσης, καθώς και στην αύξηση των υποχρεώσεων προς συνδεδεμένα μέρη.

Ειδικότερα, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός περιλαμβάνει ομολογιακά δάνεια και δάνεια από συνδεδεμένα μέρη, μειωμένα κατά τα μη αποσβεσμένα έξοδα έκδοσης, ενώ ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός περιλαμβάνει τις τρέχουσες υποχρεώσεις των ανωτέρω δανείων.

Η ανάλυση του δανεισμού κατά την ημερομηνία αναφοράς παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

1 Ιανουαρίου 2024	**39.269.552**
Αποπληρωμή δανεισμού (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά	(591.250)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	80.549
Δάνεια αναληφθέντα (Κεφάλαιο)-Ενδοεταιρικά	4.499.433
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι-Ενδοεταιρικοί	1.043.626
31 Δεκεμβρίου 2024	**44.301.910**

1 Ιανουαρίου 2025	**44.301.910**
Αποπληρωμή δανεισμού (Κεφάλαιο)-Μη ενδοεταιρικά	(158.750)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	80.329
Λοιπά Ενδοεταιρικά (ταμειακή διευκόλυνση)	736.574
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι-Ενδοεταιρικοί	1.283.726
31 Δεκεμβρίου 2025	**46.243.789**

13. Δικαιώματα χρήσης παγίων-Μισθώσεις

Κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας που ολοκληρώθηκε το 2019, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) παραχώρησε στην Εταιρεία το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου. Η σχετική Σύμβαση Παραχώρησης υπεγράφη με το Ελληνικό Δημόσιο την 13η Μαΐου 2020 και τέθηκε σε ισχύ την 31η Δεκεμβρίου 2020, με την υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης – Παραλαβής μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών. Η διάρκεια της παραχώρησης ανέρχεται σε σαράντα (40) έτη, από την 1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2060, ενώ το οικονομικό αντάλλαγμα διαμορφώνεται ως συνδυασμός σταθερού και μεταβλητού μισθώματος καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

Η Διοίκηση, κατόπιν αξιολόγησης των βασικών όρων της σύμβασης και ιδίως του βαθμού ελέγχου του παραχωρούντος επί της υποδομής και των παρεχόμενων υπηρεσιών, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η εν λόγω συμφωνία δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της Διερμηνείας IFRIC 12 «Συμβάσεις Παραχώρησης», αλλά αντιμετωπίζεται λογιστικά ως μίσθωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, κατά την έναρξη της μίσθωσης αναγνωρίστηκε δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και αντίστοιχη υποχρέωση μίσθωσης, τα οποία επιμετρήθηκαν αρχικά στο κόστος τους. Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης, ενώ η υποχρέωση μίσθωσης επιμετράται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

Η υποχρέωση μίσθωσης αντιπροσωπεύει την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων και επιμετράται με χρήση κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Το σταθερό μέρος του μισθώματος περιλαμβάνεται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης και του αντίστοιχου δικαιώματος χρήσης, ενώ το μεταβλητό μέρος του ανταλλάγματος, το οποίο εξαρτάται από την επίδοση της δραστηριότητας, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία καθίσταται απαιτητό.

Σε περιπτώσεις αναπροσαρμογής των μισθωμάτων βάσει δεικτών ή άλλων μεταβλητών παραγόντων (όπως ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή), η υποχρέωση μίσθωσης επαναμετράται και η αντίστοιχη μεταβολή αναγνωρίζεται στο δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου.

Τα ποσά που σχετίζονται με την εφάπαξ αμοιβή παραχώρησης, καθώς και με το σταθερό μέρος του ανταλλάγματος, ενσωματώθηκαν στο αρχικό κόστος του δικαιώματος χρήσης και της υποχρέωσης μίσθωσης, αντανακλώντας τη φύση της σύμβασης ως μίσθωσης και τη μετάβαση από το στάδιο ανάπτυξης στο στάδιο λειτουργίας της παραχώρησης.

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων έως και το 2025, η Εταιρεία προέβη σε καταβολές τόσο για το σταθερό όσο και για το μεταβλητό μέρος του ανταλλάγματος. Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2022 και 2023 η σταθερή ετήσια αμοιβή και το ελάχιστο εγγυημένο αντάλλαγμα ανήλθαν σε €0,4 εκατ. ετησίως, ενώ αναγνωρίστηκε επιπλέον έξοδο ύψους €1,2 εκατ. για το μεταβλητό τίμημα κάθε χρήσης. Για τη χρήση 2024, το αντίστοιχο ποσό της σταθερής αμοιβής διαμορφώθηκε σε €0,7 εκατ., και €1,4 εκατ. για την εκκαθάριση του μεταβλητού ανταλλάγματος. Για τη χρήση 2025, το αντίστοιχο ποσό της σταθερής αμοιβής διαμορφώθηκε σε €3,05 εκατ.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που απορρέουν από τα ανωτέρω, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, παρουσιάζονται ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**Δικαίωμα χρήσης Μαρίνας**
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2024	76.386.809
Προσθήκες	(11.697)
31 Δεκεμβρίου 2024	**76.375.112**
1 Ιανουαρίου 2025	76.375.112
Προσθήκες	(82.129)
31 Δεκεμβρίου 2025	**76.292.982**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2024	(5.664.183)
Αποσβέσεις χρήσης	(868.291)
Αποσβέσεις χρήσης που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος των περιουσιακών στοιχείων	(1.047.073)

31 Δεκεμβρίου 2024	**(7.579.547)**
1 Ιανουαρίου 2025	(7.579.547)
Αποσβέσεις χρήσης	(859.945)
Αποσβέσεις χρήσης που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος των περιουσιακών στοιχείων	(1.051.043)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(9.490.534)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**68.795.565**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**66.802.448**

Κατά τη χρήση 2025, η Εταιρεία αναγνώρισε αποσβέσεις ποσού € 0,86 εκ. στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ενώ ποσό € 1,05 εκ. κεφαλαιοποιήθηκε στο κόστος των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση.
Αντίστοιχα, κατά τη χρήση 2024 είχαν αναγνωριστεί αποσβέσεις ποσού € 0,87 εκ., ενώ ποσό € 1,04 εκ. είχε κεφαλαιοποιηθεί στις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά τις περιόδους 2025 και 2024 ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	
1 Ιανουαρίου 2024	**56.066.542**
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(735.777)
Λοιπά (αναπροσαρμογή χρηματοδοτικών μισθώσεων λόγω ΔΤΚ)	(15.227)
Χρηματοοικονομικό κόστος χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.050.916
31 Δεκεμβρίου 2024	**58.366.453**
1 Ιανουαρίου 2025	**58.366.453**
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.742.299)
Λοιπά (αναπροσαρμογή χρηματοδοτικών μισθώσεων λόγω ΔΤΚ)	(82.129)
Χρηματοοικονομικό κόστος χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.054.811
31 Δεκεμβρίου 2025	**58.596.837**

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα		
Από 1 έως 5 έτη	-	-
Περισσότερο των 5 ετών	142.014.981	142.837.297
Σύνολο	**142.014.981**	**142.837.297**
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	(83.418.144)	(84.470.844)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**58.596.837**	**58.366.453**

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Περισσότερο των 5 ετών	58.596.837	58.366.454
Σύνολο	**58.596.837**	**58.366.454**

Το ετήσιο σταθερό μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σε ετήσια βάση, με την έναρξη κάθε μισθωτικής περιόδου, κατά ποσοστό ίσο με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του προηγούμενου μισθωτικού έτους, προσαυξημένο κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

Για τους σκοπούς αποτίμησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη μακροχρόνια σύμβαση παραχώρησης, το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε ανήλθε σε 5,5%.

14. Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού

Η πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού κατά τη χρήση 2025 υπολογίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας εργατικής νομοθεσίας και τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους».

Ο προσδιορισμός της σχετικής υποχρέωσης βασίζεται σε αναλογιστικές παραδοχές και λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, την ηλικιακή κατανομή του προσωπικού, τα έτη υπηρεσίας και το επίπεδο των αποδοχών κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα ακόλουθα:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Συνταξιοδοτικές παροχές	30.161	11.930
Σύνολο	**30.161**	**11.930**

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Συνταξιοδοτικές παροχές	19.540	10.055
Σύνολο	**19.540**	**10.055**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	5.695	4.558
Απορρόφηση / (Μετακίνηση) Προσωπικού	10.531	-
Χρηματοοικονομικό κόστος	379	276
Ζημιές από περικοπές	2.935	5.220
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους	**19.540**	**10.055**

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι ως ακόλουθη:

Μεταβολή της υποχρέωσης στον ισολογισμό:	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Υπόλοιπο έναρξης	**11.930**	**7.761**

Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	(4.452)	(8.300)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	3.143	2.414
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	19.540	10.055
Υπόλοιπο τέλους	**30.161**	**11.930**

Τα Συσσωρευμένα Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) που αναγνωρίζονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων έχουν ως εξής:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	922	(1.492)
Αναλογιστικά (Κέρδη)/Ζημίες της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών		
Λόγω εμπειρικών προσαρμογών	3.143	2.414
Συσσωρευμένα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	**4.065**	**922**

15. Παράγωγα

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων που προκύπτουν κυρίως από μεταβολές στα επιτόκια, καθώς και, κατά περίπτωση, από μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες και τιμές πρώτων υλών.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής σύμβασης και μεταγενέστερα επιμετρώνται επίσης στην εύλογη αξία. Παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, ανάλογα με το εάν η εύλογη αξία τους είναι θετική ή αρνητική.

Η λογιστική μεταχείριση των μεταβολών στην εύλογη αξία των παραγώγων εξαρτάται από το εάν πληρούνται τα κριτήρια λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, καθώς και από τη φύση της σχέσης αντιστάθμισης. Ειδικότερα, τα σχετικά κέρδη ή ζημίες αναγνωρίζονται είτε στην κατάσταση αποτελεσμάτων είτε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, ανάλογα με τον χαρακτηρισμό του παραγώγου ως αντισταθμιστικού μέσου και τον τύπο της αντιστάθμισης.

Η απεικόνιση έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για αντιστάθμιση ταμειακών ροών	6.209.688	5.758.746
Σύνολο	**6.209.688**	**5.758.746**

Οι ημερομηνίες λήξης των παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, με βάση τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές είναι οι εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Έως 1 έτους	646.017	764.921
Πάνω από 5 έτη	5.563.672	4.993.826
Σύνολο	**6.209.688**	**5.758.746**

Λεπτομέρειες συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps):

Ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps)	45.750.677
Σταθερό επιτόκιο	0,70%
Κυμαινόμενο επιτόκιο	Euribor+

Η εύλογη αξία των παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων που χρησιμοποιούνται ως εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών παρουσιάζεται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία παθητικού, όταν η υπολειπόμενη διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες.

Η αποτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω μέσων πραγματοποιείται βάσει τεχνικών αποτίμησης που εντάσσονται στην ιεραρχία εύλογης αξίας Επιπέδου 2, όπως περιγράφεται στη Σημείωση 3.3.

16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Προμηθευτές	1.664.590	1.372.079
Προμηθευτές (Συνδεδεμένα μέρη)	-	153.607
Λοιπές υποχρεώσεις	2.925.265	2.704.800
Δεδουλευμένοι τόκοι	46.587	13.471
Δεδουλευμένα έξοδα	1.746.010	1.906.100
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	450.675	223.574
Σύνολο	**6.833.127**	**6.373.632**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.833.127	6.373.632
Σύνολο	**6.833.127**	**6.373.632**

Οι Λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Προκαταβολές πελατών	326.940	474.697
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	2.993	8.240
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	52.080	10.087
Υπεργολάβοι	76.633	151.953
Δικαιούχοι χρηματικών εγγυήσεων	2.465.503	2.059.507
Λοιποί πιστωτές	1.116	316
	2.925.265	**2.704.800**

Στα δεδουλευμένα έξοδα 31.12.2025 δεν περιλαμβάνεται εκκαθάριση μεταβλητού τιμήματος παραχώρησης (στο 2024 περιλαμβανόταν ποσό € 1,4 εκ.) και περιλαμβάνεται πρόβλεψη € 1,3 εκ, η οποία σχετίζεται με κόστος υπηρεσιών εργολάβου.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας που προκύπτουν από την εμπορική της δραστηριότητα δεν φέρουν τόκους.

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01-31/12/2025	01/01-31/12/2024
Έσοδα ελλιμενισμού	11.253.988	9.720.789
Έσοδα μισθωμάτων	566.233	568.867
Λοιπά Έσοδα	1.915.881	1.702.596
Σύνολο	**13.736.103**	**11.992.253**

Τα λοιπά έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από την παροχή υπηρεσιών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδατος, έσοδα από ανελκύσεις και καθελκύσεις σκαφών, έσοδα από επιδιορθώσεις ζημιών, καθώς και έσοδα από χρεώσεις κοινοχρήστων και λοιπών συναφών υπηρεσιών.

18. Έξοδα ανά κατηγορία

Τα έξοδα ανά κατηγορία εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες κατηγοριοποιημένα σύμφωνα με έξοδα διοίκησης και κόστος πωληθέντων, συγκριτικά για το 2025 και 2024 αντίστοιχα:

Ποσά σε Ευρώ		01/01-31/12/2025			01/01-31/12/2024		
	Σημ	**Κόστος πωληθέντων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωληθέντων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	22	952.101	232.156	**1.184.257**	966.877	212.929	**1.179.805**
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	5	64.797	-	**64.797**	53.662	-	**53.662**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13	859.945	-	**859.945**	868.291	-	**868.291**
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	6	4.481	3.906	**8.387**	7.847	-	**7.847**
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων		10.428	-	**10.428**	29.974	-	**29.974**
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		17.385	350	**17.735**	27.402	-	**27.402**
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		734.535	6.921	**741.456**	679.382	-	**679.382**
Ασφάλιστρα		382.108	-	**382.108**	482.959	6.781	**489.740**
Λοιπές παροχές τρίτων		997.878	-	**997.878**	896.829	-	**896.829**
Αμοιβές και παροχές μελών ΔΣ		-	48.172	**48.172**	-	9.670	**9.670**
Αμοιβές τεχνικών (μηχανικών, μελετητών κλπ) - εκτός των αμοιβών εργαζομένων της εταιρείας με ΔΠΥ		848	-	**848**	846.780	-	**846.780**
Αμοιβές υπεργολάβων		770.005	-	**770.005**	9.166	-	**9.166**
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων		136.547	400.995	**537.542**	728.418	96.373	**824.791**

Φόροι – Τέλη	6.320	123.311	**129.632**	127.913	12.914	**140.827**
Έξοδα μεταφορών & ταξιδιών	14.507	3.700	**18.207**	9.570	3.984	**13.554**
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	9.539	3.397	**12.936**	19.869	2.176	**22.045**
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις	6.601	1.574	**8.175**	4.370	229	**4.599**
Έντυπα και γραφική ύλη	2.501	-	**2.501**	2.306	185	**2.491**
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	71.510	74	**71.584**	51.676	32	**51.708**
Διάφορα έξοδα	9.964	13.894	**23.857**	12.949	1.779	**14.728**
Μεταβλητό τίμημα παραχώρησης (εκκαθάριση)	-	-	**-**	1.400.336	-	**1.400.336**
Σύνολο	**5.051.999**	**838.450**	**5.890.449**	**7.226.575**	**347.052**	**7.573.627**

19. Λοιπά Κέρδη/(ζημιές)

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Προβλέψεις απομείωσης πελατών	(184.283)	(45.155)
Έσοδα / (Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	-	(518)
Λοιπά έξοδα (ζημίες)	(13.472)	(8.503)
Σύνολο	**(197.755)**	**(54.177)**

20. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Έσοδα τόκων	607.624	738.924
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**607.624**	**738.924**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα τόκων		
Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	3.054.811	3.050.916
Έξοδα τόκων που αφορούν Τραπεζικά δάνεια	1.405.874	1.123.549
Μείον: ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στο κόστος περιουσιακών στοιχείων που πληρούν τις προϋποθέσεις	(1.557.181)	(1.551.494)
Έξοδα τόκων	**2.903.504**	**2.622.970**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	125.291	55.978
Διάφορα έξοδα τραπεζών	34.919	30.117
Προμήθειες και έξοδα	634.924	639.751
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	**795.134**	**725.845**

Κέρδη / (ζημιές) από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για αντιστάθμιση ταμειακών ροών-Μεταφορά από αποθεματικό	1.239.059	35.335
Σύνολο	**(1.851.955)**	**(2.574.557)**

21. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα κατά την ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται σε 22%.
Σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική φορολογική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται να καταβάλλουν ετήσια προκαταβολή φόρου εισοδήματος, η οποία υπολογίζεται επί του φόρου της τρέχουσας χρήσης. Επιπλέον, τυχόν φορολογικές ζημίες, στον βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, δύνανται να μεταφερθούν προς συμψηφισμό με μελλοντικά φορολογητέα κέρδη για περίοδο έως πέντε (5) ετών από τη χρήση στην οποία προέκυψαν.

Για τις χρήσεις έως και το 2015, οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες που υπόκειντο σε υποχρεωτικό έλεγχο από νόμιμους ελεγκτές, ελέγχονταν φορολογικά από τον ίδιο νόμιμο ελεγκτή και ελάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για τις χρήσεις 2016 και εφεξής, η έκδοση της εν λόγω έκθεσης πραγματοποιείται σε προαιρετική βάση.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει την υπαγωγή της σε φορολογικό έλεγχο από τους νόμιμους ελεγκτές και αναμένεται να ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2025. Με βάση την αξιολόγηση της Διοίκησης, τυχόν πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις που ενδέχεται να προκύψουν από τον σχετικό έλεγχο δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο φόρος εισοδήματος που προκύπτει από τα κέρδη της Εταιρείας διαφοροποιείται από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε με την εφαρμογή του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή, ως εξής:

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Φόρος χρήσης	770.079	609.825
Αναβαλλόμενος φόρος	481.672	(351.079)
Σύνολο	**1.251.752**	**258.746**

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	5.795.944	1.789.893
Συντελεστής φορολογίας:	22%	22%
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	1.275.108	(393.776)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	6.687	(28.046)
Φορολογικές ζημιές χρήσης / περιόδου	(681.724)	200.173
Λοιπά	651.680	(37.097)
Φορολογία στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**1.251.751**	**(258.746)**

22. Παροχές σε Εργαζόμενους

Ποσά σε Ευρώ	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	932.076	930.171
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	197.728	206.337
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	19.540	10.055
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	34.912	33.242
Σύνολο	**1.184.257**	**1.179.805**

23. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης, καθώς και τα υπόλοιπα των σχετικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία προκύπτουν από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και συγγενείς εταιρίες, σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, παρουσιάζονται ως εξής:

Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα μέρη	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Δάνεια Μακροπρόθεσμα (Μητρική)	22.069.956	20.786.230
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα (μητρική)	736.574	-
Προμηθευτές (Μητρική)	36.410	157.071
	22.842.940	**20.943.302**

Το υπόλοιπο των προμηθευτών προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, δεδουλευμένους τόκους επί ενδοομιλικών δανείων.

Αγορές από Συνδεδεμένα μέρη	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Χρηματοοικονομικά έξοδα (Μητρική)	1.392.828	1.095.446
Έξοδα Διοίκησης (Μητρική)	245.487	191.432
Πάγια (Μητρική)	2.974.806	-
Κόστος πωληθέντων	878	162.007
	4.613.999	**1.448.886**

Αγορές από Συγγενείς Εταιρείες Ομίλου	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Έξοδα Διοίκησης	3.131	-
Κόστος πωληθέντων	8.424	5.221
	11.554	**5.221**

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	48.172	9.670

24. Λοιπές Σημειώσεις

1. Δεν υφίστανται εκκρεμείς δικαστικές ή διαιτητικές διαφορές, ούτε έχουν εκδοθεί αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, οι οποίες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση ή στη λειτουργία της Εταιρείας.
2. Η Εταιρεία την 31/12/2025 απασχολούσε 36 άτομα προσωπικό, ενώ την 31/12/2024 απασχολούσε 34 άτομα προσωπικό.
3. Η Εταιρεία περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.» με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, καθώς η τελευταία κατέχει έμμεσα το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.
4. Η συνολική αμοιβή των νόμιμων ελεγκτών της Εταιρίας, για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ανέρχεται σε ποσό € 15.500 και σε ποσό € 10.000 για αμοιβή φορολογικού πιστοποιητικού για το οικονομικό έτος 2025 και για λοιπές υπηρεσίες ποσό € 2.000.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

Κηφισιά, 30 Ιουνίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ ΑΔΤ ΑΚ 638231	ΙΩΑΝΝΑ ΔΡΕΤΤΑ ΑΔΤ Α 00208441	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΟΛΛΙΑΣ ΑΔΤ ΑΒ 278820	ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΜΠΟΥΣΜΑΔΗ ΑΔΤ Φ 014322