



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, 10/08/2026
Αριθ. Πρωτ.: 4173542

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004020101000**.

Την **10/08/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6138859 οι εγκεκριμένες από την 03/08/2026 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 6138860 η από 03/08/2026 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 «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.**», Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B TK , ΑΘΗΝΑ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. **ΕΛΕΟΝΟΡΑ ΣΕΚΑ** του **ΚΟΣΜΑΣ**, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 50131.

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 αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2025)
Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ.: 004020101000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	10
III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	16
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία	16
2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	16
3. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές	17
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων	26
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	29
6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	31
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	32
8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	33
9. Αποθέματα	33
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	33
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34
12. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο	34
13. Αποθεματικά	35
14. Δάνεια	35
15. Κρατικές Επιχορηγήσεις	36
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	37
17. Πωλήσεις	37
18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης	38
19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	39
20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	39
21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	40
22. Φόρος Εισοδήματος	40
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	41
24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις	42
25. Μεταγενέστερα γεγονότα	42
IV. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	45

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Στη συνέχεια, σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση Διαχείρισης για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης.

Κατά τη διάρκεια του 2024 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακαίνισης σε 6 κατοικίες που είχαν αποκτηθεί σε προηγούμενη χρήση, με στόχο την πλήρη λειτουργική αποκατάσταση και αξιοποίηση τους. Οι κατοικίες τέθηκαν σε λειτουργία εντός του 2024.

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2025 ανήλθαν σε Ευρώ 3.452.998, έναντι Ευρώ 3.470.340 στη χρήση 2024.

Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε Ευρώ 3.700.048 για το 2025 έναντι Ευρώ 3.868.731 το 2024. Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης παρουσίασαν μείωση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 161.718 για το 2025 και Ευρώ 1.652.673 για το 2024. Η μείωση αυτή σχετίζεται κατά κύριο λόγο με την αποζημίωση που έλαβε η Εταιρεία την προηγούμενη χρήση από ασφαλιστική εταιρεία, μετά τις καταστροφές της πλημμύρας συνέπεια του φαινομένου «Daniel» τον Σεπτέμβριο του 2023. Τα έξοδα διάθεσης ανήλθαν σε Ευρώ 92.479 για το 2025 έναντι Ευρώ 90.771 για το 2024.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 393.180 στη χρήση 2025 έναντι Ευρώ 456.762 το 2024. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση του κυμαινόμενου επιτοκίου που σχετίζεται με το δανεισμό της Εταιρείας.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της χρήσης 2025 διαμορφώθηκαν σε ζημιά Ευρώ 660.992 έναντι κερδών Ευρώ 1.260.327 για το 2024. Τα καθαρά αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης είχαν επηρεαστεί κατά κύριο λόγο από την ως άνω αναφερόμενη ασφαλιστική αποζημίωση.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 328.406 το 2025 έναντι Ευρώ 576.094 το 2024.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ήταν μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, αφού ανήλθαν σε Ευρώ 378.730 έναντι Ευρώ 486.492 το 2024.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν στα Ευρώ 354.055 το 2025 έναντι Ευρώ 414.714 για το 2024.

1.1 Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία είναι:

- Κίνδυνος αγοράς
- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

1.2 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις 2012 έως 2017, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και τη χρήση 2013) και 65Α του Ν. 4174/2013 (για τις χρήσεις 2014 έως και 2017) όπως ίσχυε για εκείνες τις χρήσεις και έλαβε πιστοποιητικό συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τις χρήσεις 2021, 2022, 2023 και 2024 η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο και έλαβε πιστοποιητικό συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη για κάθε χρήση. Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο. Ο έλεγχος αυτός είναι υπό εξέλιξη και η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Για τη χρήση 2020 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 και 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2019 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2025.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία και το ξενοδοχειακό της συγκρότημα λειτουργούν κάτω από τα υψηλότερα πρότυπα με σεβασμό στο περιβάλλον και το ελάχιστο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Οι περιβαλλοντικές δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

- Διαχείριση Αποβλήτων
- Ανακύκλωση
- Χρήση φιλικότερων προς το περιβάλλον υλικών

Επίσης, η Εταιρεία έχει πάρει τα απαραίτητα μέτρα ασφάλισης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος για τυχόν απροσδόκητα γεγονότα όπως φυσικές καταστροφές.

3. Εργασιακά θέματα

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε ενενήντα δύο (92) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ογδόντα ένα (81) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2024, το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε εκατό (100) άτομα από τους οποίους οι δεκαπέντε (15) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και ογδόντα πέντε (85) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων της και δεν έχουν ανακύψει ζητήματα με το προσωπικό.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2025 με την προηγούμενη χρήση 2024, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

31.12.2025

31.12.2024

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Κυκλοφορούν ενεργητικό	776.046 = 24,62%	1.115.853 = 117,79%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.152.287	947.310

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περυσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόγλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις	6.521.251 = 39,37%	6.188.618 = 36,96%
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	16.563.123	16.745.082

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία προέβη σε ανακαίνιση 6 βιλών ιδιοκτησίας της και ένταξης τους στο δυναμικό του ξενοδοχείου κατά τη χρήση 2024, αυξάνοντας τον αριθμό των δωματίων σε 72.

Η Εταιρεία εφαρμόζει το επιχειρηματικό της πλάνο για τον περαιτέρω εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση της ξενοδοχειακής της μονάδας με πρώτη φάση την ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιρίων εντός του 2026-2027.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν κατά τη χρήση και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Τον Φεβρουάριο του 2026 η μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc προχώρησε στην καταβολή του ποσού €500.000 προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο του από 20.12.2023 μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ανώτατου ποσού (κατά κεφάλαιο) πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€5.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας (το Ομολογιακό Δάνειο).

Πέραν του ανωτέρου, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2026

**Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος**

**Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου**

Αχιλλέας Δωροθέου

Κωνσταντίνος Κατέχος

II. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

(Ποσά σε Ευρώ)

Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
------	------------	------------

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού**

Ενσώματες			
ακινητοποιήσεις	6	19.448.906	19.125.171
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	31.093	34.828
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	2.200	5.200
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		19.482.198	19.165.199

Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Αποθέματα	9	68.910	53.267
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	328.406	576.094
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	11	378.730	486.492
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		776.046	1.115.853
Σύνολο		20.258.244	20.281.052
Ενεργητικού			

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**Ίδια Κεφάλαια**

Μετοχικό κεφάλαιο	12	50.655	50.655
Υπέρ το άρτιο	12	24.224.145	24.224.145
Αποθεματικά	13	2.574.588	2.299.364
Αποτελέσματα εις νέον		(16.807.516)	(16.017.700)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		10.041.872	10.556.464

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	3.881.251	5.818.630
Μακροπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή		35.131	35.131
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		566.208	213.197
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		5.010	5.010
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004	15	2.576.486	2.705.310
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		7.064.085	8.777.278

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	354.055	414.714
Κρατική επιχορήγηση Νόμου 3299/2004		128.824	128.824
Βραχυπρόθεσμη κρατική επιχορήγηση από επιστρεπτέα προκαταβολή		-	7.807
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		29.407	25.976
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	2.640.000	369.988

Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	3.152.287	947.310
Σύνολο Υποχρεώσεων	10.216.372	9.724.588
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	20.258.244	20.281.052

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**(Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
Πωλήσεις	17	3.452.998	3.470.340
Κόστος πωληθέντων	18	(3.700.048)	(3.868.731)
Μικτό Κέρδος		(247.050)	(398.390)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	19	161.718	1.652.673
Έξοδα διάθεσης	18	(92.479)	(90.771)
Έξοδα διοίκησης	18	(284.752)	(273.805)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	20	(11.711)	(2.008)
Κέρδος από αναπροσαρμογή ακινήτων στην εύλογη αξία	6	585.872	909.078
Αποτελέσματα Προ Φόρων Χρηματοδοτικών και Επενδυτικών Αποτελεσμάτων		111.599	1.796.777
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(393.180)	(456.762)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(281.582)	1.340.015
Φόρος εισοδήματος/Αναβαλλόμενη Φορολογία		(379.410)	(79.688)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης (Α)		(660.992)	1.260.327
Κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία νέων γηπέδων κτηρίων		120.000	60.000
Αναβαλλόμενη φορολογία		26.400	(13.200)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (Β)		146.400	46.800
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) μετά από φόρους (Α) + (Β)		(514.592)	1.307.127

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2024		50.655	24.224.145	2.123.741	(17.149.202)	9.249.340
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		-	-	-	1.260.327	1.260.327
Απόσβεση Επιχορήγησης		-	-	128.824	(128.824)	-
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία		-	-	46.800	-	46.800
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024		50.655	24.224.145	2.299.364	(16.017.700)	10.556.464
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2025		50.655	24.224.145	2.299.364	(16.017.700)	10.556.464
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		-	-	-	(660.992)	(660.992)
Απόσβεση Επιχορήγησης		-	-	128.824	(128.824)	-
Μεταβολές Λοιπά Αποθεματικά Από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία		-	-	146.400	-	146.400
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025	12, 13	50.655	24.224.145	2.574.588	(16.807.516)	10.041.872

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε
Ευρώ)

Σημ. 31.12.2025 31.12.2024

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		(281.582)	1.340.015
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	18	638.454	652.512
Ζημίες από διαγραφή παγίων		-	-
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	19	(128.824)	(128.824)
Αναστροφή ζημίας απομείωσης ακινήτων		(585.872)	(909.078)
Συναλλαγματικές διαφορές		976	(116)
Λοιπά έσοδα		(27.894)	(48.769)
Λοιπά έξοδα		679	2.021
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	21	478.339	547.592
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(15.642)	(21.580)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		250.689	(260.360)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		324.262	105.270
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(468.724)	(211.509)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες		184.860	1.067.176

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

(Απόκτηση) / διάθεση, θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων			
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	(251.932)	(2.714.675)
Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων		(650)	(35.792)
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες		(252.582)	(2.750.467)

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	14	450.000	3.000.000
Εξοφλήσεις δανείων	14	(340.000)	(1.340.000)
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου		(150.040)	(235.472)
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(40.040)	1.424.528

Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών χρήσης	(107.762)	(258.764)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	<u>486.492</u>	<u>745.256</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	<u>378.730</u>	<u>486.492</u>

Οι επισυναπτόμενες Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ & ΜΑΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η έδρα και τα κεντρικά γραφεία της βρίσκονταν στην οδό Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα. Από την 1η Απριλίου 2026, η Εταιρεία μετέφερε την έδρα και τα κεντρικά γραφεία της στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Τ.Κ. 105 60, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc με έδρα την Κύπρο (εφεξής «MHV» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της MHV (με έδρα την Κύπρο) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 3 Αυγούστου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Την 1 Αυγούστου 2024 με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής (1) Αχιλλέας Δωροθέου, ως Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, (2) Κωνσταντίνος Κατέχος, ως Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και (3) Jelena Rubesa ως Μέλος του Δ.Σ. Η θητεία του ανωτέρου Διοικητικού Συμβουλίου ορίστηκε σε πενταετή με λήξη την 1 Αυγούστου 2029.

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε ενενήντα δύο (92) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ογδόντα ένα (81) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2024, η Εταιρεία απασχόλησε εκατόν (100) άτομα, εκ των οποίων οι δεκαπέντε (15) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι και ογδόντα πέντε (85) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

Όλα τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

2. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Γενικά

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις οι οποίες αναπροσαρμόζονται σε εύλογες αξίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, και με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Κατά την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε αλλαγή στην παρουσίαση των παρακάτω κονδυλίων της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τη βελτιστοποίηση της απεικόνισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, με στόχο την διευκόλυνση της κατανόησης της χρηματοοικονομικής επίδοσης της.

Συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκαν αναπροσαρμογές στην παρουσίαση κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου σε σχέση με τα κονδύλια «Χρηματοοικονομικά έξοδα» και «Έξοδα διοίκησης». Ποσό €90.830 στην χρήση 2024

περιλαμβανόταν στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα» ενώ κατά την τρέχουσα χρήση στην συγκριτική περίοδο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Έξοδα διοίκησης».

2.2 Χρήση Εκτιμήσεων

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων, οι οποίες επηρεάζουν τα υπόλοιπα των κονδυλίων του Ενεργητικού, του Παθητικού και της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος, καθώς και τη Γνωστοποίηση Ενδεχόμενων Απαιτήσεων και Υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Όμως, τα πραγματικά γεγονότα και αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση, καθώς και οι τομείς όπου οι υποθέσεις και εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται στην παράγραφο «Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης» στη Σημείωση 5.

2.3 Αρχή συνέχισης της δραστηριότητας

Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση Μετατρέψιμου Κοινού Ομολογιακού Δανείου. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε την 20^η Δεκεμβρίου 2023 σε σύναψη Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου με την MHV Mediterranean Hospitality Venture PLC ύψους έως και €5.000.000 (Σημείωση 13).
- Τη χρηματοδότηση με την έκδοση ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €1.0000.000, σύμφωνα με την από 01.05.2024 Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς.
- Το γεγονός ότι δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας των δανείων από την ομολογιούχο δανείστρια (Σημείωση 14).
- Το γεγονός ότι οι μέτοχοι έχουν εκφράσει την πρόθεσή τους για χρηματοοικονομική στήριξη της Εταιρείας για την κάλυψη των χρηματοοικονομικών αναγκών της καθώς και τη δέσμευσή τους για αποπληρωμή του δανείου στην περίπτωση που η δανείστρια τράπεζα το κάνει απαιτητό λόγω μη τήρησης συγκεκριμένων περιοριστικών όρων (για την οποία η Εταιρεία έχει λάβει απαλλαγή υποχρέωσης τήρησης για το έτος 2025). Επιπλέον, παρότι οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερβαίνουν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της κατά €2.376.241, κυρίως λόγω των ανωτέρω δανειακών υποχρεώσεων, η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή χρηματοοικονομικής στήριξης από τη μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture PLC, η οποία επιβεβαιώνει την πρόθεσή της να παράσχει την απαιτούμενη υποστήριξη για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Με βάση τα παραπάνω συνέταξε τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας εκτιμώντας ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή ρευστότητα και χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές ανάγκες της για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Διοίκηση επομένως εκτιμά ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

3. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

3.1.1 Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που έχουν τεθούν σε ισχύ το 2025:

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση, εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1^η Ιανουαρίου 2025:

- **ΔΛΠ 21 Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Ισοτιμίες Νομισμάτων: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025.

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

3.1.2 Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2025:

Πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση:

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)– Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος- Γνωστοποιήσεις (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ

19 – θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις, ενώ τον Αύγουστο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

- **ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίας Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).** Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα οικόπεδα και οι κτιριακές εγκαταστάσεις αποτιμώνται στην αναπροσαρμοσμένη αξία τους, που αποτελείται από την εύλογη αξία τους κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής, μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τις μεταγενέστερες σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή κατά την 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης. Τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Σύμφωνα με τη μέθοδο της αναπροσαρμογής, οι επανεκτιμήσεις διενεργούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα προκειμένου τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από την εύλογή τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αν μια επανεκτίμηση καταλήξει σε αύξηση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, τότε η διαφορά μεταξύ λογιστικής και αναπροσαρμοσμένης αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων και σωρευτικά απεικονίζεται στα Ίδια Κεφάλαια στην κατηγορία «Λοιπα Αποθεματικά Από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία», εκτός κι αν πρόκειται για αναστροφή ζημίας αναπροσαρμογής, η οποία προηγουμένως είχε αναγνωρισθεί ως έξοδο, οπότε και σε αυτή την περίπτωση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η μείωση που οφείλεται σε επανεκτίμηση της αξίας, αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που δεν υπερβαίνει τυχόν ποσά που έχουν προηγουμένως πιστωθεί σε Αποθεματικό από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία, για το εκάστοτε περιουσιακό στοιχείο.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εύλογη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα 33 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός 1-20 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών «HVS», με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2025. Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των Κερδών / Προεξοφλημένων Χρηματοοικονομικών Ροών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας συμπεριλαμβανομένων των villas της Εταιρείας εκτιμήθηκε σε €16.300.000, αναλυόμενη ως εξής:

- Γη: € 5.499.786
- Κτίρια και FF&E: € 10.800.214

Επιπλέον, η Εταιρεία πραγματοποίησε σε συνεργασία με τον οίκο εκτιμητών «HVS» αποτίμηση της αξίας τεσσάρων παρακείμενων οικοπέδων καθώς και της κατοικίας εντός του ενός εξ' αυτών στην περιοχή Πόρτο Χέλι, τα οποία απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2022, 2023 και 2024, με ημερομηνία αποτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2025. Για την αποτίμηση των τεσσάρων οικοπέδων και κατοικιών χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών. Με βάση την αποτίμηση της HVS η αξία των παρακείμενων ακινήτων εκτιμήθηκε σε €3.180.000.

Οι εκθέσεις αποτίμησης εκφράζουν την γνώμη των εκτιμητών σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου σύμφωνα με τα πρότυπα του Royal Institution of Chartered Surveyors και της Διεθνής Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος των Κερδών / Π.Χ.Ρ (Ξενοδοχειακή μονάδα)
- Η Μέθοδος των Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Παρακείμενα ακίνητα)

Η συχνότητα των αναπροσαρμογών εξαρτάται από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των στοιχείων των ενσώματων ακινητοποιήσεων που υπόκεινται σε αναπροσαρμογή. Όταν η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου που έχει αναπροσαρμοστεί διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική αξία του, απαιτείται μια περαιτέρω αναπροσαρμογή. Μερικά από τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων υφίστανται σημαντικές και άστατες μεταβολές στην εύλογη αξία, και συνεπώς απαιτείται η ετήσια αναπροσαρμογή τους. Τέτοιες συχνές αναπροσαρμογές δεν είναι αναγκαίες για στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων με επουσιώδεις μόνο μεταβολές στην εύλογη αξία. Αντί αυτού, μπορεί να απαιτείται η αναπροσαρμογή του στοιχείου κάθε τρία ή τέσσερα έτη.

3.2.1 Ταξινόμηση ακινήτων που παραχωρούνται με συμφωνητικό εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας

Η Εταιρεία ελέγχει για κάθε σύμβαση μίσθωσης ή εμπορικής παραχώρησης που συνάπτει για την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου της, αν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την συνέχιση της κατηγοριοποίησης του ακινήτου της ως ενσώματες ακινητοποιήσεις ή επενδύσεις σε ακίνητα, ανάλογα με την αξιολόγηση της μεταβίβασης ή όχι του κινδύνου ή ωφελειών. Σε αυτό το πλαίσιο, πολιτική της Εταιρείας είναι να ταξινομεί τα ακίνητά της που παραχωρούνται στα πλαίσια σύμβασης εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας στις ενσώματες ακινητοποιήσεις,

όταν α) για το σύνολο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων που προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία λαμβάνει ποσοστό επί των μικτών εσόδων, που ανέρχεται σε σημαντικό ποσό, β) η εκτέλεση των εργασιών από τη συμβαλλόμενη εταιρεία γίνεται με την επιμέλεια, τις οδηγίες και εντός των χρονικών πλαισίων που τίθενται από την Εταιρεία και γ) η ανανέωσή της σύμβασης γίνεται σε ολιγοετή βάση με πιθανό δικαίωμα ανανέωσής της.

Σε διαφορετική περίπτωση τα ακίνητα μεταφέρονται στην κατηγορία Επενδύσεις σε Ακίνητα.

3.3 Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16 θέτει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή αντιμετωπίζεται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και
- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μέρος σύμβασης που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης αφαιρουμένων τυχόν κινήτρων προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστος αποκατάστασης και το αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιήθηκε από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Τα σχετικά έξοδα αναγνωρίζονται ως απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και στον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας.

3.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας λόγω χρήσης.

Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται σε επίπεδο εξατομικευμένου περιουσιακού στοιχείου εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο αυτό δεν παράγει ταμειακές εισροές οι οποίες να είναι ανεξάρτητες από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων. Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, τότε θεωρείται ότι η αξία του έχει απομειωθεί και προσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού του. Η αξία λόγω χρήσης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο αντανakλά τρέχουσες εκτιμήσεις της χρονικής αξίας του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εύλογη αξία πώλησης (μετά την

αφαίρεση των εξόδων πώλησης) προσδιορίζεται βάσει της, κατά περίπτωση, εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης. Οι ζημίες απομείωσης από συνεχιζόμενη λειτουργία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης εξετάζεται το κατά πόσο ζημίες απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται πλέον ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Ζημίες απομείωσης οι οποίες έχουν αναγνωριστεί στο παρελθόν, αντिलογίζονται μόνο σε περίπτωση όπου υπάρχουν αλλαγές στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού από την αναγνώριση της τελευταίας ζημίας απομείωσης.

Το αυξημένο υπόλοιπο του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από τον αντिलογισμό της ζημίας απομείωσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το υπόλοιπο που θα είχε προσδιοριστεί (μείον αποσβέσεις), εάν η ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί στο παρελθόν. Ο αντिलογισμός της απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης εκτός εάν το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, οπότε ο αντिलογισμός αντιμετωπίζεται ως αύξηση της ήδη αναγνωρισμένης υπεραξίας ενώ μετά τον αντिलογισμό, οι αποσβέσεις του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζονται ώστε το αναθεωρημένο υπόλοιπο (μείον την υπολειμματική αξία) να επιμεριστεί ισόποσα στο μέλλον βάσει της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις τα οποία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνει τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

3.5.1 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης (που καθορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες), αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή συναλλαγής (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 15) και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία ή στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ομαδοποιούνται στη βάση κοινών χαρακτηριστικών ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο και στη βάση ιστορικών στοιχείων και εκτιμήσεων σχετικά με την αναμενόμενη μελλοντική εξέλιξη της ικανότητας των εμπορικών χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα. Η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν υπάρχει κίνδυνος αθέτησης και

έχει ταξινομήσει τις απαιτήσεις της ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη έναντι πιστωτικών ζημιών.

3.5.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

3.5.3 Δάνεια

Το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο διαχωρίζεται σε δύο συστατικά στοιχεία υποχρέωσης και ιδίων κεφαλαίων με βάση τους όρους της σύμβασης. Κατά την έκδοση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, η εύλογη αξία του στοιχείου της υποχρέωσης προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις συμβατικές μελλοντικές ταμειακές ροές με ένα εύλογο επιτόκιο αγοράς για μια αντίστοιχη υποχρέωση. Επιπλέον, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας η Διοίκηση εκτιμά την πιθανότητα άσκησης του δικαιώματος μετατροπής του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου με την μητρική εταιρεία (Σημείωση 13) προσδιορίστηκε ως μηδενική.

3.5.4 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται κυρίως οι συμβατικές υποχρεώσεις προς τρίτους και υποχρεώσεις προς το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος. Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων. Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και τον δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος. Οι υποχρεώσεις προς τα δάνεια, τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της αναφοράς.

Η Εταιρεία κατά την αρχική αναγνώριση κατατάσσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις αναφορικά με το μετατρέψιμο ομολογιακό δανειό της ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως συμμετοχικό τίτλο σύμφωνα με την ουσία της σχετικής σύμβασης. Η Εταιρεία κατατάσσει το χρηματοοικονομικό μέσο ως συμμετοχικό τίτλο εφόσον:

α) Το μέσο δεν συμπεριλαμβάνει καμία συμβατική δέσμευση:

ι) για παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σε μια άλλη οικονομική οντότητα ή

ii) για την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μια άλλη οικονομική οντότητα υπό όρους δυνητικά δυσμενείς για την Εταιρεία.

β) Αν το μέσο δύναται ή πρόκειται να διακανονιστεί με ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, είναι:

i) μη παράγωγο το οποίο δεν περιλαμβάνει καμία συμβατική δέσμευση που να υποχρεώνει την Εταιρεία να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων του, ή

ii) παράγωγο που πρόκειται να διακανονιστεί μόνον από την Εταιρεία με την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτό, τα δικαιώματα, τα δικαιώματα προαίρεσης ή τα δικαιώματα αγοράς για την απόκτηση συγκεκριμένης ποσότητας ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας έναντι συγκεκριμένου ποσού οποιουδήποτε νομίσματος είναι συμμετοχικοί τίτλοι εάν η Εταιρεία προσφέρει τα δικαιώματα, τα δικαιώματα προαίρεσης ή τα δικαιώματα αγοράς κατ' αναλογία σε όλους τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες ιδίων μη παραγώγων συμμετοχικών τίτλων της ίδιας κατηγορίας.

Μια συμβατική δέσμευση, συμπεριλαμβανομένης εκείνης που απορρέει από παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο, που μπορεί ή θα καταλήξει στη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση ιδίων συμμετοχικών τίτλων της Εταιρείας, αλλά δεν πληροί τις συνθήκες (α) και (β) ανωτέρω δεν είναι συμμετοχικός τίτλος.

Η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει διακεκριμένα τα μέρη που συγκροτούν ένα χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο α) δημιουργεί χρηματοοικονομική υποχρέωση της οικονομικής οντότητας και β) παρέχει ένα δικαίωμα προαίρεσης στον κάτοχο του μέσου να το μετατρέψει σε συμμετοχικό τίτλο της Εταιρείας.

Κατά την έκδοση του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, η εύλογη αξία του στοιχείου της υποχρέωσης προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις συμβατικές μελλοντικές ταμιακές ροές με ένα εύλογο επιτόκιο αγοράς για μια αντίστοιχη υποχρέωση. Το ποσό αυτό ταξινομείται ως μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που αποτιμάται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος (καθαρό από τα αναλογούντα έξοδα έκδοσης) έως ότου αποσβεστεί πλήρως κατά τη μετατροπή ή την εξάσκηση. Η διαφορά από την συνολική αξία έκδοσης αναγνωρίζεται και περιλαμβάνεται στα λοιπά αποθεματικά στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα έκδοσης που αναλογούν στο στοιχείο που καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια, εμφανίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων. Η λογιστική αξία του στοιχείου που καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια δεν αναθεωρείται, ως αποτέλεσμα της μεταβολής της πιθανότητας άσκησης του δικαιώματος μετατροπής, ακόμη και όταν η άσκηση του δικαιώματος έχει καταστεί προφανώς οικονομικά επωφελής για ορισμένους κατόχους.

3.6 Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2025 και τα προηγούμενα έτη δεν αναγνώρισε προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό από προγράμματα καθορισμένων παροχών με βάση την ελληνική νομοθεσία (Ν.2112/1955 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012) λόγω περιορισμένου αριθμού προσωπικού στη λήξη της χρήσης και μη ύπαρξης αιτήσεων ανανέωσης των εποχικά απασχολούμενων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

3.7 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά σε κατασκευαστική περίοδο δεν κεφαλαιοποιείται λόγω της αποτίμησης του περιουσιακού στοιχείου σε τρέχουσες αξίες.

3.8 Φόρος εισοδήματος (Τρέχων και Αναβαλλόμενος)

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις καθώς και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του φορολογικού Ισολογισμού σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή, η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην περίπτωση που αυτή προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνονται στο βαθμό που δεν θεωρείται πιθανό ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα καταχωρείται απ' ευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.9 Αναγνώριση εσόδων

Τον Μάιο του 2014 εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 15 με σκοπό να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης με τη μεταβίβαση ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας (ήτοι ενός περιουσιακού στοιχείου) σε πελάτη, και όταν (ή ενόσω) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Ο προσδιορισμός της εκπλήρωσης μιας υποχρέωσης σε δεδομένη στιγμή ή σε βάθος χρόνου απαιτεί κρίση.

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην κυριότητά της και αναγνωρίζονται στη διάρκεια παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

3.10 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης ή παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται με τη μέθοδο της μέσης τιμής, ενώ η διαφορά με τη ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.11 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές, βάσει συμβάσεων ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.12 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιωνδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις είναι σχετικά μικρής αξίας και έχουν σχηματισθεί οι σχετικές προβλέψεις επισφάλειας όπου αυτό απαιτείται. Οι απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού είναι μη ληξιπρόθεσμο.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Ενεργητικό	31.12.2025	31.12.2024
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Αποθέματα	68.910	53.267
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	328.406	576.094
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	378.730	486.492
Σύνολο	776.046	1.115.853

Παθητικό	31.12.2025	31.12.2024
(Σε αναπόσβεστο κόστος)		
Δανεισμός	6.521.251	6.188.618
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	354.055	414.714
Σύνολο	6.875.306	6.603.332

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο πιο σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα πιστωτικά όρια από συνεργαζόμενες τράπεζες, ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, το οποίο αναμένεται να καλυφθεί, εφόσον απαιτηθεί, μέσω χρηματοδότησης ή/και στήριξης από τη μητρική εταιρεία.

Παρατίθενται κατωτέρω οι συμβατικές λήξεις (μη προεξοφλημένες) των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

<u>31.12.2025</u>	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	6.521.251	6.521.251	2.640.000	3.881.251	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	354.055	354.055	354.055	-	-
Σύνολο	6.875.306	6.875.306	2.994.055	3.881.251	-

<u>31.12.2024</u>	Λογιστική Αξία	Συμβατικές Ταμειακές Ροές	Έως 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	Μετά από 5 έτη
Δάνεια	6.188.618	6.188.618	369.988	5.818.630	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	414.714	414.714	414.714	-	-
Σύνολο	6.603.332	6.603.332	784.702	5.818.630	-

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο Ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από το συνολικό δανεισμό. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Καθαρός Δανεισμός	31.12.2025	31.12.2024
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	2.640.000	369.988
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	3.881.251	5.818.630
Σύνολο δανείων	6.521.251	6.188.618
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(378.730)	(486.492)
Καθαρός δανεισμός	6.142.521	5.702.126
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	10.041.872	10.556.464
Σύνολο κεφαλαίων	16.184.393	16.258.590
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	37,95%	35,07%

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 37,95% (2024: 35,07%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

4.3 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα, καθώς οι κύριες συναλλαγές της είναι σε Ευρώ.

4.4 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων και των δανείων).

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025 προσδιορίστηκε

με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα (ή αυτά είναι περιορισμένα) από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι έντοκα με επιτόκιο αντίστοιχο με αυτό της τρέχουσας αγοράς.

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία	<u>Επίπεδο</u> <u>1</u>	<u>Επίπεδο</u> <u>2</u>	<u>Επίπεδο</u> <u>3</u>	<u>Σύνολο</u>
Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2025	-	-	19.448.906	19.448.906
Ενσώματες ακινητοποιήσεις 31.12.2024	-	-	19.125.171	19.125.171

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις προκειμένου να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές και κανόνες σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και εν εξελίξει καταστάσεων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις και παραδοχές επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανakλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τη φύση και το επίπεδο των σχετικών συναλλαγών και γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες έχουν ως ακολούθως:

(α) Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη λογιστική πολιτική των εύλογων αξιών για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της. Οι επιμετρήσεις της εύλογης αξίας για τα ενσώματα πάγια γίνονται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές είναι μέλη αναγνωρισμένων επαγγελματικών ενώσεων και κατέχουν τόσο την απαραίτητη εμπειρία όσο και τις εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, όσον αφορά τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η χρήση ταμειακών ροών γίνεται συνεργασία με τους εκάστοτε εκτιμητές για την αξιολόγηση και εκτίμηση των μελλοντικών ροών με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις ιδιαίτερες συνθήκες των ακινήτων. Αναφορικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων οι μέθοδοι και οι παραδοχές αναλύονται στην παράγραφο 3.2 και 6.

Πληροφορίες σχετικά με τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας με τη χρήση σημαντικών μη παρατηρήσιμων εισροών (Επίπεδο 3)

<u>Περιγραφή</u>	<u>Εύλογη αξία</u> <u>31/12/2025</u>	<u>Μεθοδολογία</u>	<u>Μη</u> <u>παρατηρήσιμες</u> <u>εισροές</u> Μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας 2026-2035	<u>Σταθμισμένος</u> <u>μέσος όρος</u> 31%-35%	<u>Σχέση μη παρατηρήσιμων εισροών με εύλογη αξία</u> Όσο υψηλότερο είναι το μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
Ξενοδοχείο	16.300.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Μέση ημερήσια τιμή 2026-2035	€383,12 - €487,17	Όσο υψηλότερη είναι η μέση τιμή δωματίου, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Συντελεστής προεξόφλησης	10,5%	Όσο υψηλότερος είναι ο συντελεστής προεξόφλησης, τόσο χαμηλότερη είναι η εύλογη αξία
Οικόπεδα	3.180.000	Μέθοδος συγκρίσιμων συναλλαγών	Τιμές πωλήσεων συγκρίσιμων ακινήτων Διαφορές στην τοποθεσία Τιμή ανά τ.μ.	250.000 - 2.260.000 0%-60% €42-€2.344 €/τ.μ.	Όσο υψηλότερες είναι οι τιμές πώλησης των συγκρίσιμων ακινήτων, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία Όσο καλύτερη είναι η τοποθεσία, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία Όσο υψηλότερη η προσαρμοσμένη τιμή €/τ.μ., τόσο υψηλότερη η εκτιμώμενη αξία
<u>Περιγραφή</u>	<u>Εύλογη αξία</u> <u>31/12/2024</u>	<u>Μεθοδολογία</u>	<u>Μη</u> <u>παρατηρήσιμες</u> <u>εισροές</u> Μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας 2025-2034	<u>Σταθμισμένο</u> <u>ς μέσος όρος</u> 30%-34%	<u>Σχέση μη παρατηρήσιμων εισροών με εύλογη αξία</u> Όσο υψηλότερο είναι το μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
Ξενοδοχείο	16.100.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Μέση ημερήσια τιμή 2025-2034	€414,38 - €532,77	Όσο υψηλότερη είναι η μέση τιμή δωματίου, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία
			Συντελεστής προεξόφλησης	10,6%	Όσο υψηλότερος είναι ο συντελεστής προεξόφλησης, τόσο χαμηλότερη είναι η εύλογη αξία
Οικόπεδα	3.060.000	Μέθοδος συγκρίσιμων συναλλαγών	Τιμές πωλήσεων συγκρίσιμων ακινήτων Διαφορές στην τοποθεσία Τιμή ανά τ.μ.	240.000- 2.150.000 0%-20% €30- €2.892 €/τ.μ.	Όσο υψηλότερες είναι οι τιμές πώλησης των συγκρίσιμων ακινήτων, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία Όσο καλύτερη είναι η τοποθεσία, τόσο υψηλότερη είναι η εύλογη αξία Όσο υψηλότερη η προσαρμοσμένη τιμή €/τ.μ., τόσο υψηλότερη η εκτιμώμενη αξία

(β) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές τόσο στην τρέχουσα χρήση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, πρόβλεψη για έκτακτους φόρους και εισφορές για κάθε χρήση καθώς και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενους φόρους. Για τις απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία εκτιμάται η μελλοντική ικανότητα

της Εταιρείας να παράγει το αναγκαίο φορολογητέο εισόδημα που συμψηφίζει τον αναβαλλόμενο φόρο. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος πιθανόν να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά, που έχουν καταχωρηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

(γ) Κατηγοριοποίηση ακινήτων

Η Εταιρεία για κάθε σύμβαση μίσθωσης ή εμπορικής παραχώρησης που συνάπτει για την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου της εξετάζει αν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την συνέχιση της κατηγοριοποίησης του ακινήτου της ως ενσώματες ακινητοποιήσεις ή επενδύσεις σε ακίνητα, ανάλογα με την αξιολόγηση της μεταβίβασης ή όχι του κινδύνου ή ωφελειών. Σε αυτό το πλαίσιο, πολιτική της Εταιρείας είναι να ταξινομεί τα ακίνητά της που παραχωρούνται στα πλαίσια σύμβασης εμπορικής και ξενοδοχειακής συνεργασίας στις ενσώματες ακινητοποιήσεις, όταν α) για το σύνολο των παραχωρούμενων δικαιωμάτων που προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου η Εταιρεία λαμβάνει ποσοστό επί των μικτών εσόδων, που ανέρχεται σε σημαντικό ποσό, β) η εκτέλεση των εργασιών από τη συμβαλλόμενη εταιρεία γίνεται με την επιμέλεια, τις οδηγίες και εντός των χρονικών πλαισίων που τίθενται από την Εταιρεία και γ) η ανανέωσή της σύμβασης γίνεται σε ολιγοετή βάση με πιθανό δικαίωμα ανανέωσής της.

Σε διαφορετική περίπτωση τα ακίνητα μεταφέρονται στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Ενσώματες ακινητοποιήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτήρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	7.122.444	9.028.971	--	205.030	16.356.445
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2024	7.122.444	9.028.971	--	205.030	16.356.445
Προσθήκες περιόδου	432.021	1.273.323	21.533	720.766	2.447.642*
Μεταφορές	--	(492.403)	(1.077)	(154.513)	(647.993)
Αναπροσαρμογή αξίας	905.744	63.334	--	--	969.077
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2024	8.460.209	9.873.225	20.456	771.283	19.125.171
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2024	--	--	--	--	--
Αποσβέσεις περιόδου	--	492.403	1.077	154.513	647.993
Μεταφορές	--	(492.403)	(1.077)	(154.513)	(647.993)
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2024	--	--	--	--	--
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	8.460.209	9.873.225	20.456	771.283	19.125.171
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2025	8.460.209	9.873.225	20.456	771.283	19.125.171
Προσθήκες περιόδου	--	224.814	--	27.118	251.932
Μεταφορές	--	(529.997)	(2.584)	(101.488)	(634.069)

Αναπροσαρμογή αξίας	135.523	570.349	--	--	705.872
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2025	8.595.731	10.138.390	17.872	696.913	19.448.906
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2025	--	--	--	--	--
Αποσβέσεις περιόδου	--	529.997	2.584	101.488	634.069
Μεταφορές	--	(529.997)	(2.584)	(101.488)	(634.069)
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2025	--	--	--	--	--
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	8.595.731	10.138.390	17.872	696.913	19.448.906

* Στις προσθήκες περιόδου της προηγούμενης χρήσης περιλαμβάνονται οι εργασίες αποκατάστασης, η αγορά εξοπλισμού καθώς και η μερική ανακατασκευή των κατοικιών.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3.2 τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Η Εταιρεία πραγματοποίησε αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων της σε συνεργασία με τον όικο εκτιμητών «HVS» για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025. Με βάση τις αποτιμήσεις αυτές, η αναστροφή της ζημίας απομείωσης της αξίας που έχει καταχωρηθεί για την ξενοδοχειακή μονάδα ανέρχεται σε Ευρώ 585.872 και έχει απεικονιστεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των νέων αποκτηθέντων οικοπέδων καθώς και των κατοικιών εντός του ενός εξ' αυτών που έχει αναγνωρισθεί στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα ανέρχεται σε Ευρώ 120.000. Για την αποτίμηση της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των κερδών / Προεξοφλημένων χρηματοοικονομικών ροών, κατά την οποία χρησιμοποιήθηκαν συντελεστής κεφαλαιοποίησης 7,5% (31.12.2024: 7,5%) και συντελεστής προεξόφλησης 10,5% (31.12.2024: 10,6%). Από την παραπάνω αποτίμηση, η αξία της ξενοδοχειακής μονάδας ανέρχεται σε Ευρώ 16,3 εκατ. (31.12.2024: Ευρώ 16,1 εκατ.).

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 3.2 και υπολογίζεται με βάση πρακτικές του κλάδου.

Το ακίνητο της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα στην GENERALI Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία. Επί των ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού Ευρώ Πέντε Εκατομμυρίων Εκατό Χιλιάδων (5.100.000), προς εξασφάλιση απαιτήσεων των εκάστοτε ομολογιούχων δανειστών από την έκδοση του κοινού ομολογιακού δανείου με πληρεξούσιο καταβολών και εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς, το οποίο εκδόθηκε στις 20 Μαρτίου 2020.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Ποσά σε Ευρώ)	Λογισμικό
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	3.555
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2024	144.666
Προσθήκες περιόδου	35.792
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2024	180.458

Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2024	141.111
Αποσβέσεις περιόδου	4.519
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2024	145.630
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	34.828
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2025	180.458
Προσθήκες περιόδου	650
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31η Δεκεμβρίου 2025	181.108
Αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2025	145.630
Αποσβέσεις περιόδου	4.385
Αποσβέσεις την 31η Δεκεμβρίου 2025	150.015
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	31.093

8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων	2.200	2.200
Δοσμένες εγγυήσεις Ηλεκτρικού Ρεύματος	-	3.000
Σύνολο	2.200	5.200

9. Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται παρακάτω:

Αποθέματα (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	68.910	53.267
Σύνολο	68.910	53.267

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
---	------------	------------

Πελάτες	80.514	90.650
Απομείωση εμπορικών απαιτήσεων	(18.781)	(18.781)
Απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(15.398)	(15.398)
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.	245.162	446.515
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	-	46.557
Παρακρατούμενοι φόροι	2	2
Λοιπές απαιτήσεις	2.395	876
Έξοδα επομένων χρήσεων	34.511	25.673
Σύνολο	328.406	576.094

Η Εταιρεία εφαρμόζει απλοποιημένη προσέγγιση για το ΔΠΧΑ 9 στους Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις όσον αφορά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Στην περίπτωση που οι απαιτήσεις λόγω ιστορικότητας και εκτιμήσεων για το μέλλον έχουν αξιολογηθεί ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου δε διενεργείται πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	3.660	2.102
Καταθέσεις όψεως	375.070	484.390
Σύνολο	378.730	486.492

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ και είναι εγχώρια. Κατά την 31.12.2025 υπάρχει υποχρέωση ενεχυρίασης επί καταθετικών λογαριασμών ποσού Ευρώ 244.276 (2024: Ευρώ 314.300) με την Τράπεζα Πειραιώς και με τον καταθετικό λογαριασμό που τηρείται στην Alpha Bank ποσού Ευρώ 15.436 (2024: Ευρώ 2.965) προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας, βλ. σημείωση 14.

12. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο (Ποσά σε Ευρώ)	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024	1.535	33	50.655	24.224.145
Μεταβολές χρήσης 2024	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	1.535	33	50.655	24.224.145
Μεταβολές χρήσης 2025	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	1.535	33	50.655	24.224.145

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση τραπεζικού δανεισμού (βλ. σημείωση 14).

13. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

Αποθεματικά (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Λοιπά Αποθεματικά από Αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	903.605	757.205
Λοιπά Αποθεματικά Νόμου	125.095	125.095
Αφορολόγητα Αποθεματικά	1.545.888	1.417.064
Σύνολο	2.574.588	2.299.364

Το υπό κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία» ποσού Ευρώ 903.605 προέρχεται από το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας. Το 2025 από την αναπροσαρμογή προέκυψε κέρδος που ανέρχεται σε Ευρώ 120.000, μείον αναβαλλόμενο φόρο ποσού Ευρώ 26.400.

Το υπό κονδύλι «Λοιπά Αποθεματικά Νόμου» ποσού Ευρώ 125.095 αφορά το μη επιστρεπτέο ποσό των επιστρεπτέων προκαταβολών και είναι αφορολόγητο αλλά σε περίπτωση διανομής η κεφαλαιοποίησής του υπόκειται σε φορολογία σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 4172/2013.

Το υπό κονδύλι «Αφορολόγητα Αποθεματικά» ποσού Ευρώ 1.545.888 αφορά αποθεματικά που έχουν σχηματιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3299/2004 και απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος.

14. Δάνεια

Τα δάνεια αναλύονται ως εξής:

Δάνεια (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ-Συνδεδεμένα μέρη	3.857.697	3.000.000
Ομολογιακά δάνεια σε Ευρώ	2.640.000	2.975.000
Δουλευμένοι τόκοι	23.554	213.618
Σύνολο	6.521.251	6.188.618
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2.640.000	369.988
Σύνολο Μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	3.881.251	5.818.630

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2025 και 2024 έχει ως εξής:

Κίνηση δανείων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
----------------------------------	------------	------------

Υπόλοιπο έναρξης	6.188.618	4.346.715
Προσθήκες	450.000	3.000.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(340.000)	(1.340.000)
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	372.673	417.376
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	(150.040)	(235.472)
Υπόλοιπο λήξης	6.521.251	6.188.618

Τον Μάρτιο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεώς της με πληρεξούσιο καταβολών και εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς. Αποκλειστικός σκοπός του Δανείου ήταν αφενός η μερική αναχρηματοδότηση της Ίδιας Συμμετοχής με την επιστροφή του σχετικού ποσού προς τη μητρική εταιρεία, αφετέρου η χρηματοδότηση δαπανών λειτουργικής αποκατάστασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος εντός του 2020.

Προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανείου έχει εγγραφεί προσημείωση επί του ακινήτου της Εταιρείας (βλ. σημείωση 6). Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών (βλ. σημείωση 11) και επί των μετοχών της Εταιρείας (βλ. σημείωση 12).

Όπως αναφέρεται πιο πάνω, η Εταιρεία έχει συνάψει Ομολογιακό Δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, με υπόλοιπο €2.663.554 στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Στο πλαίσιο της δανειακής σύμβασης, η Εταιρεία οφείλει να τηρεί τους ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες (covenants):

1. **Δείκτης Κάλυψης Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης:** Καθαρά Λειτουργικά Έσοδα τουλάχιστον 125% της Συνολικής Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης.
2. **Δείκτης Εξασφαλιστικής Κάλυψης (LTV):** Συνολική Ονομαστική Αξία Ομολογιών έως 60% της Αξίας Βάσει Αποτίμησης.
3. **Δείκτης Μόχλευσης:** Καθαρός Δανεισμός έως 6 φορές το EBITDA.
4. **Δαπάνες Λειτουργικής Αποκατάστασης:** Να μην υπερβαίνουν ποσοστό 5% των μεικτών εσόδων κατά την αντίστοιχη ετήσια περίοδο.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, ορισμένοι από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της δανειακής σύμβασης δεν τηρούνται.. Ωστόσο η Εταιρεία ζήτησε και έλαβε από την Τράπεζα Πειραιώς στις 7 Απριλίου 2026, απαλλαγή (waiver) από την υποχρέωση τήρησης των μη τηρούμενων χρηματοοικονομικών δεικτών για το έτος 2025 και για το λόγο αυτό οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας παρέμειναν ταξινομημένες στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Μέχρι και σήμερα δε συντρέχει γεγονός καταγγελίας του δανείου.

Το Δεκέμβριο 2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεως της για ποσό έως Ευρώ 5 εκατομμύρια, με ομολογιούχο τη μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc. Σκοπός του δανείου ήταν η χρηματοδότηση κεφαλαίου κίνησης και άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία είχε εκδώσει μετατρέψιμο ομολογιακό αξίας Ευρώ 1 εκατομμύριο. Τον Δεκέμβριο του 2024, η Εταιρεία είχε εκδώσει μετατρέψιμο ομολογιακό συνολικής αξίας Ευρώ 3 εκατομμυρίων.

Η Εταιρεία προχώρησε στην σύμβαση του αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Πειραιώς ύψους €1.000.000, η οποία πραγματοποιήθηκε σε δύο δόσεις των €500.000 στις 2 Μαΐου 2024 και 28 Ιουνίου 2024 αντίστοιχα, ενώ η πλήρης αποπληρωμή του ολοκληρώθηκε στις 27 Νοεμβρίου 2024.

15. Κρατικές Επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις Ν. 3299/2004

Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 59672/ΥΠΠΕ/5/03245/Ε/Ν.3299/2004 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, εγκρίθηκε για την Εταιρεία η υπαγωγή της στις διατάξεις του Νόμου 3299/2004.

Η ενίσχυση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας με το κίνητρο της επιχορήγησης αφορά συνολική ενισχυόμενη δαπάνη ποσού Ευρώ 10.628.000. Σύμφωνα με την απόφαση το ποσοστό της επιχορήγησης ανέρχεται στο 40% επί του κόστους της ενισχυόμενης επένδυσης δηλαδή ποσό Ευρώ 4.251.200. Η επιχορήγηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Η απόσβεση του ποσού αυτού άρχισε στη χρήση 2014 με την έναρξη λειτουργίας του Ξενοδοχείου. Η Εταιρεία εξακολουθεί μέχρι σήμερα να υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 3299/2004 για τη λήψη επιχορήγησης, καθώς δεν έχει παραβεί τις σχετικές υποχρεώσεις υπαγωγής.

Το 2021 εκδόθηκε η εντολή ελέγχου με αριθμό 1990/469636 από τη Γενική Διεύθυνση Σ.Δ.Ο.Ε. για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 3299/2004, που σχετίζονται με τις εθνικές και κοινοτικές επιδοτήσεις και επιχορηγήσεις, σχετικά με την προαναφερόμενη επιχορήγηση. Ο έλεγχος ολοκληρώθηκε χωρίς να υπάρχουν ευρήματα.

Η κίνηση της εν λόγω επιχορήγησης έχει ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)

Υπόλοιπο έναρξης	2.834.134	2.962.958
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(128.824)	(128.824)
Υπόλοιπο λήξης	2.705.310	2.834.134
Βραχυπρόθεσμο μέρος	128.824	128.824
Μακροπρόθεσμο μέρος	2.576.486	2.705.310

Το ποσό των Ευρώ 125.095 αφορά το μη επιστρεπτέο ποσό των επιστρεπτέων προκαταβολών, συμπεριλαμβάνεται στα Λοιπά Αποθεματικά (Σημείωση 13), και είναι αφορολόγητο αλλά σε περίπτωση διανομής η κεφαλαιοποίησής του υπόκειται σε φορολογία σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 4172/2013.

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31.12.2025	31.12.2024
(Ποσά σε Ευρώ)		
Προμηθευτές	79.965	205.953
Προκαταβολές πελατών	47.841	77.068
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	41.690	48.400
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	57.117	71.750
Υποχρεώσεις για αμοιβές διαχείρισης	113.947	-
Λοιπές υποχρεώσεις	13.496	11.544
Σύνολο	354.055	414.714

Η εύλογη αξία των προμηθευτών προσεγγίζει τη λογιστική αξία αυτών, καθώς αναφέρεται σε βραχυχρόνιες και άτοκες υποχρεώσεις.

17. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις	31.12.2025	31.12.2024
(Ποσά σε Ευρώ)		
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	2.579.449	2.595.794

Λοιπά έσοδα Ξενοδοχείου	118.241	201.002
Παροχή υπηρεσιών	755.309	673.544
Σύνολο	3.452.998	3.470.340

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην κυριότητα της.

18. Κόστος πωληθέντων / έξοδα διοίκησης / έξοδα διάθεσης

18.1 Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Κόστος πωληθέντων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές προσωπικού	1.447.150	1.597.891
Αμοιβές τρίτων	766.630	763.097
Παροχές τρίτων	306.774	321.525
Φόροι τέλη	56.000	35.316
Διάφορα έξοδα	134.678	119.444
Αποσβέσεις	638.454	652.512
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	350.362	378.946
Σύνολο	3.700.048	3.868.731

18.2 Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές προσωπικού	3.173	3.503
Αμοιβές τρίτων	128.830	128.236
Παροχές τρίτων	12.244	12.833
Φόροι τέλη	41.693	26.293
Διάφορα έξοδα	13.654	12.110
Διάφορα τραπεζικά έξοδα	85.158	90.830
Σύνολο	284.752	273.805

18.3 Τα έξοδα διάθεσης αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	80.666	80.294
Διάφορα έξοδα	11.813	10.477
Σύνολο	92.479	90.771

18.4 Οι αμοιβές προσωπικού αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές προσωπικού (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Τακτικές αποδοχές	1.053.493	1.139.245
Έκτακτες αποδοχές	30.482	29.105

Παροχές στο προσωπικό	147.763	170.712
Εργοδοτικές εισφορές	218.584	262.332
Σύνολο	1.450.322	1.601.394

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε ενενήντα δύο (92) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ογδόντα ένα (81) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2024, το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε εκατό (100) άτομα από τους οποίους οι δεκαπέντε (15) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και ογδόντα πέντε (85) με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

18.5 Οι αποσβέσεις αναλύονται ως εξής:

Αποσβέσεις παγίων (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	634.069	647.993
Αποσβέσεις αύλων	4.385	4.519
Αποσβέσεις περυσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	-	-
Σύνολο	638.454	652.512

19. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	128.824	128.824
Λοιπά έσοδα	32.894	48.768
Ασφαλιστική αποζημίωση	-	1.475.081
Σύνολο	161.718	1.652.673

Κατά τη προηγούμενη χρήση, η Εταιρεία έλαβε ασφαλιστική αποζημίωση ύψους Ευρώ 1.475.081 για τις ζημίες που προκλήθηκαν από το φαινόμενο «Daniel» και το φαινόμενο «Bettina» τον Σεπτέμβριο 2023 και Νοέμβριο 2023 αντίστοιχα, η οποία αναγνωρίστηκε στα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης.

20. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Φορολογικά πρόστιμα και προσανξήσεις	10.056	102
Συναλλαγματικές διαφορές	976	(116)
Λοιπά έξοδα	679	2.021
Σύνολο	11.711	2.008

21. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων	169.113	275.242
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	-
Χρεωστικοί τόκοι ομολογιακών δανείων προς συνδεδεμένες εταιρείες	224.067	181.520
Σύνολο	393.180	456.762

22. Φόρος Εισοδήματος

Η συμφωνία του φόρου που αναλογεί στα αποτελέσματα προ φόρων και του τελικού φόρου στα αποτελέσματα έχει ως εξής:

Συμφωνία φόρου (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(281.582)	1.340.015
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	22%
Αναμενόμενος φόρος	-	294.803
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας από προσωρινές διαφορές	(379.410)	(79.688)
Σύνολο	(379.410)	215.116

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος επί των προσωρινών διαφορών που προέκυψαν από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ της λογιστικής και φορολογικής βάσης, ποσού Ευρώ 379.410. Επιπλέον, η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενο φόρο επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ποσού Ευρώ 26.400, που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση και προέκυψε από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης.

Η Εταιρεία έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ποσού Ευρώ 4.150.318 για τις οποίες δεν υπολογίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, καθώς δεν θεωρεί ότι είναι ανακτήσιμες στην επόμενη πενταετία.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	213.197	120.310
Χρέωση στο καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης	379.410	79.688
Απευθείας καταχώρηση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	(26.400)	13.200
Σύνολο	566.207	213.197

Στοιχεία κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Ενσώματα πάγια και εδαφικές εκτάσεις αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	566.207	213.197
Σύνολο	566.207	213.197

Στοιχεία καθαρού αποτελέσματος χρήσης της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Ξενοδοχειακή μονάδα αποτιμημένη σε εύλογες αξίες	379.410	79.688
Δαπάνη αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος στο καθαρό αποτέλεσμα	379.410	79.688

Ποσό καταχωρημένο απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της κατάστασης συνολικού εισοδήματος

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Παρακείμενα ακίνητα αποτιμημένα σε εύλογες αξίες	(26.400)	13.200
Σύνολο	(26.400)	13.200

Πληροφορίες για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις παρατίθενται στη σημείωση 24.2 κατωτέρω.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc με έδρα την Κύπρο (εφεξής «MHV» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 και κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της MHV (με έδρα την Κύπρο) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη, που είναι η μητρική, οι συγγενείς επιχειρήσεις και τα ανώτατα στελέχη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αναλύονται ως ακολούθως:

Χρήση 2025

Συνδεδεμένη Εταιρεία (Ποσά σε Ευρώ)	Λοιπές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από Ομολογιακό Δάνειο	Αγορές/ Υπηρεσίες	Λοιπά έξοδα	Χρηματοοικονομικά έξοδα
PARKLANE HOTELS LIMITED	--	--	8.328	--	--
MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE PLC	113.947	3.857.697	--	113.947	226.177
Σύνολο	113.947	3.857.697	8.328	113.947	226.177

Χρήση 2024

Συνδεδεμένη Εταιρεία (Ποσά σε Ευρώ)	Λοιπές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από Ομολογιακό Δάνειο	Αγορές/ Υπηρεσίες	Λοιπά έξοδα	Χρηματοοικονομικά έξοδα
PARKLANE HOTELS LIMITED	--	--	34.081	--	--
MHV MEDITERRANEAN HOSPITALITY VENTURE PLC	--	3.183.630	--	--	181.520
Σύνολο	--	3.183.630	34.081	--	181.520

24. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

24.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν σημαντικές επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας.

24.2 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις / ανέλεγκτες χρήσεις

Για τις χρήσεις 2012 έως 2017, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και τη χρήση 2013) και 65Α του Ν. 4174/2013 (για τις χρήσεις 2014 έως και 2017) όπως ίσχυε για εκείνες τις χρήσεις και έλαβε πιστοποιητικό συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τις χρήσεις 2021, 2022, 2023 και 2024 η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο και έλαβε πιστοποιητικό συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη για κάθε χρήση. Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο. Ο έλεγχος αυτός είναι υπό εξέλιξη και η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι, για τις χρήσεις 2021, 2022, 2023 και 2024 τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ενώ για τη χρήση 2020 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 και 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2019 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2025.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Φεβρουάριο του 2026 η μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc προχώρησε στην καταβολή του ποσού €500.000 προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο του από 20.12.2023 μετατρέψιμου ομολογιακού

δανείου ανώτατου ποσού (κατά κεφάλαιο) πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€5.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας (το Ομολογιακό Δάνειο).

Πέραν του ανωτέρου, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2026

Για την «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ Α.Ε.»

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος**

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Αχιλλέας Δωροθέου

Κωνσταντίνος Κατέχος

Ιωάννης Γρίσπος

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 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 αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη», οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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 για γνώμη με επιφύλαξη

Στην σημείωση 24.2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία γνωστοποιεί τη χρήση της οποίας οι φορολογικές υποχρεώσεις της δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τη χρήση αυτή και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 03 Αυγούστου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Στη συνέχεια, σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση Διαχείρισης για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχείο κατηγορίας πέντε (5) αστέρων εξήντα έξι δωματίων και συνοδών υποστηρικτικών έργων το οποίο λειτουργεί υπό την εμπορική επωνυμία «NIKKI BEACH RESORT AND SPA PORTO HELI» και το οποίο έχει ανεγερθεί επί ιδιόκτητης έκτασης.

Κατά τη διάρκεια του 2024 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακαίνισης σε 6 κατοικίες που είχαν αποκτηθεί σε προηγούμενη χρήση, με στόχο την πλήρη λειτουργική αποκατάσταση και αξιοποίηση τους. Οι κατοικίες τέθηκαν σε λειτουργία εντός του 2024.

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2025 ανήλθαν σε Ευρώ 3.452.998, έναντι Ευρώ 3.470.340 στη χρήση 2024.

Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε Ευρώ 3.700.048 για το 2025 έναντι Ευρώ 3.868.731 το 2024. Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης παρουσίασαν μείωση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 161.718 για το 2025 και Ευρώ 1.652.673 για το 2024. Η μείωση αυτή σχετίζεται κατά κύριο λόγο με την αποζημίωση που έλαβε η Εταιρεία την προηγούμενη χρήση από ασφαλιστική εταιρεία, μετά τις καταστροφές της πλημμύρας συνέπεια του φαινομένου «Daniel» τον Σεπτέμβριο του 2023. Τα έξοδα διάθεσης ανήλθαν σε Ευρώ 92.479 για το 2025 έναντι Ευρώ 90.771 για το 2024.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 393.180 στη χρήση 2025 έναντι Ευρώ 456.762 το 2024. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση του κυμαινόμενου επιτοκίου που σχετίζεται με το δανεισμό της Εταιρείας.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της χρήσης 2025 διαμορφώθηκαν σε ζημιά Ευρώ 660.992 έναντι κερδών Ευρώ 1.260.327 για το 2024. Τα καθαρά αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης είχαν επηρεαστεί κατά κύριο λόγο από την ως άνω αναφερόμενη ασφαλιστική αποζημίωση.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 328.406 το 2025 έναντι Ευρώ 576.094 το 2024.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ήταν μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, αφού ανήλθαν σε Ευρώ 378.730 έναντι Ευρώ 486.492 το 2024.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν στα Ευρώ 354.055 το 2025 έναντι Ευρώ 414.714 για το 2024.

1.1 Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία είναι:

- Κίνδυνος αγοράς
- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

1.2 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις 2012 έως 2017, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 (έως και τη χρήση 2013) και 65Α του Ν. 4174/2013 (για τις χρήσεις 2014 έως και 2017) όπως ίσχυε για εκείνες τις χρήσεις και έλαβε πιστοποιητικό συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τις χρήσεις 2021, 2022, 2023 και 2024 η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο και έλαβε πιστοποιητικό συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη για κάθε χρήση. Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία έχει αναθέσει στον τακτικό ελεγκτή της τον φορολογικό έλεγχο. Ο έλεγχος αυτός είναι υπό εξέλιξη και η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Για τη χρήση 2020 η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτήν την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Τον Οκτώβριο του 2020 κοινοποιήθηκε εντολή μερικού ελέγχου αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος και τον ΦΠΑ για τις χρήσεις 2017 και 2018. Ο έλεγχος δεν έχει ξεκινήσει μέχρι σήμερα. Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2019 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2025.

2. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία και το ξενοδοχειακό της συγκρότημα λειτουργούν κάτω από τα υψηλότερα πρότυπα με σεβασμό στο περιβάλλον και το ελάχιστο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Οι περιβαλλοντικές δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

- Διαχείριση Αποβλήτων
- Ανακύκλωση
- Χρήση φιλικότερων προς το περιβάλλον υλικών

Επίσης, η Εταιρεία έχει πάρει τα απαραίτητα μέτρα ασφάλισης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος για τυχόν απροσδόκητα γεγονότα όπως φυσικές καταστροφές.

3. Εργασιακά θέματα

Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία απασχόλησε ενενήντα δύο (92) άτομα, εκ των οποίων οι έντεκα (11) εργαζόμενοι απασχολήθηκαν με σύμβαση αορίστου χρόνου και οι υπόλοιποι ογδόντα ένα (81) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Το 2024, το απασχολούμενο προσωπικό κατά την προηγούμενη χρήση ανέρχονταν σε εκατό (100) άτομα από τους οποίους οι δεκαπέντε (15) απασχολούνταν με σύμβαση αορίστου χρόνου και ογδόντα πέντε (85) με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων της και δεν έχουν ανακύψει ζητήματα με το προσωπικό.

4. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2025 με την προηγούμενη χρήση 2024, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

31.12.2025

31.12.2024

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Κυκλοφορούν ενεργητικό	776.046 = 24,62%	1.115.853 = 117,79%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.152.287	947.310

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περυσιακά στοιχεία.

Δείκτης μόγλευσης

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις	6.521.251 = 39,37%	6.188.618 = 36,96%
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	16.563.123	16.745.082

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.

5. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία προέβη σε ανακαίνιση 6 βιλών ιδιοκτησίας της και ένταξης τους στο δυναμικό του ξενοδοχείου κατά τη χρήση 2024, αυξάνοντας τον αριθμό των δωματίων σε 72.

Η Εταιρεία εφαρμόζει το επιχειρηματικό της πλάνο για τον περαιτέρω εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση της ξενοδοχειακής της μονάδας με πρώτη φάση την ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιρίων εντός του 2026-2027.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν κατά τη χρήση και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Τον Φεβρουάριο του 2026 η μητρική εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Plc προχώρησε στην καταβολή του ποσού €500.000 προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο του από 20.12.2023 μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ανώτατου ποσού (κατά κεφάλαιο) πέντε εκατομμυρίων ευρώ (€5.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας (το Ομολογιακό Δάνειο).

Πέραν του ανωτέρου, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2026

**Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος**

**Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου**

Αχιλλέας Δωροθέου

Κωνσταντίνος Κατέχος

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 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 αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη», οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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 για γνώμη με επιφύλαξη

Στην σημείωση 24.2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία γνωστοποιεί τη χρήση της οποίας οι φορολογικές υποχρεώσεις της δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τη χρήση αυτή και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΟΡΤΟΧΕΛΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΙ ΜΑΡΙΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 03 Αυγούστου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107