

LAMDA Flisvos Marina A.E.



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**

**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 124517601000
Παλαιού Φαλήρου / Νότιου Τομέα Αθηνών, 17651**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
II. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	9
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	9
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	10
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	10
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	11
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	12
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
1. Γενικές πληροφορίες	13
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών	13
2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	14
2.3 Αναταξινόμησης	17
2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	17
2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18
2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	19
2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	19
2.9 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	22
2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο	22
2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22
2.13 Δανεισμός	22
2.14 Κόστη δανεισμού	23
2.15 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	23
2.16 Παροχές στο προσωπικό	23
2.17 Επιχορηγήσεις	24
2.18 Προβλέψεις	25
2.19 Αναγνώριση εσόδων	25
2.20 Μισθώσεις	26
2.21 Διανομή μερισμάτων	27
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	27
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	27
3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	29
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	30
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	30
4.2 Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	30
5. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	31
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	31
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	32
8. Μισθώσεις	32
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	34
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35
11. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	36
12. Μετοχικό κεφάλαιο	36
13. Λοιπά αποθεματικά	36
14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	37
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	38
16. Αναβαλλόμενη φορολογία	39
17. Πωλήσεις	41
18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	41
19. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	42
20. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	42
21. Φόρος εισοδήματος	43
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	44
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	45
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	46
25. Διανομή μερισμάτων / κερδών	47
26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	48
27. Συγκρίσιμα στοιχεία	48
28. Μεταγενέστερα γεγονότα	48
III. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	50

**Ι. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ « LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και
Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου »
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1.1.2025 – 31.12.2025**

Π. Φάληρο, 03.07.2026

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου» (εφεξής η «Εταιρία») έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150 του Ν.4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρίας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση του 2025.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρία τη χρήση του 2025 έχουν ως ακολούθως:

Αύξηση πωλήσεων της Εταιρίας σε ποσοστό 9,21%, οι οποίες ανήλθαν σε €26,7 εκατ. έναντι €24,5 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2024, κυρίως λόγω της αύξησης του τιμοκαταλόγου τελών ελλιμενισμού και λοιπών υπηρεσιών.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της περιόδου διαμορφώθηκαν σε κέρδη €12,4 εκατ. έναντι κερδών €11,1 εκατ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Τα αποτελέσματα προ φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη €6,9 εκατ. έναντι κερδών €5,7 εκατ. το 2024, ενώ τα αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη €4,8 εκατ. έναντι κερδών €4,4 εκατ. το 2024.

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε €14,8 εκατ. έναντι €13,8 εκατ. στην προηγούμενη χρήση. Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση έχουν ως εξής:

	31/12/2025		-	31/12/2024	
α. Ρευστότητας					
(Γενικής Ρευστότητας)					
Κυκλοφορούν ενεργητικό	26.261.158	190,72%		20.068.891	173,24%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.769.621			11.584.692	
β. Αριθμοδείκτες κεφαλαιακής δομής					
(Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας)					
Ίδια κεφάλαια	14.812.566	10,41%		13.835.154	10,75%
Σύνολο υποχρεώσεων	142.258.555			128.700.032	
γ. Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας					
(Δείκτης απόδοσης ιδίων κεφαλαίων ROE)					
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	6.888.540	46,50%		5.717.930	41,33%
Ίδια κεφάλαια	14.812.566			13.835.154	

Τα καθαρά κέρδη ανά μετοχή της Εταιρίας ανήλθαν σε €0,95 ανά μετοχή για το έτος 2025, έναντι €0,87 του έτους 2024.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2025

Τον Ιανουάριο του 2024 ασκήθηκε αγωγή ενώπιον του Διαιτητικού Δικαστηρίου για την αναπροσαρμογή (μείωση) των συμβατικά προβλεπόμενων μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση με την ΕΤΑΔ για τα έτη από το 2021 έως τη λήξη της σύμβασης. Η Εταιρία και η ΕΤΑΔ έχουν προβεί σε εκτενείς διαπραγματεύσεις οι οποίες κατέληξαν σε υπογραφή στις 11.06.2026 τροποποίησης της από 31.12.2002 Σύμβασης Μίσθωσης και Παραχώρησης Δικαιωμάτων Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου. Βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία για τον τερματισμό της διαιτητικής διαδικασίας με την έκδοση συναινετικής διαιτητικής απόφασης σύμφωνα με τα συμφωνηθέντα.

Επιπλέον, την 26.09.2025 η Εταιρία έλαβε κρατική επιχορήγηση ποσού €5,2 εκατ. από το Υπουργείο Τουρισμού, για την υλοποίηση έργων συνολικού προϋπολογισμού €8,2 εκατ..

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι κύριοι στόχοι της Εταιρίας για το 2026 παραμένουν η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς της, η αξιοποίηση νέων τεχνολογιών και η προσήλωση στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και η συνεχής βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών μέσω της συστηματικής αναβάθμισης των υποδομών.

Στο πλαίσιο αυτό, συνεχίζεται ο ψηφιακός μετασχηματισμός της Εταιρίας, η υιοθέτηση σύγχρονων μέσων επικοινωνίας και προβολής των δράσεων της, καθώς και η διαρκής εκπαίδευση και αναβάθμιση των δεξιοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού. Ενδεικτικά, εντός του 2026 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εγκατάσταση οπτικής ίνας σε όλη τη μαρίνα, η αναβάθμιση του συστήματος κλειστού κυκλώματος παρακολούθησης χώρων (CCTV), η αντικατάσταση του συστήματος διαχείρισης στάθμευσης, καθώς και η εγκατάσταση φωτοβολταϊκού σταθμού στον προβλήτα Ε.

Καθοριστικό ρόλο προς την επίτευξη των ανωτέρω στόχων διαδραματίζει και το εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο του Υπουργείου Τουρισμού, το οποίο υλοποιείται στο πλαίσιο του προγράμματος του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (υποέργο SUB5 «Αναβάθμιση Τουριστικών Λιμένων»).

Η Μαρίνα Φλοίσβου εξακολουθεί να διατηρεί όλες τις πιστοποιήσεις της. Τον Ιανουάριο του 2025 η Μαρίνα Φλοίσβου ανανέωσε με επιτυχία την πιστοποίησή της "Recognised by EFQM – 6Star" από τον διεθνή οργανισμό European Foundation for Quality Management (EFQM), χάρη στην αξιολόγηση της αξιοπιστίας, της επιχειρησιακής απόδοσης και της δέσμευσής της στη βιώσιμη ανάπτυξη. Η διάκριση EFQM 6 Stars είναι η ανώτατη αναγνώριση του μοντέλου EFQM και σε αυτή τη φάση καθιστά τη Μαρίνα Φλοίσβου τη μοναδική μαρίνα στην Ευρώπη που το έχει επιτύχει, καθώς και την πρώτη ελληνική εταιρία που φτάνει σε αυτό το επίπεδο αναγνώρισης από τον οργανισμό EFQM. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Μαρίνα κατείχε ήδη την πιστοποίηση EFQM 5 Stars, με τη φετινή αναβάθμιση να σηματοδοτεί την συνέχεια στην πρόοδο και δέσμευση για αριστεία σε κάθε πτυχή της λειτουργίας της. Επίσης, τον Ιούλιο του 2025 ανανέωσε το 5 Gold Anchors Platinum, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme, με την οποία ξεχωρίζει ανάμεσα στις πιο αξιόλογες μαρίνες όλου του κόσμου.

Τέλος, το 2025 η Εταιρία εξέδωσε τον έβδομο ετήσιο Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό με στόχο να παρουσιάσει στο σύνολο των ενδιαφερομένων μερών τις επιδόσεις της σε βασικούς άξονες της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είναι η οικονομία, το ανθρώπινο δυναμικό, το περιβάλλον και η κοινωνία, ενώ στο τρίτο τρίμηνο του 2026, αναμένεται η έκδοση του όγδοου.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η Εταιρία είναι πιστοποιημένη με το Διεθνές Πρότυπο ISO14001:2015 για την Περιβαλλοντική Διαχείριση. Πολιτική της Εταιρίας είναι η διαχείριση των περιβαλλοντικών θεμάτων να αποτελεί άρρηκτο μέρος του συνόλου των λειτουργιών της, δίνοντας προτεραιότητα στην διαχείριση τους με υπευθυνότητα και ευαισθησία. Η Εταιρία αντιλαμβάνεται τη δέσμευσή της αυτή ως κοινωνική ευθύνη, ενώ ταυτόχρονα πιστεύει ότι συμβάλλει στη μεγιστοποίηση της ωφέλειας από τη λειτουργία της για την τοπική κοινωνία, τους πελάτες, τους εργαζομένους, τους μετόχους, τους επισκέπτες της μαρίνας και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη.

Η Εταιρία σκοπεύει να υλοποιήσει τη δέσμευσή της με την εφαρμογή των αρχών της πρόληψης και της προστασίας, τη δημοσιοποίηση των ενεργειών της και τη διαρκή βελτίωση της επίδοσής της στην προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, η Εταιρία δεσμεύεται να προστατεύσει το περιβάλλον, να εφαρμόσει όλες τις απαιτήσεις συμμόρφωσης οι οποίες την αφορούν και να βελτιώνει συνεχώς το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, καθώς και την Περιβαλλοντική της επίδοση. Αυτά θα υλοποιηθούν με την εφαρμογή μεθόδων διαχείρισης Περιβάλλοντος, οι οποίες δίνουν προτεραιότητα

στην πρόληψη και στην αντιμετώπιση της ρύπανσης και ταυτόχρονα εξασφαλίζουν την ικανοποίηση των σχετικών απαιτήσεων που προκύπτουν τόσο από το νόμο, όσο και από περιβαλλοντικές συμφωνίες της Εταιρίας με τρίτους Φορείς.

Η Εταιρία εστιάζει στη συνεχή προσπάθεια για βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης θεσπίζοντας αντικειμενικούς σκοπούς και στόχους, τους οποίους ανασκοπεί σε τακτά χρονικά διαστήματα. Αναμένει την επίτευξη αυτών μέσω της εφαρμογής περιβαλλοντικών προγραμμάτων για τη διαχείριση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που η Εταιρία ελέγχει άμεσα ή έμμεσα. Παράλληλα, δίνει ιδιαίτερη σημασία στην παρακολούθηση και εφαρμογή των σύγχρονων τεχνολογιών και πρακτικών, αλλά και στην ενημέρωση, την εκπαίδευση, την ευαισθητοποίηση και τη συμμετοχή των εργαζομένων της στη διαχείριση περιβάλλοντος.

Η διαρκής αναζήτηση μεθόδων βελτίωσης του εφαρμοζόμενου συστήματος διαχείρισης θα βοηθήσει την Εταιρία να συνεχίσει να λειτουργεί σε ένα υγιές περιβάλλον. Για την εξέλιξη των ενεργειών αυτών, η Εταιρία θα ενημερώνει τους πελάτες, τους εργαζομένους, τους μετόχους και τα άλλα ενδιαφερόμενα μέρη.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δίνει την πλήρη υποστήριξη της και τη μέγιστη προτεραιότητα στο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης.

Η Εταιρία περιλαμβάνεται στην ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία αποτελεί μέρος της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της τελικής μητρικής εταιρίας LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (LAMDA Development S.A.), με καταστατική έδρα στη Λεωφόρο Κηφισίας 37Α (εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall), 15123 Μαρούσι, Ελλάδα. Η ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία περιλαμβάνει την Έκθεση Περιορισμένης Διασφάλισης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή στη σελ.390, είναι διαθέσιμη στη διεύθυνση [LAMDA Development Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2025](#).

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

α) Ίσες Ευκαιρίες

Η Εταιρία δεσμεύεται στα διεθνή πρότυπα για την πολυμορφία και την ισότητα των ευκαιριών. Παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο και απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, την αξιολόγηση της απόδοσης, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση. Χαρακτηριστικό είναι ότι δεν έχουν παρουσιαστεί περιστατικά διάκρισης στο χώρο εργασίας της Εταιρίας.

Η εποικοδομητική αξιοποίηση της διαφορετικότητας και ποικιλομορφίας, ο σεβασμός και η απόδοση αξίας στις ατομικές διαφορές και η δημιουργία ενός δίκαιου και αξιοκρατικού περιβάλλοντος εργασίας για όλους ανεξαιρέτως τους εργαζόμενους αποτελεί για την Εταιρία βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων και την ανάπτυξή της.

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Συστήματα Εκπαίδευσης

Η Εταιρία έχει ως προτεραιότητα την ανάπτυξη των ανθρώπων της και την εξέλιξή τους. Μέσα από θεσμοθετημένες διαδικασίες αναδεικνύονται οι καλύτεροι εργαζόμενοι που αναλαμβάνουν διευρυμένα καθήκοντα ή υψηλότερες θέσεις, διασφαλίζοντας έτσι την ανάπτυξη των εργαζομένων, την αξιοκρατία και την επιτυχία της Εταιρίας.

Υποστηρίζει τους ανθρώπους της ώστε να μαθαίνουν, να αναπτύσσονται και να επιτυγχάνουν τους στόχους τους και τους εξασφαλίζει την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι. Υλοποιεί αναπτυξιακά εκπαιδευτικά προγράμματα, στα οποία μπορούν να συμμετέχουν όλοι οι εργαζόμενοι με σκοπό τη βελτίωση των δεξιοτήτων τους, τη συνεχή επαγγελματική τους ανάπτυξη και την καλύτερη ανταπόκρισή τους στην εκπλήρωση των στόχων της Εταιρίας.

Η αξιολόγηση της απόδοσης αποτελεί βασικό εργαλείο για την περαιτέρω ανάπτυξη των δεξιοτήτων του εργαζόμενου, τη διαχείριση της καριέρας του, καθώς και την αναγνώριση του έργου και της συνεισφοράς του, σε περιπτώσεις επίτευξης ικανοποιητικών επιχειρησιακών αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία θεωρεί ότι η ίση μεταχείριση των εργαζομένων είναι ο δικαιότερος και καλύτερος τρόπος για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος που εξασφαλίζει το βέλτιστο επίπεδο απόδοσης. Η πολιτική της ίσης μεταχείρισης χωρίς διάκριση φύλου, ηλικίας, θρησκευύματος ή εθνικότητας, ισχύει - χωρίς ωστόσο να εξαντλείται - στους τομείς των προσλήψεων, της εκπαίδευσης, των αμοιβών και της καταγγελίας των συμβάσεων εργασίας.

γ) Υγεία και Ασφάλεια

Η Εταιρία είναι πιστοποιημένη με το Διεθνές Πρότυπο ISO45001:2018 για την Υγεία και Ασφάλεια στην εργασία. Η δημιουργία ενός περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρίας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης. Για το λόγο αυτό επενδύει σταθερά στον τομέα αυτό.

Τα κύρια μέτρα που λαμβάνει η Εταιρία στον τομέα αυτό είναι:

- Διεξάγει αξιολόγηση επικινδυνότητας σε θέματα υγείας και ασφάλειας στην εργασία (ΜΕΕΚ) και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα που προκύπτουν από αυτή.
- Κάνει συστηματικές μετρήσεις στο επίπεδο θορύβου και στην ποιότητα του θαλασσινού και πόσιμου νερού στις εγκαταστάσεις της.
- Έχει καταρτίσει σχέδιο εκκένωσης και έχει δημιουργήσει ειδικές ομάδες εργαζομένων που είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή του σχεδίου. Επίσης, διεξάγει ασκήσεις εκκένωσης μια φορά τον χρόνο.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία σε συνεργασία με τον Τεχνικό Ασφαλείας της Εταιρίας.
- Εκπαιδεύει και ενημερώνει τακτικά τους εργαζόμενους σε θέματα πυρασφάλειας, διαχείρισης καταστάσεων έκτακτης ανάγκης, παροχής πρώτων βοηθειών (υπάρχει ειδική ομάδα εκπαιδευμένη στην ΚΑΡΠΑ και στη χρήση του αυτόματου απινιδωτή που διαθέτει η εγκατάσταση).
- Παρέχει στους εργαζόμενους της τα κατάλληλα ΜΑΠ και τους εκπαιδεύει στη σωστή χρήση τους.
- Παρακολουθεί τη νομοθεσία και εφαρμόζει τις διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια και υγεία εργασία.
- Πραγματοποιεί μηνιαία γυμνάσια με την συμμετοχή όλων των εργαζομένων πάνω στα Σχέδια Αντιμετώπισης Καταστάσεων Έκτακτων Αναγκών.
- Έχει συνάψει σύμβαση με Ιατρό Εργασίας προκειμένου να παρακολουθεί μηνιαίως την υγεία των εργαζομένων.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία κατά την 31.12.2025 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2026

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των μεταβαλλόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από ελλιμενισμούς και μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με αναπροσαρμογή σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω αναπροσαρμογή μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς.

Αναφορικά με τις συνεχιζόμενες γεωπολιτικές εντάσεις στη Μέση Ανατολή και τον πόλεμο μεταξύ Ουκρανίας και Ρωσίας, σημειώνεται ότι στη Μαρίνα Φλοίσβου δραστηριοποιείται περιορισμένος αριθμός σκαφών, τα οποία ανήκουν σε συμφέροντα φυσικών ή νομικών προσώπων προερχόμενων από χώρες της Μέσης Ανατολής. Ωστόσο, δεν έχουν παρατηρηθεί καθυστερήσεις στην αποπληρωμή ή την εξυπηρέτηση μισθωμάτων, ενώ δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στην οικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρίας από την εξέλιξη των εν λόγω γεωπολιτικών εξελίξεων.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική χρηματοοικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρηματοοικονομική υπηρεσία προσδιορίζει, αξιολογεί και περιορίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις υπόλοιπες λειτουργικές υπηρεσίες της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς το σύνολο των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

ii. Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά θέσεων ελλιμενισμού μαρινών και εκμίσθωσης εμπορικών χώρων που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην αγορά των μαρινών. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην ανακτήσιμη αξία της Επένδυσης, καθώς και στη καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς μαρινών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την κερδοφορία αυτών των μαρινών. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων ελλιμενισμού και εκμίσθωσης ακινήτων. Η Εταιρία έχει σημαντικό αριθμό μόνιμων θέσεων ελλιμενισμού και συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις εμπορικών χώρων διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2% ή ό,τι άλλο ορίζεται από τον νόμο. Συγκεκριμένα για την χρήση του 2025, η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων των εμπορικών χώρων ανήλθε σε 3% σύμφωνα με το άρθρο 96 ν.5007/22.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία πλην των προθεσμιακών της καταθέσεων, συνεπώς οι ταμειακές ροές της Εταιρίας δεν επηρεάζονται σημαντικά από τις μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καθώς επίσης και από πιστωτική έκθεση σε πελάτες.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Για την ταξινόμηση του πιστωτικού κινδύνου των ταμειακών διαθέσιμων ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2025 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλιμενιζόμενων σκαφών, οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της Εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας, ενώ το ιστορικό πιστώσεων αξιολογείται σε διαρκή βάση και εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Για την ανάλυση ωρίμανσης των απαιτήσεων ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Για την ανάλυση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρίας ανατρέξτε στη σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(δ) Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία, με εξαίρεση των εγκαταστάσεων που θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο στη λήξη της παραχώρησης, για να μειώσει το χρέος της.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο συνολικός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος). Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον συνολικό δανεισμό.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Σύνολικός δανεισμός	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	111.962.950	105.726.249
Συνολικός Δανεισμός (α)	111.962.950	105.726.249
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (β)	14.812.566	13.835.154
Σύνολο κεφαλαίων (γ) = (α)+(β)	126.775.516	119.561.403
Συντελεστής Μόχλευσης (α)/(γ)	88,32%	88,43%

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Το Δ.Σ. της Εταιρίας στη συνεδρίαση της 03.07.2026 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, έως του μικτού ποσού των ογδόντα εννέα λεπτών (€ 0,89) ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό €4.500.000) για τη χρήση 2025.

Το μέρισμα αποτελεί αντικείμενο έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων και περιλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέον».

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Φάληρο, 3 Ιουλίου 2026

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου

Πρόεδρος Δ.Σ.

Σταύρος Π. Κατσικάδης

Διευθύνων Σύμβουλος

II. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	31.403.969	27.536.811
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	2.422.947	2.448.850
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	8	92.830.801	88.296.409
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	4.149.267	4.181.302
Λοιπές απαιτήσεις	9	2.979	2.923
		130.809.963	122.466.295
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	2.605.700	2.359.118
Προκαταβολές προμηθευτών	9	359.288	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	23.296.170	17.709.773
		26.261.158	20.068.891
Σύνολο ενεργητικού		157.071.121	142.535.186
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	5.050.960	5.050.960
Λοιπά αποθεματικά	13	982.060	744.577
Κέρδη εις νέον		8.779.546	8.039.617
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		14.812.566	13.835.154
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	8	110.915.189	103.649.626
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	71.927	58.931
Αναβαλλόμενα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	15	10.172.285	11.297.348
Αναβαλλόμενα έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις	15	5.112.677	-
Λοιπές υποχρεώσεις	15	2.216.856	2.109.435
		128.488.934	117.115.340
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	6.063.024	3.298.644
Υποχρεώσεις μισθώσεων	8	1.047.761	2.076.623
Αναβαλλόμενα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	15	5.933.792	5.315.650
Αναβαλλόμενα έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις	15	45.649	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16	679.395	893.775
		13.769.621	11.584.692
Σύνολο υποχρεώσεων		142.258.555	128.700.032
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		157.071.121	142.535.186

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Πωλήσεις	17	26.745.798	24.490.125
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(1.698.580)	(1.709.405)
Αποσβέσεις	6, 7, 8	(5.092.745)	(4.980.850)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	19	(7.524.789)	(6.725.913)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		12.429.684	11.073.957
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	332.546	448.216
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(5.873.690)	(5.804.243)
Κέρδη χρήσης προ φόρων		6.888.540	5.717.930
Φόρος εισοδήματος	21	(2.109.667)	(1.301.685)
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		4.778.873	4.416.245

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		4.778.873	4.416.245
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	14	(1.461)	(4.029)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		(1.461)	(4.029)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		4.777.412	4.412.216

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2024		5.050.960	527.794	6.344.184	11.922.938
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης		-	-	4.416.245	4.416.245
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	14	-	(4.029)	-	(4.029)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	(4.029)	4.416.245	4.412.216
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	13	-	220.812	(220.812)	-
Διανομή μερίσματος	25	-	-	(2.500.000)	(2.500.000)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:		-	220.812	(2.720.812)	(2.500.000)
31 Δεκεμβρίου 2024		5.050.960	744.577	8.039.617	13.835.154
1 Ιανουαρίου 2025		5.050.960	744.577	8.039.617	13.835.154
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης		-	-	4.778.873	4.778.873
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα:</u>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	14	-	(1.461)	-	(1.461)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	(1.461)	4.778.873	4.777.412
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	13	-	238.944	(238.944)	-
Διανομή μερίσματος	25	-	-	(3.800.000)	(3.800.000)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:		-	238.944	(4.038.944)	(3.800.000)
31 Δεκεμβρίου 2025		5.050.960	982.060	8.779.546	14.812.566

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.10.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		4.778.873	4.416.245
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Φόρο εισοδήματος	21	2.109.667	1.301.685
Αποσβέσεις	6, 7, 8	5.092.745	4.980.850
Πρόβλεψη /(Αναστροφή) απομείωσης απαιτήσεων		243.639	(25.524)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	5.873.645	5.804.243
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	(332.546)	(448.216)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού	14	11.123	5.147
Συναλλαγματικές διαφορές	20	45	-
Άλλα μη ταμειακά (έσοδα)/έξοδα		-	(958)
		17.777.191	16.033.472
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Αύξηση απαιτήσεων	9	(605.926)	(465.613)
Αύξηση υποχρεώσεων	15	2.371.564	11.798
		1.765.638	(453.815)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(2.380.508)	(1.297.386)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		17.162.321	14.282.271
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	6	(5.003.294)	(453.827)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(76.000)	-
Εισπράξεις από κρατικές επιχορηγήσεις	15	5.158.326	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν	20	311.199	448.216
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		390.231	(5.611)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	20	(338.850)	(172.291)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	25	(3.800.000)	(2.386.164)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	8	(2.147.565)	(1.954.111)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων		(5.679.740)	(5.631.952)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(11.966.155)	(10.144.518)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		5.586.397	4.132.142
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	10	17.709.773	13.577.631
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	10	23.296.170	17.709.773

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου και διακριτικό τίτλο LAMDA Flisvos Marina A.E. (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης και η εκμετάλλευση του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου. Σε αντάλλαγμα για την χρηματοδότηση, κατασκευή, λειτουργία και ανάπτυξη των σχετικών εγκαταστάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο παραχώρησε στη LAMDA Flisvos Marina A.E., την εμπορική εκμετάλλευσή του αρχικά για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01.01.2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 31.12.2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31.12.2047) όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο και θα απολαμβάνει όλων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επ' αυτών, χωρίς καμία πληρωμή και χωρίς την ύπαρξη οποιουδήποτε βάρους, εκτός εάν η συμφωνία παραχώρησης ανανεωθεί. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι μέχρι την 31.12.2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31.12.2049). Η Εταιρία και η ΕΤΑΔ κατέληξαν σε υπογραφή στις 11.06.2026 τροποποίησης της από 31.12.2002 Σύμβασης Μίσθωσης και Παραχώρησης Δικαιωμάτων Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου, με την οποία η διάρκεια της Σύμβασης παρατάθηκε έως τις 31.12.2054.

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Η Εταιρία LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. κατέχει το 77,23% των μετοχών της Εταιρίας και η ΕΤΑΔ Α.Ε. το 22,77%.

Η Lamda Development A.E. εντός του Α' τριμήνου 2020 απέκτησε από την εταιρία D-Marinas B.V. της εταιρίας DOGUS, το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρίας LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία κατείχε ποσοστό 83,39% των μετοχών της LAMDA Flisvos Holding A.E., μετόχου κατά 77,23% της Εταιρίας. Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, η LAMDA DEVELOPMENT S.A. είναι πλέον ο μοναδικός μέτοχος της LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A., η οποία μετονομάστηκε σε "LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A." και απέκτησε τον έλεγχο στην Εταιρία. Ως εκ τούτου, από το Α' τρίμηνο του 2020 οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται, με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT A.E., της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Μαρίνα Φλοίσβου, Παλ. Φάληρο με Αρ. ΓΕΜΗ 124517601000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε.53258/01/ΝΤ/Β/02/107(03)) και η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.flisvosmarina.com.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 3 Ιουλίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρία αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία της για να καλύψει όλες τις λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές της υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Η απόφαση-εκτίμηση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας βασίζεται μεταξύ άλλων στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή αστάθεια, τις

πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αναταραχή. Η συγκεκριμένη απόφαση-εκτίμηση λαμβάνει υπόψην επίσης τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών και στην υφιστάμενη ταμειακή θέση της Εταιρίας.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρατίθενται σε ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά και έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των μεταβαλλόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας από ελλειμενισμούς και μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με αναπροσαρμογή σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω αναπροσαρμογή μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση από τις υψηλές τιμές που επικρατούν σε όλους τους οικονομικούς κλάδους λόγω του αυξημένου πληθωρισμού. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς.

Αναφορικά με τις συνεχιζόμενες γεωπολιτικές εντάσεις στη Μέση Ανατολή και τον πόλεμο μεταξύ Ουκρανίας και Ρωσίας, σημειώνεται ότι στη Μαρίνα Φλοίσβου δραστηριοποιείται περιορισμένος αριθμός σκαφών, τα οποία ανήκουν σε συμφέροντα φυσικών ή νομικών προσώπων προερχόμενων από χώρες της Μέσης Ανατολής. Ωστόσο, δεν έχουν παρατηρηθεί καθυστερήσεις στην αποπληρωμή ή την εξυπηρέτηση μισθωμάτων, ενώ δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στην οικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρίας από την εξέλιξη των εν λόγω γεωπολιτικών εξελίξεων.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την οικονομική χρήση 2025

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σε έλλειψη ανταλλαξιμότητας».

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2024/2862 της ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 12ης Νοεμβρίου 2024, L – 13.11.2024)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν τον ή μετά τον Ιανουάριο του 2025, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Αύγουστο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν από τις εταιρίες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχουν.

Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της

οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης.

Η Εταιρία δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2025

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2026 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2026/338 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 13ης Φεβρουαρίου 2026, L - 16.2.2026

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027.

Τον Απρίλιο του 2024 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιριών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο 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 διακοπόμενες δραστηριότητες
- απαιτεί την παρουσίαση νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων όπως λειτουργικά κέρδη/ζημιές, κέρδη/ζημιές προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος και «κέρδος ή ζημιά».
- απαιτεί γνωστοποίηση των μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Εταιρία θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές εταιρίες που δεν αποτελούν εταιρίες δημοσίου ενδιαφέροντος - Γνωστοποιήσεις»

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρίας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση, οι οποίες (θυγατρικές) συμμορφώνονται με τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, ενώ θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ στα οικονομικά τους στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την ενοποιημένη αναφορά. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ.

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

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 εταιρίας ή της κοινοπραξίας του»

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν τεθεί σε ισχύ, καθώς το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής τους, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11 (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1331 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9^{ης} Ιουλίου 2025, L - 10.7.2025)

Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων» (Τροποποιήσεις) (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1047 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 27^{ης} Μαΐου 2025, L - 28.5.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης.

Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση» (Τροποποιήσεις) (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1266 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30^{ης} Ιουνίου 2025, L - 1.7.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση "own use", (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σχετικά με Μετατροπή σε Υπερπληθωριστικό Νόμισμα Παρουσίασης».

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Τον Νοέμβριο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν τη μετατροπή από ένα μη υπερπληθωριστικό λειτουργικό νόμισμα σε ένα υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης με την ισοτιμία κλεισίματος. Μια οντότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά μιας ξένης εκμετάλλευσης, της οποίας το λειτουργικό νόμισμα είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, εφαρμόζοντας τον γενικό δείκτη τιμών σύμφωνα με την παράγραφο 34 του ΔΛΠ 29 «Χρηματοοικονομική Αναφορά σε Υπερπληθωριστικής Οικονομίες» στα συγκριτικά στοιχεία της ξένης εκμετάλλευσης. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση της χρησιμότητας των πληροφοριών που προκύπτουν με οικονομικά αποδοτικό τρόπο.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

2.3 Αναταξινομήσεις

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρία προέβη σε αλλαγή της παρουσίασης της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, από παρουσίαση κατά λειτουργία σε παρουσίαση κατά είδος, καθώς η Διοίκηση εκτιμά ότι η εν λόγω παρουσίαση παρέχει πιο αξιόπιστη και σχετική πληροφόρηση αναφορικά με τη διάρθρωση των εξόδων της Εταιρίας.

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στις συγκριτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, προκειμένου αυτές να καταστούν συγκρίσιμες με τον τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Οι εν λόγω αλλαγές αφορούν αποκλειστικά την παρουσίαση και δεν έχουν επίδραση στα αποτελέσματα, στα ίδια κεφάλαια ή στις ταμειακές ροές της Εταιρίας.

2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της. Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων, μεταφορικά μέσα & μηχανολογικό εξοπλισμό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, καθώς και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο συντομότερο διάστημα μεταξύ της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας της συμφωνίας παραχώρησης, όπως αυτή παρουσιάζεται στον κατωτέρω πίνακα, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	47 έτη
Μεταφορικά μέσα & μηχαν/κός εξοπλισμός	6-49 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

Πάγια στοιχεία με χαμηλή αξία, μικρότερη των 1.500 € ανά πάγιο, αποσβένονται πλήρως κατά το έτος κτήσης τους.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημία στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Άδειες και δικαιώματα

Οι παραχωρήσεις και τα δικαιώματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας αφορούν στο δικαίωμα εκμετάλλευσης του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου και αποτιμάται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της συμφωνίας παραχώρησης, η οποία είναι 49 χρόνια.

Λογισμικό

Το λογισμικό αφορά κυρίως άδειες λογισμικού που χρησιμοποιούνται για διοικητικές λειτουργίες της Εταιρίας. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους. Τα λογισμικά αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται

με την σταθερή μέθοδο ανάλογα με την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται έως 5 έτη.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προκύπτουν.

2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, καθίσταται συμβαλλόμενη του χρηματοοικονομικού μέσου. Η Εταιρία αρχικά αναγνωρίζει τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στην ημερομηνία συναλλαγής. Κατά την αρχική αναγνώριση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από συγκεκριμένες εμπορικές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη τους αξία πλέον του κόστους συναλλαγών (εκτός των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων, όπου το κόστος συναλλαγών εξοδopoιείται).

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

ι) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

Οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με: (i) το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρίας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν «αποκλειστικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου (το «κριτήριο SPPI»), στις παρακάτω τρεις κατηγορίες:

- Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος (amortized cost),
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income - "FVOCI"), και
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (Value through Profit or Loss - "FVPL").

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρεωστικών χρηματοοικονομικών τίτλων εξαρτάται από την κατάταξη τους ως ακολούθως:

Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από διαγραφές και απομειώσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα, καθώς επίσης και το έσοδο πραγματικού επιτοκίου μέσω της διαδικασίας απόσβεσης. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments) της Εταιρίας, εκτός από τις επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Προκαταβολές προμηθευτών

Απαιτήσεις από πελάτες:

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Προκαταβολές προμηθευτών:

Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν χρηματικές πληρωμές που έχουν καταβληθεί σε προμηθευτές προκαταβολικά της εκτέλεσης του έργου τους κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι προκαταβολές αυτές συμψηφίζονται κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων. Αν οι προκαταβολές συμψηφίζονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με παράλληλο σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά εισοδήματα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση, διαγραφή ή την απομείωση των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημιές μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Το έσοδο τόκου που υπολογίζεται με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν κατατάσσονται στις δύο παραπάνω κατηγορίες επειδή τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμειακών ροών και πώληση. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές, συμπεριλαμβανομένου του εσόδου από τόκους, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

ii) Συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (Equity financial instruments)

Οι συμμετοχικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με την πρόθεση της Εταιρίας να τους διακρατήσει ή όχι για το προβλεπόμενο μέλλον καθώς και την επιλογή του κατά την αρχική αναγνώριση να τους κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) ή όχι, στις παρακάτω δύο κατηγορίες:

- Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), και
- Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των συμμετοχικών χρηματοοικονομικών τίτλων εξαρτάται από την κατάταξη τους ως ακολούθως:

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία η Εταιρία προτίθεται να τα διακρατήσει για το προβλεπόμενο μέλλον (μη διακρατούμενα προς πώληση – "Not held for sale") και για τα οποία η Εταιρία έχει

ανέκκλητα επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση να τα κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Αυτή η επιλογή γίνεται ανά περίπτωση επένδυσης ξεχωριστά. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά εισοδήματα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση ή διαγραφή των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημιές μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον (χωρίς ανακύκλωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης). Οι συμμετοχικοί τίτλοι στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI) δεν υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης με βάση το ΔΠΧΑ 9. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως «έσοδο από μερίσματα» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων εκτός εάν το μερίσμα αντιπροσωπεύει σαφώς ένα μέρος ανάκτησης του κόστους της επένδυσης.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Συμμετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, για τα οποία η Εταιρία έχει ανέκκλητα επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση να μην τα κατατάξει στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων από τόκους ή μερίσματα, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα αντιστοίχως.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 συμμετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή
- μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες ή μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ή δεν έχει ούτε μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου αλλά δεν έχει διατηρήσει τον έλεγχο.

Όταν η Εταιρία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε συνεχίζει να αναγνωρίζει το μεταβιβαζόμενο περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξής του. Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης αντιπροσωπεύεται από τη χαμηλότερη αξία μεταξύ του ποσού της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει («το ποσό της εγγύησης»). Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή ενός πωληθέντος ή αγορασθέντος δικαιώματος προαίρεσης (ή και τα δύο) επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανομένων και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης είναι το ποσό του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που η Εταιρία μπορεί να επαναγοράσει. Όμως, στην περίπτωση ενός γραπτού δικαιώματος πώλησης σε ορισμένη τιμή επί ενός περιουσιακού στοιχείου που επιμετράται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η Εταιρία να αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ("Expected Credit Losses" - "ECLs") στους:

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος,
- Χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), και
- Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία - "Contract assets" (όπως ορίζονται στο ΔΠΧΑ 15).

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από μισθώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος) και υπόκεινται στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Επίσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, όπως και τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρώνται 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 (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από μισθώσεις), η Εταιρία 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 οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.9 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις καθώς και βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο διαιρούμενο σε κοινές μετοχές καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια. Έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται αφαιρετικά των Ιδίων Κεφαλαίων.

2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά

έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.

2.14 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις (qualifying asset), κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρούνται από τα κόστη δανεισμού που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης.

Όλα τα άλλα κόστη δανεισμού αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Το κόστος δανεισμού περιλαμβάνει τόκους και άλλα κόστη που προκύπτουν σε σχέση με τον δανεισμό κεφαλαίων.

2.15 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

2.16 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

(β) Δικαίωμα αδείας

Τα δικαιώματα της ετήσιας αδείας και της αδείας μακροχρόνιας υπηρεσίας των εργαζομένων αναγνωρίζονται όταν αυτά προκύπτουν. Αναγνωρίζεται πρόβλεψη για την εκτιμώμενη υποχρέωση της ετήσιας αδείας και της αδείας μακροχρόνιας υπηρεσίας ως αποτέλεσμα υπηρεσιών που προσφέρθηκαν έως την ημερομηνία αναφοράς.

(γ) Συνταξιοδοτικές παροχές

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει η Εταιρία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα σε υποχρεωτική βάση. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ. Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση της Εταιρίας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανεπιλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανakλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση την περίοδο που προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται με την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου στην καθαρή υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

(δ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.17 Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την απόκτηση ενσώματων παγίων αναγνωρίζονται ως αναβαλλόμενα έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, ανάλογα με το χρόνο κατά τον οποίο αναμένεται να αναγνωριστούν στα αποτελέσματα. Οι επιχορηγήσεις μεταφέρονται συστηματικά ως έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των σχετικών περιουσιακών στοιχείων, ώστε να συσχετίζονται με τις αντίστοιχες αποσβέσεις τους.

2.18 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παρόμοιων δεσμεύσεων. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.19 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως την εύλογη αξία των εσόδων από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού, έσοδα από εκμίσθωση εμπορικών χώρων, έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ελλιμενισμού αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν, ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

(γ) Έσοδα από ενοικιάσεις εμπορικών χώρων

Τα έσοδα από ενοικιάσεις εμπορικών χώρων συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και κοινοχρήστων δαπανών.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

(δ) Έσοδα από εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης

Τα έσοδα προέρχονται από την εκμετάλλευση των χώρων στάθμευσης των εγκαταστάσεων. Τα έσοδα αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

(ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει κατοχυρωθεί (έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων). Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει, και αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν η διανομή τους εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Στις περιπτώσεις όμως κατά τις οποίες κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη (ενδεικτικά η περίπτωση θυγατρικών εταιριών στις οποίες η Εταιρία κατέχει την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου), τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει.

2.20 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανειζόταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μισθίου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με μισθώσεις περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται σε κόστος κτήσης (σημείωση [2.5](#)). Η σημείωση [2.19](#) περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.21 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας, όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας, όταν αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας και κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική χρηματοοικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρηματοοικονομική υπηρεσία προσδιορίζει, αξιολογεί και περιορίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις υπόλοιπες λειτουργικές υπηρεσίες της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την ενεργειακή κρίση, τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη σημείωση [2.1](#).

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Η Εταιρία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

Επομένως, η Εταιρία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά θέσεων ελλιμενισμού μαρινών και εκμίσθωσης εμπορικών χώρων που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην αγορά των μαρινών. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην ανακτήσιμη αξία της Επένδυσης, καθώς και στη καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς μαρινών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την κερδοφορία αυτών των μαρινών. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων ελλιμενισμού και εκμίσθωσης ακινήτων. Η Εταιρία έχει σημαντικό αριθμό μόνιμων θέσεων ελλιμενισμού και συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις εμπορικών χώρων διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2%.

iii) Κίνδυνος μεταβολής του επιτοκίου

Η Εταιρία δεν έχει σημαντικά έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία, συνεπώς οι ταμειακές ροές της Εταιρίας δεν επηρεάζονται σημαντικά από τις μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Εταιρίας. Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, καθώς και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια, ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας της Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των συνολικών ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») που ήταν τοποθετημένα σε τράπεζες έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2025	31.12.2024
Baa1	23.282.796	-
Baa2	-	2.469.428
Baa3	-	15.219.539
	23.282.796	17.688.967

Η Εταιρία έχει θεσπίσει πιστωτική πολιτική και εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση του κινδύνου απωλειών από απαιτήσεις, λαμβάνοντας όπου κρίνεται αναγκαίο, εξασφαλίσεις από τους πελάτες της. Το τμήμα πιστωτικού κινδύνου της Εταιρίας αξιολογεί την πιστωτική ποιότητα των πελατών λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική και πιστοληπτική τους θέση, το ιστορικό των πληρωμών τους και άλλους παράγοντες. Όπου είναι αναγκαίο ζητούνται επιπρόσθετες εμπράγματα ή άλλες εξασφαλίσεις.

Η πιστοληπτική ικανότητα των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που δεν έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί μπορούν να επιμετρηθούν χρησιμοποιώντας εξωτερικούς δείκτες πιστοληπτικής ικανότητας ή με βάση ιστορικές πληροφορίες των συναλλασσόμενων.

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες την 31 Δεκεμβρίου 2025 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου και τους πελάτες των ελλειμενιζόμενων σκαφών οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Οι πελάτες της Εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση συνδέονται με την Εταιρία βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις..

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία της Εταιρίας είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η εταιρία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Ποσά σε €

31 Δεκεμβρίου 2025

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων ¹	6.474.160	7.230.440	21.605.399	172.722.865	208.032.864
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	5.562.078	2.216.856	-	-	7.778.934
	12.036.238	9.447.296	21.605.399	172.722.865	215.811.798

31 Δεκεμβρίου 2024

	0-1 έτος	1-2 έτη	2-5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων ¹	7.586.461	7.578.193	22.444.656	149.346.730	186.956.041
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ²	2.248.679	2.109.435	-	-	4.358.114
	9.835.140	9.687.628	22.444.656	149.346.730	191.314.155

¹ Οι «Υποχρεώσεις μισθώσεων» περιλαμβάνουν τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται σε παρούσα αξία βάσει του ΔΠΧΑ 16.

² Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2025 και 31.12.2024 που έχουν αναγνωρισθεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 15.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και οφέλη σε λοιπούς ενδιαφερόμενους (stakeholders), καθώς και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία, με εξαίρεση των εγκαταστάσεων που θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο στη λήξη της παραχώρησης, για να μειώσει το χρέος της.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τον Συνολικό Δανεισμό με τα Συνολικά Ίδια Κεφάλαια πλέον το Συνολικό Δανεισμό. Ο Συνολικός δανεισμός υπολογίζεται ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος). Τα «Συνολικά Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το 2025 όπως και το 2024, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το δείκτη μόχλευσης (gearing ratio) στο βέλτιστο επίπεδο.

Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio):

Ποσά σε €

	31.12.2025	31.12.2024
Δάνεια	-	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	111.962.950	105.726.249
Συνολικός δανεισμός (α)	111.962.950	105.726.249
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (β)	14.812.566	13.835.154
Συνολικά κεφάλαια (γ)	126.775.516	119.561.403
Δείκτης μόχλευσης (gearing ratio) (α/γ)	88,3%	88,4%

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

Έλεγχος απομείωσης περιουσιακών στοιχείων

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος προέβη σε έλεγχο απομείωσης των άυλων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψαν σε ενοποιημένο επίπεδο, κατά την απόκτηση ελέγχου στην εταιρία LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. το Φεβρουάριο του 2020. Η διενεργηθείσα εργασία βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρίας, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2054.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 2,5% μέχρι το 2054.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 2,3% μέχρι το 2054.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 10,2%.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία της Εταιρίας ύψους €14,8 εκατ. είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Αβέβαιη Φορολογική Θέση

Την 12.03.21 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015, 2016, 2017 και 2018. Κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η Εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015 η οποία απορρίφθηκε με την Α453/2024 απόφαση του δικαστηρίου. Η Εταιρία προχώρησε σε άσκηση έφεσης η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε για τις 10.06.2025, οπότε η υπόθεση συζητήθηκε και επ'αυτής εκδόθηκε η Α1916/25 απόφαση, που απορρίπτει την έφεση. Η Εταιρία άσκησε στις 22.02.2026 αίτηση αναίρεσης ενώπιον του ΣΤΕ, η συζήτηση της οποίας δεν έχει προσδιοριστεί ακόμη. Η διοίκηση της Εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η αίτηση αναίρεσης θα γίνει δεκτή. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει αναδρομικά, σε περίπτωση απόρριψης των ενδίκων βοηθημάτων, ανέρχεται σε €433 χιλ. πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων για το οποίο η Εταιρία δεν έχει καταχωρήσει πρόβλεψη. Μετά την έκδοση της εφετειακής απόφασης που απορρίπτει την άνω προσφυγή και ενόσω η υπόθεση είναι εκκρεμής στο ΣΤΕ κατόπιν της εκ μέρους της Εταιρίας προαναφερθείσας αναίρεσης, διενεργήθηκε έλεγχος για τα έτη 2019-2020 και εκδόθηκε σημείωμα διαπιστώσεων, βάσει του οποίου επιβλήθηκε στην Εταιρία επιπλέον φόρος. Συγκεκριμένα, επιβλήθηκε για το έτος 2019 ποσό φόρου €170.730 πλέον προστίμου και τόκων €172.608 (σύνολο €343.338) και για το έτος 2020 ποσό επιπλέον φόρου €286.792 πλέον προστίμου και τόκων €262.730 (σύνολο €549.522) και συνολικά για τις δύο χρήσεις €892.860. Επί του σημειώματος διαπιστώσεων συντάχθηκε και υποβλήθηκε απάντηση της Εταιρίας, ακολούθησε υποβολή ενδικοφανούς προσφυγής στη ΔΕΔ (αρ. πρωτ. 36657/12-06-2026) και στη συνέχεια, σε περίπτωση αρνητικού αποτελέσματος, θα γίνει προσφυγή στα αρμόδια Διοικητικά δικαστήρια.

Την 13.02.23 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016, 2017 και 2018. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη.

Δεν υπάρχουν άλλες περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)

Το Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) ορίζεται ως εξής: Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.

Η συμφωνία των αποτελεσμάτων EBITDA με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων της Εταιρίας είναι ως εξής:

	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
EBITDA	17.522.429	16.054.807
Αποσβέσεις	(5.092.745)	(4.980.850)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	332.546	448.216
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.873.690)	(5.804.243)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	6.888.540	5.717.930
Φόρος εισοδήματος	(2.109.667)	(1.301.685)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	4.778.873	4.416.245

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιή σεις υπό εκτέλεση ¹	Σύνολο
Κόστος κτήσης					
1 Ιανουαρίου 2024	37.067.101	10.804.574	795.283	-	48.666.958
Προσθήκες	205.567	154.510	93.750	-	453.827
Πωλήσεις/Διαγραφές	(2.047.732)	-	-	-	(2.047.732)
31 Δεκεμβρίου 2024	35.224.936	10.959.083	889.034	-	47.073.053
1 Ιανουαρίου 2025	35.224.936	10.959.083	889.034	-	47.073.053
Προσθήκες	180.543	122.742	125.822	4.574.187	5.003.294
31 Δεκεμβρίου 2025	35.405.479	11.081.825	1.014.856	4.574.187	52.076.347
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2024	(15.027.840)	(4.830.440)	(556.639)	-	(20.414.920)
Αποσβέσεις χρήσης	(858.475)	(238.996)	(72.542)	-	(1.170.013)
Πωλήσεις/Διαγραφές	2.047.732	-	958	-	2.048.690
31 Δεκεμβρίου 2024	(13.838.583)	(5.069.436)	(628.223)	-	(19.536.242)
1 Ιανουαρίου 2025	(13.838.583)	(5.069.436)	(628.223)	-	(19.536.242)
Αποσβέσεις χρήσης	(860.295)	(189.442)	(86.399)	-	(1.136.136)
31 Δεκεμβρίου 2025	(14.698.878)	(5.258.878)	(714.622)	-	(20.672.378)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	21.386.353	5.889.647	260.811	-	27.536.811
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	20.706.601	5.822.947	300.234	4.574.187	31.403.969

¹ Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση αφορούν εργασίες που γίνονται σχετικά με την επιχορήγηση που έλαβε η Εταιρία από το Υπουργείο Τουρισμού για έργα αξίας €8,2 εκατ., με εγκεκριμένο ποσό επιχορήγησης €5,2 εκατ. το οποίο έλαβε στις 26.09.2025.

Τα ανωτέρω πάγια (πλην των επίπλων, λοιπού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων) όπως διαμορφώθηκαν έως την 31.12.2025 και προβλέπονται από την σύμβαση παραχώρησης δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης με την ΕΤΑΔ Α.Ε. δεν δύναται να μεταβιβαστούν σε τρίτους και θα αποδοθούν στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με την λήξη της σύμβασης (σημείωση [1](#), [8](#)).

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Άδειες και δικαιώματα	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης			
1 Ιανουαρίου 2024	2.873.317	-	2.873.317
Προσθήκες	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	2.873.317	-	2.873.317
1 Ιανουαρίου 2025	2.873.317	-	2.873.317
Προσθήκες	-	76.000	76.000
31 Δεκεμβρίου 2025	2.873.317	76.000	2.949.317
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2024	(326.513)	-	(326.513)
Αποσβέσεις χρήσης	(97.954)	-	(97.954)
31 Δεκεμβρίου 2024	(424.467)	-	(424.467)
1 Ιανουαρίου 2025	(424.467)	-	(424.467)
Αποσβέσεις χρήσης	(98.115)	(3.788)	(101.903)
31 Δεκεμβρίου 2025	(522.582)	(3.788)	(526.370)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	2.448.850	-	2.448.850
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2025	2.350.735	72.212	2.422.947

8. Μισθώσεις

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση μίσθωσης που αφορά την χρήση των εγκαταστάσεων της έδρας στην Μαρίνα Φλοίσβου. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρίας είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης και η εκμετάλλευση του Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου. Σε αντάλλαγμα για την χρηματοδότηση, κατασκευή, λειτουργία και ανάπτυξη των σχετικών εγκαταστάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο παραχώρησε στη LAMDA Flisvos Marina A.E., την εμπορική εκμετάλλευσή του αρχικά για περίοδο 40 ετών, με έναρξη την 01.01.2003. Στην λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης 31.12.2042 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31.12.2047) όλες οι εγκαταστάσεις θα επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο και θα απολαμβάνει όλων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επ' αυτών, χωρίς καμία πληρωμή και χωρίς την ύπαρξη οιοδήποτε βάρους, εκτός εάν η συμφωνία παραχώρησης ανανεωθεί. Με το Ν.4875/2021 άρθρο 71 επεκτάθηκε η διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης για επιπλέον 2 έτη, ήτοι την 31.12.2044 (με δυνατότητα παράτασης μέχρι 31.12.2049). Τον Ιανουάριο του 2026 υπογράφηκε συμφωνία με την ΕΤΑΔ Α.Ε. η οποία τροποποίησε το μίσθωμα για την Τουριστικό Λιμένα Φλοίσβου με διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης μέχρι 31.12.2054. Παρ'όλα αυτά εκκρεμεί η υπογραφή της τροποποίησης της σύμβασης παραχώρησης της Μαρίνας Φλοίσβου.

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού. Για το έτος 2025 διενεργήθηκε επαναμέτρηση των μισθώσεων, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, έχοντας λάβει υπόψη την αναθεωρημένη σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ Α.Ε., οι όροι της οποίας εγκρίθηκαν από την Εταιρία τον Δεκέμβριο του 2025 και σύμφωνα με την οποία i) η νέα περίοδος μίσθωσης προβλέπει λήξη το 2054, ii) τροποποιούνται τα μισθώματα, και iii) προβλέπεται ετήσια αύξηση με βάση την ετήσια αύξηση στον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πολλαπλασιασμένη με συντελεστή 2 (σε περίπτωση αρνητικού ΔΤΚ ο συντελεστής παραμένει 0), καθώς και συμψηφισμός του μερίσματος που αναλογεί στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με το πρόσθετο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται ως ποσοστό επί του βασικού μισθώματος.

Η επαναμέτρηση των μισθώσεων διενεργήθηκε χωρίς να ληφθεί υπόψη το πρόσθετο μίσθωμα, καθώς το καταβλητέο ποσό για το πρόσθετο μίσθωμα δεν είναι γνωστό, ποικίλλει με βάση τα αποτελέσματα της Εταιρίας και τυχόν μεταγενέστερα μερίσματα που αποδίδονται στην ΕΤΑΔ Α.Ε.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01-31.12.2025 και 01.01-31.12.2024 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

Ποσά σε €	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2024	30.838	87.582.566	87.613.403
Προσθήκες εντός χρήσης	106.563	-	106.563
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	4.289.326	4.289.326
Αποσβέσεις	(38.008)	(3.674.876)	(3.712.883)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2024	99.394	88.197.016	88.296.409
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2025	99.394	88.197.016	88.296.410
Προσθήκες εντός χρήσης	16.787	-	16.787
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	8.364.717	8.364.717
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	7.593	-	7.593
Αποσβέσεις	(42.523)	(3.812.183)	(3.854.706)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2025	81.251	92.749.550	92.830.801

Οι μεταβολές υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε €	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2024	31.255	103.253.215	103.284.470
Προσθήκες εντός χρήσης	106.563	-	106.563
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	4.289.326	4.289.326
Χρεωστικοί τόκοι	6.963	5.624.990	5.631.953
Πληρωμές μισθωμάτων	(39.722)	(7.546.341)	(7.586.063)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	105.059	105.621.190	105.726.249
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			2.076.623
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			103.649.626
Σύνολο			105.726.249

Ποσά σε €	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2025	105.059	105.621.190	105.726.249
Προσθήκες εντός χρήσης	16.787	-	16.787
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	-	8.364.717	8.364.717
Χρεωστικοί τόκοι	4.093	5.675.647	5.679.740
Πληρωμές μισθωμάτων	(45.901)	(7.781.404)	(7.827.305)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	2.762	-	2.762
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025	82.800	111.880.150	111.962.950
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			1.047.761
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			110.915.189
Σύνολο			111.962.950

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 31.12.2025 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

Ποσά σε €.	31.12.2025
Μέχρι 1 έτος	1.047.761
Από 1 έως 2 έτη	1.894.734
Από 3 έως 5 έτη	6.178.668
Μετά από 5 έτη	102.841.787
Σύνολο	111.962.950

Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει κάποιο σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Πελάτες – τρίτα μέρη	2.871.405	2.857.024
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 24)	23.645	36.297
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.536.312)	(1.384.383)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.358.738	1.508.938
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	33.306	3.323
ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο	423.527	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	256.034	265.417
Δεδουλευμένα έσοδα	537.074	584.363
Σύνολο	2.608.679	2.362.041
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.979	2.923
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.605.700	2.359.118
Σύνολο	2.608.679	2.362.041

Προκαταβολές προμηθευτών

Κυκλοφορούν ενεργητικό	359.288	-
------------------------	---------	---

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 παρατίθεται παρακάτω:

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2025	3.824.718	-	3.824.718
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(1.536.312)	-	(1.536.312)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	2.288.406	-	2.288.406
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2025	679.561	-	679.561
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	2.967.967	-	2.967.967

	Απλοποιημένη προσέγγιση	Γενική προσέγγιση	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2024	3.481.007	-	3.481.007
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής (ζημιάς)	(1.384.383)	-	(1.384.383)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	2.096.624	-	2.096.624
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2024	265.417	-	265.417
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	2.362.041	-	2.362.041

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 οι πελάτες και οι σχετικές προβλέψεις απομείωσης έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025	
	Πελάτες	Προβλέψεις απομείωσης
Δεν είναι σε καθυστέρηση	404.599	-
Σε καθυστέρηση λιγότερο από 30 ημέρες	558.673	(44.575)
Σε καθυστέρηση 30-60 ημέρες	87.608	(19.837)
Σε καθυστέρηση 60-90 ημέρες	26.445	(16)
Σε καθυστέρηση 90-120 ημέρες	98.684	(11.567)
Σε καθυστέρηση περισσότερο από 120 ημέρες	1.719.041	(1.460.317)
	2.895.050	(1.536.312)
	1.358.738	

Συμφωνία μεταβολών προβλέψεων απομείωσης πελατών:

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.384.383	1.409.907
Προβλέψεις περιόδου για απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 19)	243.639	11.488
Αναστραφείσες προβλέψεις για απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 19)	-	(37.012)
Συμψηφισμός πρόβλεψης απομείωσης με απαιτήσεις από πελάτες	(91.710)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.536.312	1.384.383

Κατά τη διάρκεια του 2025 η Εταιρία κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 αναγνώρισε αντιστροφή προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς συνολικού ποσού €0 χιλ. (2024: €37 χιλ.), καθώς και επιπλέον προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ποσού €244 χιλ. (2024: €11 χιλ.) που αφορούν απαιτήσεις από πελάτες (σημείωση 19).

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση:

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως σε τραπεζικές καταθέσεις, προκαταβολές προς τρίτους και λοιπές συμβατικές απαιτήσεις. Ειδικότερα, η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων από εκμισθώσεις ακινήτων και ελλιμενισμούς.

ΦΠΑ εισπρακτέος

Αναφορικά με τον εισπρακτέο ΦΠΑ, το ποσό δεν έχει προεξοφληθεί. Ο ΦΠΑ εισπρακτέος μπορεί είτε να εμφανιστεί ως απαίτηση προς συμψηφισμό μέχρι 5 χρόνια και μπορεί να συμψηφιστεί με ΦΠΑ πληρωτέο, είτε να επιστραφεί από το Ελληνικό Δημόσιο κατόπιν σχετικού αιτήματος. Για το κονδύλι «ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	5.582.796	6.268.967
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	17.700.000	11.420.000
Διαθέσιμα στο ταμείο	13.374	20.806
Σύνολο	23.296.170	17.709.773

Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημίες. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2025 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ρών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση 3.

11. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € 31.12.2025 31.12.2024
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος:

Πελάτες – τρίτα μέρη	1.335.093	1.472.641
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	23.645	36.297
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ¹	570.380	587.686
Υποσύνολο	1.929.118	2.096.624
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23.296.170	17.709.773
Υποσύνολο	23.296.170	17.709.773
Σύνολο	25.225.288	19.806.397

¹ Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Δεδουλευμένα Έσοδα» και «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις» της σημείωσης 9.

Ποσά σε € 31.12.2025 31.12.2024
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος:

Προμηθευτές	3.463.355	1.316.438
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	897.102	210.176
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ²	3.418.477	3.400.679
Υποσύνολο	7.778.934	4.927.293
Υποχρεώσεις μισθώσεων	111.962.950	105.726.249
Υποσύνολο	111.962.950	105.726.249
Σύνολο	119.741.884	110.653.542

² Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνουν «Εγγυήσεις πελατών», «Δεδουλευμένα έξοδα», «Μερίσματα πληρωτέα» και «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης 15.

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2024	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2024	5.050.960	5.050.960
1 Ιανουαρίου 2025	5.050.960	5.050.960
31 Δεκεμβρίου 2025	5.050.960	5.050.960

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31.12.2025 αποτελείται από 5.050.960 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €1 ολοσχερώς καταβεβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

13. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Σωρευμένα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	529.169	(1.375)	527.794
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	220.812	-	220.812
Μεταβολές κατά την διάρκεια χρήσης	-	(4.029)	(4.029)
31 Δεκεμβρίου 2024	749.981	(5.404)	744.577
1 Ιανουαρίου 2025	749.981	(5.404)	744.577
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	238.944	-	238.944
Μεταβολές κατά την διάρκεια χρήσης	-	(1.461)	(1.461)
31 Δεκεμβρίου 2025	988.925	(6.865)	982.060

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετήσιων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Η Εταιρία προέβη το 2025 σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €239 χιλ. επί των πραγματοποιηθέντων κερδών της χρήσης 2025.

14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	71.927	58.931
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων προγράμματος	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης	71.927	58.931

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

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10.317	8.741
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.836	1.751
Συνήθους επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12.153	10.492
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	-	4.848
Ζημιές / (κέρδη) κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	8.503	22.579
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	20.656	37.919

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Επανακαταμετρήσεις		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) από αλλαγή υποθέσεων	1.537	(6.170)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) λόγω προϋπηρεσίας	(3.410)	1.005
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(1.873)	(5.165)

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	58.931	56.620
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10.317	8.741
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.836	1.751
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(9.533)	(40.773)
Ζημία κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	8.503	22.579
Αναγνώριση προϋπηρεσίας	-	4.848
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	1.873	5.165
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - λήξη χρήσης	71.927	58.931

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,67%	3,23%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%
Μελλοντικές αυξήσεις συντάξεων	4,00%	4,00%
Αναμενόμενη διάρκεια προγράμματος παροχών (έτη)	5,13	5,92

Σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβληθεί κατά -0,5%, η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού της Εταιρίας θα μεταβάλλονταν κατά +€1,8 χιλ. Στην περίπτωση που το ποσοστό αύξησης μισθών μεταβληθεί κατά +0,5% τότε η επίδραση από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προσωπικού της Εταιρίας θα μεταβάλλονταν κατά +€1,8 χιλ..

Οι αναμενόμενες μη προεξοφλημένες μελλοντικές εισφορές που προκύπτουν από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών μέχρι την αποχώρηση και του τελευταίου εργαζόμενου του Ομίλου έχουν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025
Έως 1 έτος	16.380
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.027
Μεταξύ 2 και 5 ετών	20.943
Πάνω από 5 έτη	43.907
	87.257

Η Εταιρία κατά την 31.12.2025 απασχολούσε προσωπικό με συμβάσεις ορισμένου χρόνου με συνέπεια να μην συντρέχουν προϋποθέσεις υποχρέωσης παροχών προς το προσωπικό σε περίπτωση αποχώρησης του.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	3.463.355	1.316.438
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 24)	897.102	210.176
Μερίσματα πληρωτέα	-	569.179
Δεδουλευμένα έξοδα	1.201.621	722.065
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	500.946	480.786
Εγγυήσεις πελατών	2.216.856	2.109.435
Σύνολο	8.279.880	5.408.079
Μακροπρόθεσμες	2.216.856	2.109.435
Βραχυπρόθεσμες	6.063.024	3.298.644
Σύνολο	8.279.880	5.408.079

Αναβαλλόμενα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	10.172.285	11.297.348
Βραχυπρόθεσμα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	5.933.792	5.315.650
Σύνολο	16.106.077	16.612.998

Αναβαλλόμενα έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμα έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις	5.112.677	-
Βραχυπρόθεσμα έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις	45.649	-
Σύνολο	5.158.326	-

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσίασαν αύξηση κατά €2,9 εκατ. κυρίως λόγω της αύξησης των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των δεδουλευμένων εξόδων. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε υποχρεώσεις που προέκυψαν από τη σύναψη εργολαβικών συμφωνητικών, στο πλαίσιο έργων που αφορούν την αναβάθμιση των εγκαταστάσεων της μαρίνας.

Αναβαλλόμενα έσοδα από κρατικές επιχορηγήσεις:

Αφορούν ποσά που συνδέονται με επιχορήγηση που έχει εγκριθεί από το Υπουργείο Τουρισμού, η οποία εισπράχθηκε τον Σεπτέμβριο 2025 και σχετίζεται με την υποχρέωση εκτέλεσης έργων αναβάθμισης των εγκαταστάσεων της Εταιρίας.

Η Εταιρία υπέβαλε αίτημα προκαταβολής του εγκεκριμένου ποσού δημόσιας δαπάνης στις 27.12.2023, ύψους €5,2 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί στο 63,24% της συνολικής επένδυσης. Το σχετικό ποσό καταβλήθηκε στις 26.09.2025.

Η ολοκλήρωση του ελέγχου του φακέλου και η έκδοση της υπουργικής απόφασης οριστικής έγκρισης αναμένονται περί τα τέλη Σεπτεμβρίου του 2026, ενώ βάσει των έως σήμερα δεδομένων, δεν αναμένεται υποχρέωση επιστροφής μέρους της επιχορήγησης στο Ελληνικό Δημόσιο καθώς η Εταιρία θεωρεί πως έχει

συμμορφωθεί πλήρως με τους προβλεπόμενους όρους της επιχορήγησης. Σε αυτό το πλαίσιο η Εταιρία υποχρεούται να:

- Διατηρεί την επένδυση στην περιοχή υλοποίησης για 5 έτη (ή 3 έτη για ΜΜΕ) από την ολοκλήρωσή της. Τυχόν αντικατάσταση εξοπλισμού απαιτεί προηγούμενη έγκριση του Υπουργείου Τουρισμού.
- Μην μεταβάλλει το ιδιοκτησιακό καθεστώς της επιχείρησης χωρίς προηγούμενη έγκριση του Υπουργείου Τουρισμού.
- Μην χρησιμοποιεί τα ενισχυόμενα πάγια για μη επιλέξιμες δραστηριότητες.
- Μην μεταβιβάζει ενισχυόμενα πάγια, εκτός εάν αντικατασταθούν εντός 6 μηνών με ισοδύναμα πάγια και κατόπιν σχετικής έγκρισης.
- Διασφαλίζει ότι τα ενισχυόμενα πάγια δεν αποτελούν αντικείμενο πλειστηριασμού.
- Μην διακόπτει τη λειτουργία ή την παραγωγική δραστηριότητα της επιχείρησης, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας.
- Τηρεί την ισχύουσα εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία, καθώς τυχόν παραβάσεις μπορεί να οδηγήσουν σε ανάκτηση της ενίσχυσης.

Αναβαλλόμενα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες:

Αναφορικά με τα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα αναβαλλόμενα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες, η Εταιρία έχει συνάψει συμβάσεις ελλιμενισμού διάρκειας πέραν του ενός έτους, στο πλαίσιο των οποίων εισπράττονται προκαταβολές έναντι παροχής υπηρεσιών, οι οποίες απεικονίζονται ως αναβαλλόμενα έσοδα και αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη διάρκεια των σχετικών συμβάσεων.

16. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(20.726.991)	(19.647.413)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	24.876.258	23.828.715
	4.149.267	4.181.302

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες..

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	4.181.302	3.996.647
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(32.447)	183.519
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	412	1.136
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	4.149.267	4.181.302

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε €	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	71.536	19.274.240	19.345.776
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	150.667	150.970	301.637
31 Δεκεμβρίου 2024	222.203	19.425.210	19.647.413
1 Ιανουαρίου 2025	222.203	19.425.210	19.647.413
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	82.012	997.566	1.079.578
31 Δεκεμβρίου 2025	304.215	20.422.776	20.726.991

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε €	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	12.456	297.203	310.180	22.722.584	23.342.423
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(628)	(45.792)	(5.615)	537.191	485.156
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	1.136	-	-	-	1.136
31 Δεκεμβρίου 2024	12.964	251.411	304.565	23.259.775	23.828.715
1 Ιανουαρίου 2025	12.964	251.411	304.565	23.259.775	23.828.715
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.448	(22.826)	(304.565)	1.372.074	1.047.131
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	412	-	-	-	412
31 Δεκεμβρίου 2025	15.824	228.585	-	24.631.849	24.876.258

17. Πωλήσεις

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - τρίτα μέρη	22.384.934	20.222.519
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 24)	44.346	45.967
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - τρίτα μέρη	3.203.850	3.142.538
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 24)	233.919	228.105
Έσοδα χώρων στάθμευσης - τρίτα μέρη	878.717	850.899
Έσοδα χώρων στάθμευσης - συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 24)	32	97
Σύνολο	26.745.798	24.490.125

Η αύξηση στα έσοδα ελλιμενισμού αποδίδεται κυρίως στην αναπροσαρμογή του τιμοκαταλόγου, στην αυξημένη επισκεψιμότητα των διερχόμενων σκαφών κατά τους θερινούς μήνες, καθώς και στην ενισχυμένη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας από τα ελλιμενιζόμενα σκάφη.

Οι συμβάσεις των εμπορικών χώρων είναι λειτουργικές μισθώσεις κατά κύριο λόγο διάρκειας έως και 10 έτη, με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει ετήσιου Δ.Τ.Κ. +2% ή ό,τι άλλο ορίζεται από τον νόμο. Συγκεκριμένα για την χρήση του 2025, η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων των εμπορικών χώρων ανήλθε σε 3% σύμφωνα με το άρθρο 96 ν.5007/22.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρίας για την 31.12.2025 είχαν ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Εντός 1 έτους	2.534.990	2.535.260
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.836.768	2.048.982
Μεταξύ 2 και 3 ετών	1.455.666	1.761.196
Μεταξύ 3 και 4 ετών	869.692	1.397.002
Μεταξύ 4 και 5 ετών	634.688	831.713
Μετά από 5 έτη	1.295.833	1.796.542
Σύνολο	8.627.637	10.370.696

18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.279.486)	(1.192.172)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(265.334)	(284.447)
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(20.656)	(37.919)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(133.104)	(194.867)
Σύνολο	(1.698.580)	(1.709.405)

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης	46	43
---	-----------	-----------

19. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(2.101.537)	(1.722.299)
Αμοιβές παροχής οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υποστηρικτικών υπηρεσιών (σημείωση 24)	(974.334)	(503.476)
Τηλεπικοινωνίες	(64.780)	(60.753)
Μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(173.302)	(323.310)
Ασφάλιστρα	(434.157)	(425.510)
Έξοδα κίνησης / ταξιδίων	(65.537)	(58.026)
Επισκευές και συντηρήσεις	(29.886)	(102.010)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(294.044)	(368.727)
Φόροι - τέλη	(287.101)	(234.081)
Δωρεές και επιχορηγήσεις	-	(44.641)
Κοινόχρηστες δαπάνες και αναλώσιμα	(4.196.525)	(3.851.969)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(243.639)	-
Αντιστροφή προβλέπων απομείωσης απαιτήσεων	-	25.524
Λοιπά (έσοδα)/έξοδα	1.340.053	943.365
Σύνολο	(7.524.789)	(6.725.913)

Τα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» παρουσιάζονται αυξημένα το 2025 έναντι του 2024 κυρίως λόγω των επαγγελματικών αμοιβών (ενδεικτικά τεχνικών, νομικών και επιχειρηματικών συμβούλων και αμοιβές για διάφορες μελέτες) και των αμοιβών παροχής οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υποστηρικτικών υπηρεσιών σε συνδεδεμένες οντότητες.

Ειδικότερα, στις κοινόχρηστες δαπάνες, η αυξημένη δραστηριότητα του λιμένα συνέβαλε σε υψηλότερο κόστος κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους της κιλοβατώρας.

Παράλληλα, στα λοιπά έσοδα σημειώνεται αύξηση, η οποία σχετίζεται με παρεπόμενες υπηρεσίες που παρέχονται προς την εταιρία Paragon International Ltd.

20. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα:</u>		
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(210.889)	(172.291)
- Τόκοι μισθώσεων	(5.662.756)	(5.631.952)
	(5.873.645)	(5.804.243)
- Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	(45)	-
	(5.873.690)	(5.804.243)
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα:</u>		
- Έσοδα τόκων	332.546	448.216
	332.546	448.216
Σύνολο	(5.541.144)	(5.356.027)

21. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται σε 22%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Φόρος εισοδήματος	(1.953.979)	(1.485.204)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 16)	(32.447)	183.519
Φόρος προηγούμενης χρήσης	(123.241)	-
Σύνολο	(2.109.667)	(1.301.685)

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη προ φόρων	6.888.540	5.717.930
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(1.515.479)	(1.257.945)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(438.500)	(33.000)
Συμψηφισμός φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(123.241)	-
Ζημιές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(32.447)	(10.740)
Φόροι	(2.109.667)	(1.301.685)

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016, οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 έως και 2024, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2025 ήδη διενεργείται από την Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors Accountants S.A. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2025.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή του άρθρου 37 του Ν.5104/2024, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2025, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ (εφεξής Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγών), διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ (εφεξής Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγών), ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Για χρήσεις μετά την 01.01.2014 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2025, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Την 12.03.21 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015, 2016, 2017 και 2018. Κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η Εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015 η οποία απορρίφθηκε με την Α453/2024 απόφαση του δικαστηρίου. Η Εταιρία προχώρησε σε άσκηση έφεσης η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε για τις 10.06.2025, οπότε η υπόθεση συζητήθηκε και επ'αυτής εκδόθηκε η Α1916/25 απόφαση, που απορρίπτει την έφεση. Η Εταιρία άσκησε στις 22.02.2026 αίτηση αναίρεσης ενώπιον του ΣΤΕ, η συζήτηση της οποίας δεν έχει προσδιοριστεί ακόμη. Η διοίκηση της Εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η αίτηση αναίρεσης θα γίνει δεκτή. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει αναδρομικά, σε περίπτωση απόρριψης των ενδίκων βοηθημάτων, ανέρχεται σε €433 χιλ. πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων για το οποίο η Εταιρία δεν έχει καταχωρήσει πρόβλεψη.

Την 13.02.23 κοινοποιήθηκε στην Εταιρία εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016, 2017 και 2018. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η Εταιρία παραμένει ανέλεγκτη από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2019 μέχρι και το 2025. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, κατά το χρόνο που αυτές θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν. Η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Λειτουργικές υποχρεώσεις

Έχουν συναφθεί ετήσιες συμβάσεις με τρίτους για την εύρυθμη λειτουργία των δραστηριοτήτων της Εταιρίας τόσο στον χερσαίο χώρο όσο και του λιμένα.

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρία με βάση την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης θέσεων ελλιμενισμού σκαφών την 25/11/2013 και την επέκτασή της την 27/12/2018, με ισχύ από τον Απρίλιο του 2014 και λήξη μετά την επέκταση την 31/12/42 και συνολικό τίμημα ποσού € 14,5 εκ. (συμπ. ΦΠΑ), υποχρεούται να κατασκευάσει διάφορα έργα τα οποία και τιμολογεί απ' ευθείας στον πελάτη σύμφωνα με την παρ. 4 του από 25/11/2013 ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025 δεν έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες, ενώ στο σύνολό τους ανέρχονται σε €6,90 εκ.. Κατά την 31.12.2025 δεν υπάρχουν άλλες σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις σε σχέση με εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	12.591.064	7.207.854
	12.591.064	7.207.854
Απαιτήσεις		
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	939.111	931.913
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	13.931.656	-
	14.870.767	931.913

Δικαστικές Υποθέσεις

Σχετικά με ορισμένα νομικά θέματα που αφορούν την Εταιρία, θα πρέπει να λεχθούν τα εξής:

α. Η Εταιρία αμφισβητεί την νομιμότητα επιβολής σε αυτήν ΕΝΦΙΑ στα ακίνητα της Μαρίνας (που επιβάλλεται λόγω της μίσθωσης της Μαρίνας από την ΕΤΑΔ ΑΕ) και για αυτό το λόγο έχει ασκήσει μια ενδικοφανή προσφυγή για τον ΕΝΦΙΑ των ετών 2015-2020 και μία για τον ΕΝΦΙΑ του 2021. Η Εταιρία έχει εξοφλήσει τον ΕΝΦΙΑ αυτών των ετών σύμφωνα με τα εκκαθαριστικά σημειώματα κατ' έτος για να αποφύγει τις δυσμενείς συνέπειες μη εξόφλησής τους.

(α.1) Η πρώτη ενδικοφανής (ΕΝΦΙΑ ετών 2015-2020) έχει απορριφθεί σιωπηρά και η Εταιρία άσκησε προσφυγή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς, η οποία συζητήθηκε στις 27.09.2022 και επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α31/2023 απορριπτική απόφαση. Κατ' αυτής ασκήθηκε στο Διοικητικό Εφετείο Πειραιώς έφεση από την Εταιρία, η οποία συζητήθηκε στις 11.01.2024. Εντούτοις, λόγω συνταξιοδότησης ενός μέλους του Δικαστηρίου, η έφεση ανασυζητήθηκε στις 21.03.2025 και εκδόθηκε η Α1560/25 απόφαση, η οποία διέταξε να προσκομιστεί βεβαίωση της ΑΑΔΕ για καταβολή του 20% του κύριου φόρου, η οποία και προσκομίστηκε (για εξόφληση του 100% του φόρου). Η ίδια απόφαση όρισε επανάληψη της συζήτησης στις 23.01.2026, η υπόθεση συζητήθηκε και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

(α.2) Για τη δεύτερη ενδικοφανή προσφυγή (ΕΝΦΙΑ έτους 2021) μας κοινοποιήθηκε στις 14.10.2023 η απόφαση της Δ.Ε.Δ. με αρ.3067/2023 με την οποία απορρίφθηκε η ενδικοφανής προσφυγή της Εταιρίας. Στη συνέχεια και εντός της νόμιμης προθεσμίας η Εταιρία άσκησε προσφυγή στο διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιώς, δικάσιμος για τη συζήτηση της οποίας ορίστηκε αρχικά η 16.05.2023, και στη συνέχεια, μετ' αναβολές, η 19.03.2024. Επί της προσφυγής αυτής, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α2523/2024 απόφαση του Δικαστηρίου, που απορρίπτει. Κατ' αυτής, ασκήθηκε εμπρόθεσμα έφεση (αρ. κατάθεσης ΕΦ874/2024) που συζητήθηκε στις 19.12.2025 και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

β. Η Εταιρία κατέθεσε ενδικοφανή προσφυγή στις 24.01.2023 σχετικά με την κοινοποίηση σημειώματος από το ΚΕΦΟΜΕΠ για διορθωτικό προσδιορισμό του φόρου εισοδήματος του 2015 σε σχέση με το συμφητισμό-μεταφορά ζημιών ετών 2011-2013. Μετά τη σιωπηρή απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής, η Εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς, η οποία απορρίφθηκε με την υπ' αριθμ. Α453/2024 απόφαση αυτού. Κατά της πρωτόδικης απόφασης ασκήθηκε εμπρόθεσμα έφεση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, δικάσιμος για τη συζήτηση της οποίας ορίστηκε η 10.06.2025 οπότε η υπόθεση συζητήθηκε, και επ' αυτής εκδόθηκε η Α1916/25 απόφαση, που απορρίπτει την έφεση. Η Εταιρία άσκησε στις 22.02.2026 αίτηση αναίρεσης ενώπιον του ΣτΕ, η συζήτηση της οποίας δεν έχει προσδιοριστεί ακόμη. Το ποσό του φόρου που θα προκύψει, σε περίπτωση τελικής απόρριψης της προσφυγής, ανέρχεται σε €433 χιλ. πλέον των αναλογούντων τόκων και επιβαρύνσεων. Μετά την έκδοση της εφετειακής απόφασης που απορρίπτει την άνω προσφυγή και ενόσω η υπόθεση είναι εκκρεμής στο ΣτΕ κατόπιν της εκ μέρους της Εταιρίας προαναφερθείσας αναίρεσης, διενεργήθηκε έλεγχος για τα έτη 2019-2020 και εκδόθηκε σημείωμα διαπιστώσεων, βάσει του οποίου επιβλήθηκε στην Εταιρία επιπλέον φόρος. Συγκεκριμένα, επιβλήθηκε για το έτος 2019 ποσό φόρου €170.730 πλέον προστίμου και τόκων €172.608 (σύνολο €343.338) και για το έτος 2020 ποσό επιπλέον φόρου €286.792 πλέον προστίμου και τόκων €262.730 (σύνολο €549.522) και συνολικά για τις δύο χρήσεις €892.860. Επί του σημειώματος διαπιστώσεων συντάχθηκε και υποβλήθηκε απάντηση της Εταιρίας, ακολούθησε υποβολή ενδικοφανούς προσφυγής στη ΔΕΔ (αρ. πρωτ. 36657/12-06-2026) και στη συνέχεια, σε περίπτωση αρνητικού αποτελέσματος, θα γίνει προσφυγή στα αρμόδια Διοικητικά δικαστήρια (σημείωση 4.2).

γ. Για την υπόθεση του σκάφους SURAMA που τον Σεπτέμβριο του 2018 είχε συγκρουστεί ελαφρά εντός της Μαρίνας Φλοίσβου με το παρακείμενο σκάφος ABILITY, η ηλοιοκτήτρια και η ασφαλιστική εταιρία του πρώτου σκάφους έχουν ασκήσει δύο αγωγές κατά της Εταιρίας και του Διευθύνοντος Συμβούλου αυτής για ζημίες λόγω της σύγκρουσης, με συνολικό αίτημα €1,1 εκατ.. Οι δύο αγωγές συνεκδικάσθηκαν στο Μονομελές Πρωτοδικείο

Πειραιώς την 01-03-2023. Στη συνέχεια, το Δικαστήριο εξέδωσε την υπ' αριθμ. 4238/2023 διάταξή του, με την οποία διέταξε την διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης και όρισε πραγματογνώμονα. Μετά την παραιτήση του ορισθέντος πραγματογνώμονα, υποβλήθηκε αίτηση για την αντικατάστασή του, η οποία συζητήθηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Πειραιώς στις 09.07.2024, επί της οποίας εκδόθηκε η ΜΠΠ 1575/24 που αντικατέστησε τον αρχικά ορισθέντα πραγματογνώμονα. Ο νέος πραγματογνώμονας ορκίστηκε (έκθεση όρκισης 4997/2024) και εξεπώνησε την έκθεσή του, την οποία υπέβαλε στο Δικαστήριο τον Φεβρουάριο του 2025. Στις 18.03.2025 κατατέθηκε από την Εταιρία η προβλεπόμενη προσθήκη αξιολόγησης της πραγματογνωμοσύνης με την οποία έκλεισε ο φάκελος. Το Δικαστήριο εξέδωσε νέα διάταξη, με αριθμ. 2840/2025, με την οποία διέταξε νέα πραγματογνωμοσύνη, για την εκτίμηση του κόστους των επισκευών στο σκάφος Surama και όρισε πραγματογνώμονα. Η όρκιση του πραγματογνώμονα έγινε στις 23.09.2025, ενώ ο ορισθείς πραγματογνώμονας υπέβαλε την έκθεσή του στις 15.05.2026 και κατατέθηκε από την Εταιρία η προβλεπόμενη προσθήκη αξιολόγησης της πραγματογνωμοσύνης. Πλέον, εάν το Δικαστήριο δεν διατάξει κάτι περαιτέρω, αναμένεται η έκδοση απόφασης. Σημειώνεται ότι οι κατά τον χρόνο του συμβάντος ασφαλιστές της Εταιρίας, Markel International, έχουν εγγράφως αναλάβει να καλύψουν την απαίτηση αυτή, εφόσον το σύνολο ή τμήμα της άνω απαίτησης επιδικασθεί δικαστικά με αμετάκλητη απόφαση υπέρ των εναγουσών. Η πλοιοκτήτρια του σκάφους ABILITY άσκησε τον Ιούνιο 2025 αυτοτελή αγωγή κατά της Εταιρίας (νέα τακτική διαδικασία) για τις ζημιές του δικού της σκάφους από το ίδιο συμβάν. Το αίτημα της αγωγής είναι €210.000 χιλ.. Η ενάγουσα παραιτήθηκε από το δικόγραφο της αγωγής της πριν την προθεσμία κατάθεσης προτάσεων και εισήγαγε νέα αγωγή με το ίδιο αντικείμενο ενώπιον του ίδιου δικαστηρίου (Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς) ναυτικό τμήμα, τακτική διαδικασία – μισθώσεις, η συζήτηση της οποίας μετ' αναβολή έλαβε χώρα στις 10.03.2026 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Κατά τη συζήτηση, υπεβλήθη, μεταξύ άλλων, αίτημα αναστολής έκδοσης της απόφασης έως την έκδοση απόφασης επί της αγωγής στου σκάφους SURAMA.

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές και υπόλοιπα, αφορούν συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε €

i) Έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών

- Έσοδα από υπηρεσίες ελλιμενισμού προς εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία 44.346 45.967

- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία 233.919 228.105

- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων στάθμευσης προς εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία 32 97

- Λοιπά έσοδα προς εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία 200 -

- Λοιπά έσοδα προς εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία 62 -

**01.01.2025
έως
31.12.2025**

**01.01.2024
έως
31.12.2024**

44.346 45.967

233.919 228.105

32 97

200 -

62 -

278.559 274.169

ii) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

- Ετήσιο μίσθωμα για την παραχώρηση εκμετάλλευσης της μαρίνας από την Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. 7.606.834 7.863.434

- Αγορές οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υπηρεσιών από την τελική μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. 488.550 195.012

- Αγορές οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υπηρεσιών από την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. 445.612 308.464

- Αγορές οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υπηρεσιών από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. 40.172 -

- Αγορές υπηρεσιών από εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία 18.298 -

8.599.466 8.366.910

	31.12.2025	31.12.2024
iii) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 9)		
-Εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, , τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία	20.660	33.047
-Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία	2.985	3.250
	23.645	36.297
iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 15)		
-Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.	11.113	14.918
-Τελική μητρική εταιρία LAMDA Development S.A.	352.278	195.012
-LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A.	528.946	-
-ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	4.519	-
-Εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, , τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία ή/και την τελική μητρική εταιρία	246	246
	897.102	210.176
v) Μερίσματα πληρωτέα προς συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 15)		
-Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.	-	569.179
-LAMDA FLISVOS HOLDING S.M.S.A.	-	-
	-	569.179

Η Εταιρία λαμβάνει, μεταξύ άλλων, υπηρεσίες από την μητρική εταιρία LAMDA Development S.A., την μητρική εταιρία LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. και την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (100% θυγατρική του Ομίλου LAMDA Development) στο πλαίσιο ενδοομιλικών συμφωνιών παροχής υπηρεσιών. Οι υπηρεσίες αυτές περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, υποστήριξη σε θέματα διοίκησης και στρατηγικής, χρηματοοικονομικής διαχείρισης, λογιστικής και φορολογικής συμμόρφωσης, πληροφορικής, νομικής υποστήριξης και ανθρώπινου δυναμικού. Οι σχετικές χρεώσεις καθορίζονται σύμφωνα με τους όρους των εν λόγω συμφωνιών και βασίζονται στην αρχή των ίσων αποστάσεων.

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις της Εταιρίας προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από μισθώσεις και αναλύονται ως εξής:

31.12.2025	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 01.01.2025	Πληρωμές Μισθώσεων	Τόκοι μισθώσεων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 31.12.2025
Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.	105.621.190	(7.781.404)	5.675.647	8.364.717	111.880.150
Σύνολο	105.621.190	(7.781.404)	5.675.647	8.364.717	111.880.150
31.12.2024	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 01.01.2024	Πληρωμές Μισθώσεων	Τόκοι μισθώσεων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 31.12.2024
Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.	103.253.215	(7.546.341)	5.624.990	4.289.326	105.621.190
Σύνολο	103.253.215	(7.546.341)	5.624.990	4.289.326	105.621.190

25. Διανομή μερισμάτων / κερδών

Το Δ.Σ. της Εταιρίας στη συνεδρίαση της 03.07.2026 ενέκρινε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, για τη διανομή μερίσματος του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, έως του μικτού ποσού των ογδόντα εννέα λεπτών (€ 0,89) ανά μετοχή (συνολικό μικτό ποσό €4.500.000) για τη χρήση 2025.

Το μέρισμα αποτελεί αντικείμενο έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων και περιλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέον».

26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά τα οικονομικά έτη 2025 και 2024, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	28.000	26.900
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	24.400	20.000
Σύνολο	52.400	46.900

27. Συγκρίσιμα στοιχεία

Στα παρουσιαζόμενα στοιχεία της προηγούμενης χρήσης έγιναν περιορισμένου μεγέθους αναμορφώσεις/ αναταξινομήσεις για λόγους συγκρισιμότητας, χωρίς επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στις πωλήσεις και στα αποτελέσματα μετά από φόρους της προηγούμενης χρήσης της Εταιρίας. Αντίστοιχα, για το 2025, η Εταιρία ευθυγράμμισε την παρουσίαση των κονδυλίων εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με το μοντέλο παρουσίασης του Ομίλου. Η αλλαγή αυτή αποσκοπεί στην ακριβέστερη και πιο αντιπροσωπευτική απεικόνιση των δραστηριοτήτων της. Παρακάτω παρουσιάζεται η αναθεωρημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρίας για την χρήση 2024:

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2024 έως 31.12.2024 (Αρχική δημοσίευση)	Αναταξινομήσεις	01.01.2024 Έως 31.12.2024 (Αναθεωρημένο)
Πωλήσεις	24.085.893	404.232	24.490.125
Κόστος Πωληθέντων	(11.098.779)	11.098.779	-
Έξοδα διάθεσης	(414.500)	414.500	-
Έξοδα διοίκησης	(2.698.426)	2.698.426	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	(1.701.775)	(1.701.775)
Αποσβέσεις	-	(4.980.850)	(4.980.850)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	-	(6.733.543)	(6.733.543)
Λοιπά έξοδα	(42.043)	42.043	-
Λοιπά έσοδα	1.243.563	(1.243.563)	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	11.075.708	(1.751)	11.073.957
Χρηματοοικονομικά έσοδα	448.216	-	448.216
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.805.994)	1.751	(5.804.243)
Κέρδη προ φόρων	5.717.930	-	5.717.930
Φόρος εισοδήματος	(1.301.685)	-	(1.301.685)
Κέρδη χρήσης	4.416.245	-	4.416.245

28. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Φάληρο, 3 Ιουλίου 2026

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ****ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.****Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ****ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ**
ΑΔΤ ΑΒ510661**ΚΑΤΣΙΚΑΔΗΣ Π. ΣΤΑΥΡΟΣ**
Α.Δ.Τ. Α03004781**ΠΑΝΤΑΖΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ**
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α'ΤΑΞΗΣ
00860079



**Shape the future
with confidence**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (Ε/ΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

III. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, 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, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν 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.



**Shape the future
with confidence**

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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 «LAMDA Flisvos Marina Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης, Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Τουριστικού Λιμένα Φλοίσβου» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 30011
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 107