ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΑΡ. ΓΕΜΗ 163882758000
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κίσσαμος, 09 Σεπτεμβρίου 2026

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την έκθεση πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας μας για την 4η εταιρική χρήση 01.01.2025 - 31.12.2025 και να σας ενημερώσουμε για την εξέλιξη των εταιρικών υποθέσεων, την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας μας και τις προοπτικές της στο άμεσο μέλλον.

Ειδικότερα:

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ο ετήσιος **κύκλος εργασιών** ανήλθε σε **1.111.048,94**€.
Τα **μικτά αποτελέσματα** της εταιρείας διαμορφώθηκαν στο ποσό των κερδών **385.341,86**€.
Τα **λειτουργικά έξοδα διοίκησης** ανήλθαν στο ποσό των **123.738,30**€.
Τα **λειτουργικά έξοδα διάθεσης** ανήλθαν στο ποσό των **100.360,71**€.
Τα **χρηματοοικονομικά έξοδα** ανήλθαν στο ποσό των **8.911,56**€.
Ο **Φόρος Εισοδήματος** προσδιορίσθηκε σε **35.815,48**€.
Τέλος τα **αποτελέσματα μετά από φόρους** διαμορφώθηκαν σε ποσό κερδών **121.514,75**€ και τα αποτελέσματα **EBITDA** σε **365.401,96**€.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες προβλέψεις αντιμετώπισης τους από την Εταιρεία ώστε να περιορισθούν ή/και να απαλειφθούν οι όποιες παρενέργειες από τους κινδύνους αυτούς είναι οι παρακάτω :

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η έκθεση σε συναλλαγματικούς κινδύνους αξιολογείται ως πολύ χαμηλή αφενός γιατί ελάχιστες συναλλαγές της εταιρείας διενεργούνται σε άλλα νομίσματα πλην του ευρώ, αφετέρου δε διότι δεν υπάρχουν δανειακές υποχρεώσεις σε έτερο πλην του ευρώ νόμισμα.

Επιτοκιακός κίνδυνος

Ο επιτοκιακός κίνδυνος ο οποίος επιδρά ευθέως στο κόστος χρηματοδότησης στη περίπτωσή μας πρέπει να θεωρείται μηδαμινός, λόγω της μη υπάρξεως δανειακών και λοιπών συναφών υποχρεώσεων. Οι αναμενόμενες αυξήσεις των επιτοκίων θα επιβαρύνουν το κόστος χρηματοδότησης, λόγω όμως των καλλίτερων συμφωνιών που έχει πετύχει η εταιρεία μας με τις τράπεζες αφενός, αλλά και των χαμηλών δανειακών υπολοίπων αφετέρου περιορίζουν αισθητά το κίνδυνο αυτό.

Κίνδυνος ρευστότητας

Δεν διαφαίνεται κίνδυνος ρευστότητας στην εταιρεία δεδομένου ότι διαθέτει ικανά χρηματικά διαθέσιμα. Περαιτέρω η δυνατότητα απρόσκοπτης άντλησης από την εταιρεία τραπεζικών κεφαλαίων σχεδόν εκμηδενίζει τον εν λόγω κίνδυνο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές οι οποίες εξασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις της πραγματοποιούνται σε πελάτες με ελεγμένη από πλευράς φερεγγυότητας πιστοληπτική ικανότητα και με τους οποίους υφίσταται σταθερή και μακροχρόνια σχέση συνεργασίας. Σε νέους δε πελάτες στις διάφορες χώρες που επεκτείνονται οι πωλήσεις της εταιρείας οι συμφωνίες εισπράξεων είναι διασφαλισμένες μέσω εγγυήσεων.

Κίνδυνος ανταγωνισμού από εγχώριες και αλλοδαπές επιχειρήσεις

Ο βασικός ανταγωνισμός της εταιρείας μας προέρχεται από το εσωτερικό. Η συνεχής προσπάθειας μας για βελτίωση της ποιότητας μας καθώς και η ευελιξία της εταιρείας μας στην εξεύρεση λύσεων εξυπηρετούν τους πελάτες μας. Η προσπάθεια όμως πρέπει να είναι συνεχής και στο μέλλον για να μπορούμε να διατηρήσουμε τις υφιστάμενες συνεργασίες και να προσελκύσουμε νέους πελάτες.

Κίνδυνος εξαρτήσεως της εταιρείας από συγκεκριμένους πελάτες

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αντιμετωπίζεται από την εταιρεία μέσω της περαιτέρω διασποράς του πελατολογίου, της προσπάθειας ορθολογικότερης και αποτελεσματικότερης κατανομής των πωλήσεων μας και της διαρκής αναζήτησης νέων πελατών τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εσωτερικό. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αξιολογείται συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση ως χαμηλός.

Τέλος σύμφωνα με το νόμο, δηλώνουμε ότι η Εταιρία μας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025:

α). Δεν κατείχε συνάλλαγμα.
β). Κατείχε ακίνητα σε αξία **12.060.133,91€**, όπως αυτά εμφαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις.
γ). Δεν είχε υποκαταστήματα.
δ). Δεν έχει παραχωρήσει προς κανένα υποθήκες, προσημειώσεις, ενέχυρα ή άλλες δεσμεύσεις οποιασδήποτε μορφής.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Για την κατάρτιση του Ισολογισμού της κλειόμενης χρήσης, όπως και τον συνοδεύοντα αυτόν λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης, εφαρμόσθηκαν οι βασικές λογιστικές αρχές, όπως αυτές περιγράφονται στο Ν. 4308/2014 και συγκεκριμένα:

1. Για την αποτίμηση παγίων περιουσιακών στοιχείων και ασώματων περιουσιακών στοιχείων υιοθετήθηκε η λογιστική του αρχικού κόστους. Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων οι συντελεστές που εφαρμόστηκαν είναι: - Μέσα μεταφοράς ατόμων 16%, - Άυλα στοιχεία και δικαιώματα και έξοδα πολυετούς απόσβεσης 10%, - Εξοπλισμός Η/Υ,

κύριος και περιφερειακός και λογισμικό 20%, - Μηχανήματα, Λοιπά πάγια στοιχεία της επιχείρησης 10%. Επίσης πάγια κάθε είδους με κόστος απόκτησης έως 1.500,00€, μπορούν να αποσβένονται εφάπαξ στη χρήση που αποκτώνται.

2. Κριτήρια χαρακτηρισμού απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες. Οι υποχρεώσεις των οποίων η προθεσμία εξόφλησής των, από την ημέρα κλεισίματος του Ισολογισμού, είναι μεγαλύτερη του έτους, έχουν καταχωρηθεί στην κατηγορία των μακροπρόθεσμων όλες δε οι λοιπές έχουν συμπεριληφθεί στην κατηγορία των βραχυπρόθεσμων. Τα ίδια κριτήρια ισχύουν και για τις απαιτήσεις.

3. Η υποχρέωση για παροχές σε εργαζομένους προσδιορίστηκε με βάση το Ν. 2112/20 και την εγκύκλιο υπ' αρ. 211/1/27-12-2021 Απόφαση του Δ.Σ. της ΕΛΤΕ σε ποσό 4.000,00€ περίπου. Η εταιρεία αναγνώρισε ποσό 5.000,00€ και καταχώρισε στις οικονομικές καταστάσεις.

Μερίσματα

Η προτεινόμενη διάθεση των κερδών προς τη Γενική Συνέλευση, που είναι και η μόνη αρμόδια για τη διάθεση και τη διανομή τους είναι η παρακάτω:

Πίνακας Διανομής

	31/12/2025	**31/12/2024**
Αποτέλεσμα προ φόρων	157.330,23	378.051,25
Μείον: Φόροι εισοδήματος	-35.815,48	-76.639,91
Υπόλοιπο	**121.514,75**	**301.411,34**
Τακτικό Αποθεματικό	7.000,00	16.000,00
Αποθεματικό υπέρ της εταιρείας	110.000,00	250.000,00
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	4.514,75	35.411,34
	121.514,75	**301.411,34**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τη κλειόμενη χρήση 2025 και για τη συγκριτική χρήση 2024 είναι:

Βασικοί Δείκτες	**2025**	**2024**
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	6,82	9,70
Ίδια Κεφάλαια / Ξένα κεφάλαια	3525,60%	5314,62%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	97,24%	98,15%
Κεφάλαιο κίνησης	2.722.861	2.617.170
EBITDA	365.402	550.631
EBITDA / Κύκλο Εργασιών (Ebitda Margin)	32,89%	48,20%
EBITDA / Χρηματοοικονομικό κόστος	41,00	39,33
Έξοδα λειτουργίας / Κύκλο εργασιών	85,49%	71,56%
Μικτό περιθώριο εκμετάλλευσης / Κύκλο εργασιών	34,68%	43,62%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	18,01%	16,74%
Ίδια Κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	118,60%	117,89%

Κύκλος εργασιών / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	0,08	0,08

Περιβαλλοντικά Θέματα

Στην εταιρεία μας θεωρούμε ότι το μέλλον μας είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με το σεβασμό προς το περιβάλλον, οπότε και ιεραρχείται πολύ υψηλά στον κώδικα ηθικής που διέπει το σύνολο των εργασιών μας.
Η λειτουργία μας εναρμονίζεται με όλους του κανονισμούς – νομοθεσίες ορθής περιβαλλοντικής πρακτικής.
Στη προσπάθεια μας να μειώσουμε το ποσοστό των αποβλήτων που παράγουμε, εκσυγχρονίζουμε συνεχώς το πλαίσιο λειτουργίας μας, στοχεύοντας στην ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων κατά τη διαδικασία παραγωγής. Όλα τα μη συμμορφούμενα υλικά συσκευασίας στέλνονται για ανακύκλωση, ενώ τα παραπροϊόντα που προκύπτουν σε κάποια στάδια της παραγωγικής διαδικασίας, καθώς και τυχόν μη συμμορφούμενα προϊόντα που μπορεί να προκύψουν δίνονται επίσης για ανακύκλωση. Επιπλέον έχουμε δρομολογήσει και υλοποιούμε πρόγραμμα για την ανακύκλωση του χαρτιού και των λοιπών ανακυκλώσιμων χάρτινων, πλαστικών και γυάλινων υλικών.

Εργασιακά Θέματα

Στην εταιρεία κατά την χρήση 2025 απασχολούνταν 9 (οκτώ) άτομα προσωπικό κατά μέσο όρο και 24 (είκοσι δύο) κατά απόλυτο αριθμό. Σε κάθε περίπτωση όμως οι αρχές που διέπουν την εταιρεία καθώς και τη διεύθυνση αυτής αναγνωρίζουμε ότι το ανθρώπινο δυναμικό αποτελεί σημαντικό περιουσιακό στοιχείο και βασικό παράγοντα επίτευξης των στρατηγικών στόχων.
Στόχος μας είναι να δίνουμε κίνητρα στους εργαζόμενους μας μέσα σε ένα ασφαλές περιβάλλον εργασίας που κεντρίζει το ενδιαφέρον τους και να δημιουργούμε αξία για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη μέσω πολιτικών που προωθούν τη διαφάνεια και την ακεραιότητα. Βασικοί μας κανόνες είναι οι ίσες ευκαιρίες μεταξύ των εργαζομένων στην εξέλιξή τους, ο μη διαχωρισμός των εργαζομένων ανάλογα με το φύλλο και την επιμέρους ιδιαιτερότητα, η τήρηση της νομοθεσίας και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας.

Συνέχιση δραστηριότητας

Η διοίκηση της εταιρείας σε συνεργασία με τα αρμόδια τμήματα, προβαίνει σε συνεχή αξιολόγηση των δεδομένων στην αγορά, λαμβάνοντας τα αναγκαία μέτρα για την διασφάλιση της συνέχισης της δραστηριότητας της. Σύμφωνα και με τα ανωτέρω, κατά την ημερομηνία εγκρίσεως της παρούσης η Διοίκηση δεν έχει διαπιστώσει συνθήκες ή γεγονότα που σχετίζονται με οποιαδήποτε αιτία που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αβεβαιότητα για τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Μέχρι την σύνταξη και έγκριση της Έκθεσης Διαχείρισης επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2025 η εταιρεία:
1. Με το από 01/04/2026 Πρακτικό Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης καθώς και με την υπ' αριθμ 710/30-04-2026 σύμβαση μερικής διάσπασης της συμβολαιογράφου Ευαγγελία Γαλανάκη του Γεωργίου, προέβη σε μερική διάσπαση αφενός του κλάδου Συμμετοχών με απορρόφηση αυτού, από την εταιρεία με την επωνυμία «**ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ**

Η ΕΛΑΦΟΝΗΣΟΣ ΜΑΕ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **000288701000** και αφετέρου επίσης μερική διάσπαση του Κλάδου Τουριστικών Ακινήτων και Ξενοδοχειακών Δραστηριοτήτων με εισφορά αυτού, σε νέα Συνιστάμενη Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «**NEW MOLOS HOTEL ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και αριθμό ΓΕΜΗ **193884758000** (ΓΕΜΗ : Αριθ. Πρωτ.: 4088394/19.05.2026).
2. Όσον αφορά το κύκλο εργασιών της εταιρείας για τη νέα χρήση 2026, λαμβάνοντας υπόψη και τις ανωτέρω επισημάνσεις, βαίνει ομαλά και προέρχεται από το κλάδο ακινήτων (real estate).

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση, μετά το πέρας της οποίας τα μέλη ομόφωνα ενέκριναν την ως άνω Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και προέβησαν στην υπογραφή αυτής.

Κατόπιν των ανωτέρω φρονούμε κ.κ. Μέτοχοι ότι μπορείτε να σταθμίσετε το έργο του Διοικητικού Συμβουλίου και να το αξιολογήσετε θετικά, γι' αυτό και προτείνουμε:

1. Να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες οικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης 01.01.2025-31.12.2025.
2. Να εγκρίνετε την πρόταση της διανομής των κερδών της χρήσης 01.01.2025-31.12.2025.
3. Να απαλλάξετε τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου από κάθε ευθύνη.

Ακριβές αντίγραφο
Κίσσαμος, αυθημερόν
Για την Εταιρεία

Ελένη Τσατσαρωνάκη
Η Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Α.Δ.Τ. Α02151988

ΑΕΙΦΟΡΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΦΑΛΑΣΑΡΝΑ Μ.Α.Ε.
ΕΔΡΑ. ΚΑΣΤΕΛΙ ΚΙΣΑΜΟΥ ΤΚ 73400
ΑΦΜ: 996722046 - ΔΟΥ ΧΑΝΙΩΝ
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 163882758000 - ΤΗΛ. 2822083448