



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το με αρ. **18/9-9-2026** πρακτικό **ΔΙΑ ΖΩΣΗΣ τακτικής συνεδρίασης** του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου

Αριθμ. Αποφ : 207 ΠΕΡΙΛΗΨΗ : Συζήτηση – απόφαση επί της με αρ. 117/04-09-2025 απόφασης του Δ.Σ. της Δ.Α.Ε.Α.Ν η οποία αφορά την «**Έγκριση οικονομικών καταστάσεων και της ετήσιας έκθεσης διαχείρισης για την εταιρική χρήση 2025**»

Στον Άγιο Νικόλαο σήμερα την **9^η Σεπτεμβρίου 2026**, ημέρα Τετάρτη και ώρα **18:00** συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου, ύστερα από τη με αρ. **13517/4-9-2026** πρόσκληση του Προέδρου του κ. Νικολάου Καμινογιαννάκη, που στάλθηκε σ'αυτά νόμιμα με **ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) στις 4-9-2026**

Η συνεδρίαση έγινε **Δια ζώσης** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 121 του ν. 5314/2026 (ΦΕΚ 103/29-6-2026 τευχ. Α') και του ισχύοντος Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου (αρ. 2804/20-1-2025 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Β' 109/21-1-2025)

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, καθώς από τους συνολικά είκοσι πέντε (25) Δημοτικούς Συμβούλους παρόντες ήταν είκοσι δύο (22) και συγκεκριμένα :

α/α	ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1	Καμινογιαννάκης Νικόλαος Πρόεδρος Δ.Σ.	Χανιωτάκη – Μυλωνάκη Μαρία
2	Καραμανώλη Σοφία (απεχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 4 ^{ου} θέματος)	Χανιωτάκη Άννα Γραμματέας Δ.Σ.
3	Μαυρής Αντώνιος (προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 1 ^{ου} θέματος)	Πεδιαδίτης Μανούσος
4	Ρουκουνάκης Ιωάννης	
5	Αφορδακός Κωνσταντίνος	
6	Μπελούκας Γεώργιος	

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

7	Αρακαδάκης Γεώργιος	
8	Ξένος Γεώργιος	
9	Γάλλου Μαρία – Ναυσικά	
10	Πολυχρονάκη Γεωργία (απεχώρησε μετά τη συζήτηση του 3 ^{ου} θέματος)	
11	Αστρουλάκης Γεώργιος	
12	Σηφαντωνάκη Καλλιόπη	
13	Ατσαλάκης Στερέος	
14	Δαβράδου Ελευθερία	
15	Χαριτάκης Θωμάς	
16	Λεμπίδης Εμμανουήλ	
17	Βάρδας Γεώργιος	
18	Καστελλιανάκης Κωνσταντίνος (απουσίαζε στο 4 ^ο θέμα)	
19	Αλεξάκης Χαρίλαος	
20	Καρνιαδάκη Δέσποινα	
21	Φανουράκη Ευαγγελία	
22	Φιλιππάκης Γεώργιος	

Στη συνεδρίαση κλήθηκε και παραβρέθηκε ο Δήμαρχος Αγίου Νικολάου κ. Εμμανουήλ Μενεγάκης, συμμετείχε δε και η Γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Ελένη Κριτσωτάκη, για την τήρηση των πρακτικών.

Παραβρέθηκε επίσης και η Γεν. Γραμματέας του Δήμου κ. Οικονομίδου – Οικονόμου Άννα .

Επιπλέον παραβρέθηκαν και οι παρακάτω Πρόεδροι Κοινοτήτων του Δήμου :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ**ΑΠΟΝΤΕΣ**

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

- | | |
|--|--|
| 1. Βάρδα Ζαχαρένια Έξω Λακωνίων | 1. Βλάσσης Αθανάσιος Καρυδίου |
| 2. Μακριδάκης Ιωσήφ Αγίου Νικολάου | 2. Φιορέντζης Γεώργιος Ζενίων |
| 3. Σκύβαλος Γεώργιος Κριτσάς | 3. Συλλιγάρδου Μαρία Λατσίδης |
| 4. Τζαγκουρλής Κωνσταντίνος Καλού Χωριού | 4. Καρυδιανάκης Αναστάσιος Νικηθιανού |
| 5. Καπαράκης Εμμανουήλ Πρίνας | 5. Καστελιαννάκη – Τζανάκη Δέσποινα Βρυσσών |
| 6. Τσαγκαράκης Ιωάννης Μέσα Λακωνίων | 6. Λεμπιδάκη Ζαχαρένια Λιμνών |
| 7. Μαυροειδής Γεώργιος Βρουχά | 7. Γαλανάκης Δημήτριος Νεάπολης |
| 8. Λαθιωτάκης Εμμανουήλ Κρούστα | 8. Οικονομάκης Νικόλαος Καστελίου |
| 9. Γραφανάκης Αριστείδης - Παναγιώτης Βουλισμένης | 9. Κοκολάκης Κωνσταντίνος Έξω Ποτάμων |
| 10. Συσκάκης Κωνσταντίνος Χουμεριάκου | 10. Ταμπακάκης Στέφανος Αγίου Αντωνίου |
| | 11. Παπατζανάκης Γεώργιος Σκινιά |
| | 12. Μυλωνάκης Στέφανος Λούμα |
| | 13. Μπουραντάς Εμμανουήλ Φουρνής |
| | 14. Λεμπιδάκης Εμμανουήλ Ελούντας |
| | 15. Κυριακάκης Ιωάννης Βραχασίου |

Ο κ. Πρόεδρος αφού διαπίστωσε την απαρτία, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης .

Τα θέματα συζητήθηκαν με την εξής σειρά :

6,1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24

Εισάγεται προς συζήτηση το εικοστό τρίτο (23^ο) θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Μετά την εισαγωγή του θέματος προς συζήτηση ο κ. Πρόεδρος έθεσε υπόψη του σώματος τη με αρ. 117/4-9-2026 (ΑΔΑ : ΨΘΕΧΟΡΔΥ-ΛΚ1) απόφαση του Δ.Σ. της Δ.Α.Ε.Α.Ν. η οποία

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

αφορά την **«Έγκριση οικονομικών καταστάσεων και της ετήσιας έκθεσης διαχείρισης για την εταιρική χρήση 2025»** και έχει ως εξής :

Ο Πρόεδρος εισηγήθηκε το 1ο θέμα της ημερήσιας διάταξης που αφορά την «Έγκριση οικονομικών καταστάσεων και της ετήσιας έκθεσης διαχείρισης για την εταιρική χρήση 2025.» και διαβάζει το περιεχόμενο του Ισολογισμού και των οικονομικών καταστάσεων οι οποίες έχουν ως εξής:

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ



Μαρίνα Αγίου Νικολάου ΤΚ 72100
Άγιος Νικόλαος Λασιθίου
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ: 024783441000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
χρήσεως
1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

Πίνακας περιεχομένων

Ισολογισμός της 31.12.2025	5
Κατάσταση αποτελεσμάτων (κατ' είδος)	6
Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης (Ίδια Κεφάλαια)	7
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025	8
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία	8
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας.....	9
4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	16
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού	16
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	17
7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	21
8. Λογαριασμοί καθαρής θέσεως	22
9. Προβλέψεις	22
10. Υποχρεώσεις	22
11. Ανάλυση σημαντικότερων εσόδων και εξόδων ανά κατηγορία	24
12. Μέσος όρος προσωπικού	25
13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων	26
14. Εμπράγματα εγγυήσεις επί ακινήτων της εταιρείας	26
15. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό.....	26
16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού	26

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

Ισολογισμός της 31.12.2025

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

Ισολογισμός	Σημ.	31/12/2025	31/12/2024
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	6.1	51.524,94	58.244,94
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	119.469,41	83.748,77
Λοιπός εξοπλισμός	6.1	634.784,69	385.433,66
Σύνολο		805.779,04	527.427,37
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	6.2	4.073,59	5.168,50
Σύνολο		4.073,59	5.168,50
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	6.3	626.877,42	44.251,68
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις		224.222,00	0,00
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι		152,00	152,00
Σύνολο		224.374,00	152,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		1.661.104,05	576.999,55
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		8.657,11	6.085,05
Σύνολο		8.657,11	6.085,05
Χρηματοοικονομικά στοιχεία			
Εμπορικές απαιτήσεις	7.1	123.853,60	122.717,00
Δουλευμένα έσοδα περιόδου		58.912,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	7.2	223.589,74	185.437,52
Προπληρωμένα έξοδα		7.300,36	7.211,10
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.3	174.876,85	539.926,42
Σύνολο		588.532,55	855.292,04
Σύνολο κυκλοφορούντων		597.189,66	861.377,09
Σύνολο Ενεργητικού		2.258.293,71	1.438.376,64
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	8.1	600.000,00	400.000,00
Σύνολο		600.000,00	400.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		4.718,57	4.718,57
Αποτελέσματα εις νέο		92.340,60	78.535,54
Σύνολο		97.059,17	83.254,11
Σύνολο καθαρής θέσης		697.059,17	483.254,11
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	9.1	30.184,94	26.011,07
Σύνολο		30.184,94	26.011,07
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	10.1.1	551.044,91	0,00
Σύνολο		551.044,91	0,00
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	10.1.1	22.053,74	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	10.2.1	370.379,57	359.851,71
Φόρος εισοδήματος		7.150,00	81.973,73
Λοιποί φόροι και τέλη		18.009,81	8.495,11
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		24.137,18	25.012,83
Λοιπές υποχρεώσεις	10.2.2	383.837,82	337.696,48
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	10.2.3	152.159,35	116.081,60
Έσοδα επόμενων χρήσεων		2.277,22	0,00
Σύνολο		980.004,69	929.111,46
Σύνολο Υποχρεώσεων		1.531.049,60	929.111,46
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων		2.258.293,71	1.438.376,64

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

Κατάσταση αποτελεσμάτων (κατ' είδος)

Κατάσταση αποτελεσμάτων κατ' είδος	Σημείωση	2025	2024
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	11.1	1.791.354,55	1.766.895,75
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα, προϊόντα, ημικατ/μένα)		2.572,06	-1.847,92
Λοιπά συνήθη έσοδα	11.2	227.059,29	202.201,17
Ιδιοπαραχθέντα πάγια στοιχεία		0,00	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών		-74.105,46	-58.946,03
Παροχές σε εργαζόμενους		-807.700,15	-713.280,94
Αποσβέσεις		-110.187,48	-84.183,20
Λοιπά έξοδα και ζημίες	11.3	-1.019.050,48	-792.929,07
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)		6.613,98	-220.842,87
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		0,00	0,00
Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων		0,00	0,00
Κέρδος από αγορά οντότητας ή τμήματος σε τιμή ευκαιρίας		0,00	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		16.174,17	96.265,99
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		32.730,48	193.332,88
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		5.810,03	4.636,97
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-17.399,26	-10.488,03
Αποτέλεσμα προ φόρων		21.141,25	187.481,82
Φόροι εισοδήματος		-7.336,19	-102.650,97
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		13.805,06	84.830,85

Σύνοψη αποτελεσμάτων	2025	2024
Αποτέλεσμα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	142.917,96	277.516,08
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων (EBIT)	32.730,48	193.332,88
Αποτέλεσμα προ φόρων και αποσβέσεων (EBTDA)	131.328,73	271.665,02
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	13.805,06	84.830,85

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2025 – 31.12.2025

Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης (Ιδια Κεφάλαια)

Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης	Κεφάλαιο	Καταθέσεις ιδιοκτητών	Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	Αφορολόγητα αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2024	400.000,00	0,00	4.718,57	0,00	-6.295,31	398.423,26
Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Εσωτερικές μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διανομές στους φορείς	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	84.830,85	84.830,85
Υπόλοιπο Καθαρής θέσης της 31.12.2024	400.000,00	0,00	4.718,57	0,00	78.535,54	483.254,11
Υπόλοιπο την 01.01.2025	400.000,00	0,00	4.718,57	0,00	78.535,54	483.254,11
Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Εσωτερικές μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αυξήσεις	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
Διανομές στους φορείς	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	13.805,06	13.805,06
Συνολική μεταβολή Καθαρής Θέσης περιόδου	200.000,00	0,00	0,00	0,00	13.805,06	213.805,06
Υπόλοιπο Καθαρής Θέσης της 31.12.2025	600.000,00	0,00	4.718,57	0,00	92.340,60	697.059,17

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της
31ης Δεκεμβρίου 2025

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία (άρθρ.266 Κ.Δ.Κ.)

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Μαρίνα Αγίου Νικολάου 72100, Άγιος Νικόλαος Λασιθίου

ε) ΓΕ.ΜΗ: 024783441000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία μικρή οντότητα.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον νόμο 4308/2014.

θ) Τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η Εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα το κόστος των ιδιοπαραγόμενων παγίων στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων των βιολογικών, περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει (δεν επιβαρύνει) το κόστος των ιδιοπαραγόμενων παγίων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

Κτίρια και τεχνικά έργα: 25 έτη (4% συντελεστής)

Μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός: 10 έτη (10% συντελεστής)

Μέσα μεταφοράς ατόμων: 6,25 έτη (16% συντελεστής)

Λοιπός εξοπλισμός: 10 έτη (10% συντελεστής)

H/Y και εξοπλισμός H/Y: 5 έτη (20% συντελεστής)

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

Ζημία απομείωσης καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

3.1.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν άδειες – παραχωρήσεις - δικαιώματα, λογισμικά προγράμματα, εμπορικές επωνυμίες και εμπορικά σήματα.

Η αξία των αδειών – παραχωρήσεων - δικαιωμάτων περιλαμβάνει το κόστος κτήσεως των εν λόγω στοιχείων, καθώς και κάθε δαπάνη που έχει μεταγενέστερα πραγματοποιηθεί για την επέκταση της διάρκειας της ισχύος τους, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και απομειώσεων της αξίας τους.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στα λογισμικά προγράμματα όταν προσαυξάνουν την απόδοση τους πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση των αδειών – παραχωρήσεων - δικαιωμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως εντός της περιόδου ισχύος τους. Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως σε 10 έτη.

Τα εμπορικά σήματα δεν αποσβένονται καθώς θεωρείται ότι δεν έχουν ορισμένη διάρκεια ωφέλιμης ζωής, υπόκεινται όμως σε ετήσιο έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους.

Η απόσβεση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.1.3.1. Συμμετοχές

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Ως ανακτήσιμη αξία θεωρείται η αξία χρήσεως που είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών χρηματοροών από την συμμετοχή, στην επόμενη πενταετία και της υπολειμματικής της αξίας στο τέλος της πενταετίας.

3.1.3.2. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως, εκτός από τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία, όταν τα ποσά, ο χρόνος λήξεώς τους ή το επιτόκιο είναι σημαντικά, αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο).

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου.

Την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησεως.

Οι ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωριστεί ζημία απομειώσεως.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

γ) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.4. Φόροι εισοδήματος**3.1.4.1. Τρέχων φόρος**

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.

Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

3.1.4.2. Αναβαλλόμενοι φόροι

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού.

Δεν υιοθετήθηκε από την Εταιρεία η αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων στις οικονομικές καταστάσεις καθώς είναι προαιρετική η εφαρμογή τους από τον Ν.4308/2014.

3.1.5. Αποθέματα**α) Αρχική καταχώριση**

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα αποθέματα αποτιμούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

προσδιορίζεται με τη μέθοδο FIFO. Στην περίπτωση αποτιμήσεως στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

3.1.6. Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομειώσεως. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμούνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

3.1.7. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμούνται στα ονομαστικά ποσά τους, εκτός από τις μακροπρόθεσμης λήξεως, οι οποίες αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο). Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.9. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, καταχωρίζονται και αποτιμούνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.1.10. Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που λαμβάνονται για απόκτηση πάγιων στοιχείων καταχωρίζονται ως

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

αναβαλλόμενα έσοδα (έσοδα επόμενων περιόδων) και μεταφέρονται τμηματικά στα αποτελέσματα ως έσοδα κατ' αναλογία των αποσβέσεων των πάγιων στοιχείων για τα οποία ελήφθησαν, ενώ αυτές που λαμβάνονται για κάλυψη εξόδων καταχωρίζονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην ίδια περίοδο που καταχωρίζονται και τα αντίστοιχα έξοδα.

3.1.11. Έσοδα και έξοδα

Η εταιρεία καταχωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα.

Ειδικότερα:

Τα έσοδα από πώληση αγαθών καταχωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα και εφόσον πληρούνται όλες οι παρακάτω προϋποθέσεις:

Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.

Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.

Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση στο χρόνο που παρέχεται η υπηρεσία και με βάση τους όρους που περιγράφονται στα συμβόλαια.

Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους καταχωρίζονται ως εξής:

Οι τόκοι βάσει χρονικής αναλογίας με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο.

Τα μερίσματα ή παρόμοια φύσεως εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.

Τα δικαιώματα βάσει των σχετικών συμβατικών όρων.

3.1.12. Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.13. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.15. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Δ.Α.Ε.Α.Ν.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 1.1.2024 – 31.12.2025

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα. Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων καταχωρίζονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταχωρίζονται αναδρομικά.

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2025 δεν εντοπίστηκε σφάλμα προηγούμενης περιόδου.

4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρεκκλίσεως.

5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων (προηγούμενη χρήση)	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 01.01.2024	0,00	172.562,06	321.861,73	71.347,21	959.049,76	1.524.820,76
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	16.632,65	1.390,32	150.441,51	168.464,48
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	0,00	172.562,06	338.494,38	72.737,53	1.109.491,27	1.693.285,24
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις						
Υπόλοιπο 01.01.2024	0,00	107.597,12	237.493,12	59.768,02	678.386,31	1.083.244,57
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	6.720,00	17.252,49	4.158,60	54.482,21	82.613,30
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	0,00	114.317,12	254.745,61	63.926,62	732.868,52	1.165.857,87
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	0,00	58.244,94	83.748,77	8.810,91	376.622,75	527.427,37
Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων (τρέχουσα χρήση)	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 01.01.2025	0,00	172.562,06	338.494,38	72.737,53	1.109.491,27	1.693.285,24
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	52.913,87	0,00	334.530,37	387.444,24
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2025	0,00	172.562,06	391.408,25	72.737,53	1.444.021,64	2.080.729,48
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις						
Υπόλοιπο 01.01.2025	0,00	114.317,12	254.745,61	63.926,62	732.868,52	1.165.857,87
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	6.720,00	17.193,23	3.928,45	81.250,89	109.092,57
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2025	0,00	121.037,12	271.938,84	67.855,07	814.119,41	1.274.950,44
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	0,00	51.524,94	119.469,41	4.882,46	629.902,23	805.779,04

6.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων (προηγούμενη χρήση)	Υπεραξία	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 01.01.2024	0,00	27.021,77	0,00	27.021,77
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	0,00	27.021,77	0,00	27.021,77
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις				
Υπόλοιπο 01.01.2024	0,00	20.283,37	0,00	20.283,37
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	1.569,90	0,00	1.569,90
Μεταφορές περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	0,00	21.853,27	0,00	21.853,27
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	0,00	5.168,50	0,00	5.168,50

Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων (τρέχουσα χρήση)	Υπεραξία	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 01.01.2025	0,00	27.021,77	0,00	27.021,77
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2025	0,00	27.021,77	0,00	27.021,77
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις				
Υπόλοιπο 01.01.2025	0,00	21.853,27	0,00	21.853,27
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	1.094,91	0,00	1.094,91
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2025	0,00	22.948,18	0,00	22.948,18
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	0,00	4.073,59	0,00	4.073,59

6.3 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή

Πίνακας μεταβολών προκαταβολών και μη κυκλοφορούντων στοιχείων υπό κατασκευή	Προκαταβολές	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2024	0,00	18.000,00	0,00	26.251,68	44.251,68
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	0,00	18.000,00	0,00	26.251,68	44.251,68
Υπόλοιπο 01.01.2025	0,00	18.000,00	0,00	26.251,68	44.251,68
Προσθήκες περιόδου	0,00	572.155,74	0,00	10.470,00	582.625,74
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2025	0,00	590.155,74	0,00	36.721,68	626.877,42

Η σημαντική μεταβολή του λογαριασμού στη χρήση 2025, οφείλεται κατά κύριο λόγο, στην καταβολή προκαταβολής σε ανάδοχο της Δ.Α.Ε.Α.Ν. για την προμήθεια εξοπλισμού της Μαρίνας, στο πλαίσιο υλοποίησης του Επενδυτικού Σχεδίου με τίτλο «ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΡΗΤΗΣ», του υποέργου «ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ» της δράσης «Τουριστική Ανάπτυξη» του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, με πόρους του οποίου θα συγχρηματοδοτηθεί.

7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

7.1 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις προέρχονται από τη συνήθη εμπορική δραστηριότητα της εταιρείας και αφορούν:

Εμπορικές απαιτήσεις	2025	2024
Ανοιχτά υπόλοιπα πελατών Μαρίνας	694.483,19	701.090,46
Ανοιχτά υπόλοιπα λοιπών πελατών	35.616,62	34.172,82
Επιταγές εισπρακτέες	0,00	2.367,01
Επιταγές σε καθυστέρηση στο χαρτοφυλάκιο	6.922,40	6.922,40
Σύνολο προ απομείωσης	737.022,21	744.552,69
Μείον: σχηματισθείσα πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων	-613.168,61	-621.835,69
Σύνολο μετά από απομείωση	123.853,60	122.717,00

7.2 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

Λοιπές απαιτήσεις	2025	2024
Απαιτήσεις από δάνεια στο προσωπικό	62.706,40	53.051,89
Εναντι μισθοδοσίας προσωπικού	2.535,34	3.760,34
Λοιπές απαιτήσεις από το προσωπικό (περικοπές, κ.ο.κ.)	50,76	50,76
Απαιτήσεις για επιστροφές φόρων & λοιπών αχρεωστήτων καταβληθέντων ποσών	74.780,87	0,00
Απαιτήσεις από ασφαλιστική αποζημίωση	9.436,00	9.436,00
Απαιτήσεις από πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ	59.738,61	30.655,26
Απαιτήσεις από ΟΑΕΔ	0,00	30.710,00
Προκαταβολές σε προμηθευτές	716,15	645,71
Απαιτήσεις από έλλειμμα	264.745,72	264.745,72
Υποχρέώσεις σε ΔΕΥΑΑΝ υπο αμφισβήτηση	48.799,74	48.799,74
Απαιτήσεις από μισθώματα & λοιπές απαιτήσεις	57.225,77	98.674,62
Σύνολο προ απομείωσης	580.735,36	540.530,04
Μείον: σχηματισθείσα πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων	-357.145,62	-355.092,52
Σύνολο μετά από απομείωση	223.589,74	185.437,52

7.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2025	2024
Ταμείο	34.705,74	13.769,68
Καταθέσεις όψεως	140.171,11	526.156,74
Σύνολο	174.876,85	539.926,42

8. Λογαριασμοί καθαρής θέσεως

8.1 Κεφάλαιο

Κεφάλαιο	2025	2024
Αριθμός μετοχών (κοινές ονομαστικές δεσμευμένες)	120.000	80.000
Ονομαστική αξία μετοχής	5,00 €	5,00 €
Μετοχικό κεφάλαιο	600.000,00	400.000,00

Εντός της χρήσης 2025 με την από 9/10/2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά € 200.000 με καταβολή μετρητών και έκδοση 40.000 νέων κοινών ονομαστικών δεσμευμένων μετοχών ονομαστικής αξίας € 5 έκαστη, με σκοπό την κάλυψη μέρους της ίδιας συμμετοχής για την υλοποίηση της επένδυσης «Αναβάθμιση Τουριστικού Λιμένα Αγίου Νικολάου Κρήτης» συνολικού προϋπολογισμού 2.000.000 € πλέον ΦΠΑ.

9. Προβλέψεις

Προβλέψεις	2025	2024
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	30.184,94	26.011,07
Σύνολο	30.184,94	26.011,07

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι σχηματισμένες προβλέψεις αφορούν την αποζημίωση που η εταιρεία θα κατέβαλλε κατά την 31.12.2025 σε 7 υπαλλήλους της, εάν αυτοί εξέρχονταν από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησής τους.

10. Υποχρεώσεις

10.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

10.1.1 Μακροπρόθεσμα Δάνεια

α) Εξασφαλίσεις δανείων

Προς εξασφάλιση των δανειακών της υποχρεώσεων, η εταιρεία έχει παραχωρήσει δικαίωμα ενεχύρου Α' τάξης επί τραπεζικής της κατάθεσης, κατ'ελάχιστου ύψους € 222.000.

(β) Χρόνος λήξεως δανειακών υποχρεώσεων

Χρόνος λήξεως δανειακών υποχρεώσεων τραπεζικών δανείων	Ποσό (€)
Έως 1 έτος	22.053,74
2-5 έτη	188.798,43
5+ έτη	362.246,48
Σύνολο	573.098,65

Η εταιρεία στην κλειόμενη χρήση 2025, προχώρησε στη σύναψη σύμβασης πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό έως του ποσού των € 1.800.000 και επιτόκιο 11,14% πλέον εισφοράς 0,6% Ν.128/75, με σκοπό την κάλυψη μέρους της ίδιας συμμετοχής για την υλοποίηση της επένδυσης «Αναβάθμιση Τουριστικού Λιμένα Αγίου Νικολάου Κρήτης» συνολικού προϋπολογισμού 2.000.000 € πλέον ΦΠΑ.

10.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

10.2.1 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Εμπορικές υποχρεώσεις	2025	2024
Ανοιχτά υπόλοιπα προμηθευτών	370.379,57	359.851,71
Σύνολο	370.379,57	359.851,71

10.2.2 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

Λοιπές υποχρεώσεις	2025	2024
Προκαταβολές πελατών Μαρίνας	262.587,94	294.185,79
Προκαταβολές ενοικιαστών	80.247,09	4.197,48
Οφειλόμενες αποδοχές	37.983,31	35.506,83
Λοιποί πιστωτές	3.019,48	3.806,38
Σύνολο	383.837,82	337.696,48

10.2.3 Έξοδα χρήσεως δουλευμένα

Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	2025	2024
Αντάλλαγμα (μίσθωμα) απλής χρήσης αιγιαλού χρήσης 2023	0,00	47.269,57
Αντάλλαγμα (μίσθωμα) απλής χρήσης αιγιαλού χρήσης 2024	59.644,86	59.644,86
Αντάλλαγμα (μίσθωμα) απλής χρήσης αιγιαλού χρήσης 2025	72.144,31	0,00
Παροχές τρίτων δουλευμένες (ύδρευση, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες)	20.370,18	9.167,17
Σύνολο	152.159,35	116.081,60

Το αντάλλαγμα για την απλή χρήση αιγιαλού χρήσης 2025, βάση της ισχύουσας Κ.Υ.Α, παρέμεινε αμετάβλητο και ανήλθε σε ποσοστό 10% επί των ακαθαρίστων εσόδων της εταιρείας, πλέον ψηφιακού τέλους συναλλαγής 3,6%, που πραγματοποίησε από την ίδια εκμετάλλευση παραλιών, το δικαίωμα χρήσης των οποίων, έχει παραχωρηθεί από το Δήμο Αγίου Νικολάου με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Το μίσθωμα για τη χρήση 2025 ανήλθε σε ευρώ 72.144,31 και αφορά τις παραλίες Βούλισμα, Αλμυρός, Σχίσμα Ελούντας, Πλάκα, Μπούφος και Χιόνα.

11. Ανάλυση σημαντικότερων εσόδων και εξόδων ανά κατηγορία

Ακολουθεί ανάλυση αυτών των εσόδων και εξόδων στους παρακάτω πίνακες.

11.1 Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Κύκλος εργασιών	2025	2024
Εσοδα parking	218.343,04	194.436,04
Τέλη ελλιμενισμού & λοιπές παροχές Μαρίνας	598.701,02	720.108,36
Εσοδα από κινηματογράφο και εκδηλώσεις	89.224,71	54.203,60
Εσοδα ίδιας εκμ/σης παραλιών (ομπρελοκαθίσματα)	885.085,78	798.147,75
Σύνολο	1.791.354,55	1.766.895,75

Η εταιρεία, πλέον των κινηματογράφων “ΡΕΞ” και “ΧΡΙΣΤΙΝΑ” η χρήση των οποίων παραχωρήθηκε το έτος 2024 με σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου, προχώρησε στην κλειόμενη χρήση 2025 στη σύναψη σύμβασης μίσθωσης με τον Οργανισμό Διοικήσεως Μοναστηριακής Περιουσίας Ν. Χανίων, για τη μίσθωση του κινηματογράφου «Δρήρος» στη Νεάπολη Λασιθίου.

Η εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, εκμεταλλεύθηκε συνολικά εννέα (9) παραλίες (Βούλισμα, Ελούντας – σχίσμα, Πλάκας, Αλμυρού, Κιτροπλατείας, Καραβοστάσι, Άμμου, Χιόνας και Μπούφος), και πραγματοποίησε υψηλότερα έσοδα κατά € 86.938,03 (+ 10,89%).

Όλες οι ανωτέρω παραλίες πλην της Κιτροπλατείας παραχωρούνται για εκμετάλλευση με σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου καθώς η παραλία της Κιτροπλατείας μισθώνεται από το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Αγίου Νικολάου.

11.2 Λοιπά συνήθη έσοδα

Λοιπά συνήθη έσοδα	2025	2024
Έσοδα ενοικίασης παραλιών & λοιπών εγκαταστάσεων (καντινών, ΕΟΤ κλπ)	91.674,32	103.357,20
Μίσθωση χώρου διαχείμασης Μαρίνας & οικίσκου (μισθωτής ROUSSOS Marine)	9.300,00	9.300,00
Έσοδα από διαφημίσεις καταστημάτων στην παραλία Κιτροπλατεία & λοιπά έσοδα	8.014,97	16.050,17
Επιδότησεις ΟΑΕΔ	118.070,00	73.493,80
Σύνολο	227.059,29	202.201,17

Τα έσοδα από επιδοτήσεις στην κλειόμενη χρήση ανέρχονται σε € 118.070,00 και αφορούν επιχορηγήσεις από προγράμματα (μακροχρόνιων ανέργων ηλικίας 55-67 ετών, απασχόλησης ατόμων με αναπηρία και του προγράμματος επιχορήγηση επιχειρήσεων για την απασχόληση 10.000 ανέργων) της δημόσιας υπηρεσίας απασχόλησης (ΔΥΠΑ) στα πλαίσια των οποίων η εταιρεία έχει ενταχθεί και έχει προσλάβει προσωπικό.

11.3 Ανάλυση λοιπών εξόδων & ζημιών

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας με ανάλυση των Λοιπών εξόδων & ζημιών της κλειόμενης χρήσης:

Ανάλυση Λοιπών εξόδων & ζημιών	2025	2024
Αμοιβές δικηγόρων - δικαστικά έξοδα & έξοδα εξώδικων ενεργειών	25.996,61	24.458,37
Αμοιβές καλλιτεχνών & έξοδα εκδηλώσεων	107.015,02	36.177,10
Αμοιβές ελεγκτών - συμβούλων - μελετητών	55.566,50	48.200,00
Αμοιβές δυτών	2.450,00	26.000,00
Ασφαλιστικές εισφορές	1.401,80	563,97
Αμοιβή για υπηρεσία φύλαξης	31.810,00	13.295,25
Δώρα πελατών	1.050,84	4.560,00
Αμοιβές τεχνικών	15.387,56	965,30
Αμοιβές λοιπών ελευθέρων επαγγελματιών	19.242,00	25.512,00
Αποζημίωση και έξοδα μελών Δ.Σ.	13.965,97	9.348,20
Ασφαλιστικές εισφορές μελών Δ.Σ.	5.742,14	4.196,11
Αποζημίωση Προέδρου ΔΣ	15.228,36	14.263,90
Επισκευές & συντηρήσεις	287.288,00	229.647,80
Τηλεπικοινωνίες-ταχυδρομικά	10.495,98	7.945,54
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	36.807,13	18.929,74
Μισθώματα	63.514,11	47.318,12
Ασφάλιστρα	8.689,74	17.360,07
Καύσιμα - λιπαντικά	4.607,54	3.779,19
Ρεύμα	37.706,81	44.828,79
Υδρευση	23.142,06	14.298,47
Μισθώματα κτηματικής υπηρεσίας	72.144,31	59.644,86
Φόροι - τέλη	25.061,81	17.084,48
Έξοδα ταξιδίων	1.788,00	2.381,38
Έξοδα προβολής-διαφήμισης	34.750,00	29.694,20
Έξοδα συνεδρίων / ημερίδων / εκδηλώσεων	28.798,98	15.921,35
Έξοδα υποδοχής και φιλοξενίας	2.359,73	450,00
Συνδρομές - Εισφορές	8.965,00	8.270,00
Γραφική ύλη - έντυπα - αναλώσιμα Η/Υ	4.014,97	2.233,28
Υλικά φαρμακείου	594,88	0,00
Υλικά άμεσης ανάλωσης	1.162,00	310,00
Έξοδα Αποκομιδής Απορριμμάτων από Θαλάσσιο χώρο	8.060,00	8.060,00
Έξοδα ναυαγοσωστών	56.552,55	46.728,60
Ανόργανα έξοδα	7.690,08	10.503,00
Σύνολο	1.019.050,48	792.929,07

12. Μέσος όρος προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων στη χρήση 2025 ανήλθε σε 45 άτομα έναντι 39 της προηγούμενης χρήσεως.

13. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Η εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν έχει παράσχει προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων.

14. Εμπράγματα εγγυήσεις επί ακινήτων της εταιρείας

Δεν υπάρχουν εμπράγματα εγγυήσεις της εταιρείας.

15. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Όπως και για τις χρήσεις 2017-2024, έτσι και για τη χρήση 2025, η εταιρεία έχει επιλέξει να υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που θα πρέπει να αναφερθούν.

Άγιος Νικόλαος, 4 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Λογιστής Α' τάξης
ΑΣΤΡΟΥΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.Δ.Τ. Α03167466	ΣΚΥΒΑΛΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α.Δ.Τ. Α03813164	ΚΟΥΝΕΝΑΚΗ ΕΛΕΝΗ Α.Δ.Τ. Α 00469611

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 2025
(01/01/2025 - 31/12/2025)

Κύριοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01/01/2025 – 31/12/2025 της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Αγίου Νικολάου και να σας παρουσιάσουμε την πορεία, τις δραστηριότητες, τις σημαντικότερες παρεμβάσεις, τους βασικούς κινδύνους και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Η χρήση 2025 αποτέλεσε για τη ΔΑΕΑΝ μία περίοδο έντονης δραστηριότητας, οργανωτικής εξέλιξης και προετοιμασίας σημαντικών επενδυτικών παρεμβάσεων.

Παράλληλα με τη διαχείριση των βασικών και διαχρονικών δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία

συνέχισε να διευρύνει το αντικείμενό της σε τομείς που συνδέονται άμεσα με την τουριστική ανάπτυξη, τον πολιτισμό, τον αθλητισμό, την αξιοποίηση των δημοτικών υποδομών και την ανάπτυξη ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Η κατεύθυνση αυτή αποτελεί συνειδητή στρατηγική επιλογή της Διοίκησης. Στόχος είναι η ΔΑΕΑΝ να εξελιχθεί σταδιακά από έναν φορέα κυρίως διαχείρισης συγκεκριμένων δημοτικών δραστηριοτήτων σε έναν σύγχρονο, αποτελεσματικό και οικονομικά βιώσιμο αναπτυξιακό βραχίονα του Δήμου Αγίου Νικολάου.

Η οικονομική βιωσιμότητα της Εταιρείας δεν αποτελεί αυτοσκοπό, αλλά βασική προϋπόθεση ώστε να μπορεί να επανεπενδύει σε υποδομές, υπηρεσίες και δράσεις που βελτιώνουν το τουριστικό προϊόν, την καθημερινότητα, την ποιότητα ζωής και την εικόνα του Δήμου Αγίου Νικολάου.

1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Καταστατικός σκοπός της Εταιρείας είναι η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δήμου Αγίου Νικολάου και η εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων που της παραχωρούνται.

Οι βασικοί πυλώνες δραστηριότητας της ΔΑΕΑΝ είναι η λειτουργία και διαχείριση της Μαρίνας Αγίου Νικολάου, η λειτουργία οργανωμένων παραλιών, η αξιοποίηση παραλιακών ακινήτων, η λειτουργία του χώρου στάθμευσης της Μαρίνας και η διαχείριση λοιπών εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων που της έχουν ανατεθεί.

Η βασική αυτή διάρθρωση ακολουθεί τον πυρήνα του επιχειρηματικού μοντέλου που περιγραφόταν ήδη στην προηγούμενη Έκθεση Διαχείρισης.

Τα τελευταία χρόνια, ωστόσο, το επιχειρηματικό και λειτουργικό μοντέλο της Εταιρείας διευρύνεται.

Στο αντικείμενό της έχουν ενταχθεί δραστηριότητες που αφορούν τον πολιτισμό και τη λειτουργία πολιτιστικών υποδομών, την υποστήριξη και διοργάνωση αθλητικών γεγονότων, την τουριστική προβολή, την ανάπτυξη πεζοπορικών και ποδηλατικών διαδρομών και γενικότερα την ενίσχυση των ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Η εξέλιξη αυτή δημιουργεί ένα περισσότερο πολυδιάστατο μοντέλο λειτουργίας, μέσα από το οποίο η Εταιρεία μπορεί να συνδέει τη διαχείριση των υποδομών της με την ευρύτερη στρατηγική ανάπτυξης του Δήμου.

Βασική επιδίωξη είναι οι δραστηριότητες αυτές να λειτουργούν συμπληρωματικά μεταξύ τους και να δημιουργούν πολλαπλασιαστικό όφελος για την τοπική οικονομία και κοινωνία.

2. ΣΤΟΧΟΙ, ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ

Βασικός στόχος της Διοίκησης παραμένει η συνεχής αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών και η αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των υποδομών και των περιουσιακών στοιχείων που διαχειρίζεται η Εταιρεία.

Η στρατηγική της ΔΑΕΑΝ αναπτύσσεται γύρω από την οικονομική βιωσιμότητα και την αποτελεσματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων, την αναβάθμιση και περαιτέρω ανάπτυξη της Μαρίνας Αγίου Νικολάου, την ποιοτική λειτουργία και περιβαλλοντική διαχείριση των παραλιών, την ενίσχυση της προσβασιμότητας, την ανάπτυξη πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων, την αξιοποίηση και αναβάθμιση δημοτικών υποδομών, την ανάπτυξη ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού, την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, την ενίσχυση της εξωστρέφειας και της προβολής του Δήμου και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων της.

Η βασική φιλοσοφία της Διοίκησης είναι ότι η ΔΑΕΑΝ οφείλει να δημιουργεί θετικό οικονομικό αποτέλεσμα, αλλά ταυτόχρονα να επιστρέφει την παραγόμενη αξία στην τοπική κοινωνία μέσα από καλύτερες υπηρεσίες, σύγχρονες υποδομές, νέες δραστηριότητες και

επενδύσεις.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2025

Η χρήση 2025 αποτέλεσε για τη ΔΑΕΑΝ μία ιδιαίτερα παραγωγική περίοδο, κατά την οποία η Εταιρεία, παράλληλα με την καθημερινή λειτουργία και διαχείριση των δραστηριοτήτων της, προχώρησε στην ωρίμανση σημαντικών επενδύσεων, στη διεύρυνση του αντικειμένου της και στην ανάπτυξη νέων δράσεων στους τομείς του τουρισμού, του πολιτισμού, του αθλητισμού και της αξιοποίησης των δημοτικών υποδομών.

Κεντρικός άξονας της δραστηριότητας της Διοίκησης ήταν η μετάβαση από τη διαχείριση της καθημερινότητας σε έναν περισσότερο οργανωμένο και μακροπρόθεσμο αναπτυξιακό σχεδιασμό.

Μαρίνα Αγίου Νικολάου

Ιδιαίτερη βαρύτητα κατά τη διάρκεια του 2025 δόθηκε στην προετοιμασία και προώθηση του μεγάλου έργου αναβάθμισης της Μαρίνας Αγίου Νικολάου.

Η ένταξη της Εταιρείας στο πρόγραμμα αναβάθμισης τουριστικών λιμένων μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης είχε ήδη δημιουργήσει τη βάση για επενδύσεις ενεργειακής και περιβαλλοντικής αναβάθμισης, όπως φωτοβολταϊκά, υποδομές ηλεκτροκίνησης και φωτισμός LED.

Κατά το 2025 η Διοίκηση προχώρησε στην ωρίμανση των απαιτούμενων διαδικασιών, στην προετοιμασία των απαιτούμενων τευχών και διαδικασιών, στην προώθηση της διαγωνιστικής διαδικασίας και στη διασφάλιση των προϋποθέσεων χρηματοδότησης της επένδυσης.

Η συγκεκριμένη επένδυση αποτελεί μία από τις σημαντικότερες παρεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στη Μαρίνα και δημιουργεί τις προϋποθέσεις για ουσιαστική αλλαγή του επιπέδου των υποδομών και των υπηρεσιών της.

Στο ίδιο πλαίσιο, η Εταιρεία ξεκίνησε και ολοκλήρωσε τις απαιτούμενες διαδικασίες για την πιστοποίησή της σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα ISO, διασφαλίζοντας την πλήρη συμμόρφωση της λειτουργίας της με τις πλέον απαιτητικές διεθνείς προδιαγραφές:

Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας (ΕΛΟΤ EN ISO 9001:2015): Εστιάζει στη διαρκή βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών του τουριστικού λιμένα, τη βελτιστοποίηση των εσωτερικών διαδικασιών, τη συστηματική διαχείριση κινδύνων (risk management) και τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου ικανοποίησης των χρηστών και επισκεπτών της Μαρίνας.

Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΕΛΟΤ EN ISO 14001:2015): Θέτει το πλαίσιο για την πρόληψη της ρύπανσης, την ορθολογική διαχείριση των πόρων και των αποβλήτων, τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των λιμενικών δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της πλήρους συμμόρφωσης με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία.

Η υιοθέτηση των προτύπων αυτών προετοιμάζει τις αναγκαίες δομές για την άρτια, ασφαλή και βιώσιμη παροχή υπηρεσιών, ενισχύοντας την αξιοπιστία και την ανταγωνιστικότητα της Μαρίνας Αγίου Νικολάου σε διεθνές επίπεδο.

Παράλληλα, η Εταιρεία προχώρησε σε παρεμβάσεις για την καλύτερη αξιοποίηση του διαθέσιμου θαλάσσιου χώρου και την αύξηση της δυνατότητας ελλιμενισμού, με στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση των σκαφών και την ενίσχυση της οικονομικής αποδοτικότητας της εγκατάστασης.

Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε επίσης στην ορθολογικότερη τιμολογιακή πολιτική της Μαρίνας, στη σύνδεση των χρεώσεων με το πραγματικό κόστος λειτουργίας και το επίπεδο των υπηρεσιών που παρέχονται, καθώς και στη δημιουργία ενός περισσότερο βιώσιμου οικονομικού μοντέλου για τα επόμενα χρόνια.

Η συνολική αυτή προσπάθεια δεν αποσκοπεί μόνο στη βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων της Μαρίνας, αλλά κυρίως στη δημιουργία των προϋποθέσεων ώστε, μετά

την ολοκλήρωση της επένδυσης, να ακολουθήσει η νέα περίοδος εξωστρέφειας και διεθνούς προβολής της Δημοτικής Μαρίνας Αγίου Νικολάου.

Παραλίες

Στον τομέα των παραλιών, η ΔΑΕΑΝ συνέχισε την προσπάθεια αναβάθμισης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, της καθαριότητας, του εξοπλισμού και της συνολικής εικόνας των οργανωμένων ακτών που βρίσκονται υπό τη διαχείρισή της.

Ιδιαίτερη προτεραιότητα δόθηκε στην προσβασιμότητα, στην καλύτερη εξυπηρέτηση των λουομένων και στην περιβαλλοντική διαχείριση των παραλιών.

Παράλληλα, η Εταιρεία συνέχισε να προσαρμόζεται στις αλλαγές του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη χρήση του αιγιαλού και της παραλίας, αντιμετωπίζοντας τις νέες διοικητικές και λειτουργικές απαιτήσεις που δημιουργούνται.

Βασικός στόχος παραμένει η διατήρηση υψηλού επιπέδου υπηρεσιών στις παραλίες, με σεβασμό στον δημόσιο χαρακτήρα τους, στην προσβασιμότητα και στο φυσικό περιβάλλον.

Πολιτιστικές υποδομές και εκδηλώσεις

Κατά το 2025 συνεχίστηκε και ενισχύθηκε η δραστηριότητα της ΔΑΕΑΝ στον τομέα του πολιτισμού.

Η λειτουργία και αξιοποίηση του κινηματογράφου ΡΕΞ, του θερινού κινηματογράφου «Χριστίνα» και των λοιπών πολιτιστικών χώρων που έχουν περιέλθει στην ευθύνη της Εταιρείας αποτέλεσε ένα νέο και σημαντικό πεδίο δραστηριότητας.

Η ΔΑΕΑΝ συμμετείχε στην οργάνωση και υποστήριξη πολιτιστικών εκδηλώσεων, συναυλιών, θεατρικών και κινηματογραφικών δράσεων, ενισχύοντας το πολιτιστικό πρόγραμμα του Δήμου.

Η εμπειρία αυτή δημιουργεί πλέον τη βάση ώστε η πολιτιστική δραστηριότητα να οργανωθεί σε ακόμη πιο σταθερή και επαγγελματική βάση, με μακροπρόθεσμο προγραμματισμό και στόχο τη δημιουργία εκδηλώσεων που θα μπορούν να αποκτήσουν σταθερό και επαναλαμβανόμενο χαρακτήρα.

Αθλητικές διοργανώσεις

Σημαντική ήταν και η παρουσία της ΔΑΕΑΝ στον τομέα των αθλητικών διοργανώσεων.

Κατά τη διάρκεια του 2025 υποστηρίχθηκαν δράσεις που αφορούσαν θαλάσσια αθλήματα, ιστιοπλοΐα, SUP, αναρρίχηση και άλλες δραστηριότητες που μπορούν να συνδεθούν με το ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον του Δήμου. Η υποστήριξη ναυταθλητικών εκδηλώσεων αποτελούσε ήδη σταθερό στοιχείο της πολιτικής προβολής της ΔΑΕΑΝ.

Η Διοίκηση αντιμετωπίζει πλέον τις αθλητικές διοργανώσεις όχι μόνο ως μεμονωμένα γεγονότα, αλλά ως μέρος της αναπτυξιακής και τουριστικής στρατηγικής της περιοχής.

Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην προσέλκυση διοργανώσεων που πραγματοποιούνται εκτός της περιόδου αιχμής, καθώς μπορούν να συμβάλουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, να προσελκύσουν αθλητές, συνοδούς και επισκέπτες και να δημιουργήσουν άμεσο όφελος για την τοπική αγορά.

Στρατηγική επιδίωξη είναι συγκεκριμένες διοργανώσεις να αποκτήσουν επαναλαμβανόμενο χαρακτήρα και να ενταχθούν σταδιακά σε ένα σταθερό ετήσιο ημερολόγιο εκδηλώσεων του Δήμου.

Εναλλακτικός τουρισμός και δίκτυο διαδρομών

Κατά τη διάρκεια του 2025 προχώρησε επίσης η στρατηγική ανάπτυξης του εναλλακτικού τουρισμού.

Η ανάπτυξη και σηματοδότηση πεζοπορικών διαδρομών αποτέλεσε ένα ουσιαστικό βήμα για τη δημιουργία ενός οργανωμένου δικτύου δραστηριοτήτων υπαίθρου.

Παράλληλα, προωθείται η συστηματικότερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρει η

περιοχή στον τομέα της ορεινής ποδηλασίας, της αναρρίχησης, της πεζοπορίας και γενικότερα του ενεργού και φυσιολατρικού τουρισμού.

Ο σχεδιασμός αυτός έχει ιδιαίτερη αναπτυξιακή σημασία, διότι επιτρέπει την αξιοποίηση περιοχών της ενδοχώρας του Δήμου και δημιουργεί δυνατότητες τουριστικής δραστηριότητας σε περιόδους διαφορετικές από τους παραδοσιακούς θερινούς μήνες. Στόχος είναι η ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου δικτύου που θα μπορεί να αποτελέσει αυτόνομο λόγο επίσκεψης στον Άγιο Νικόλαο και ταυτόχρονα να συνδέει τις διαφορετικές περιοχές και κοινότητες του Δήμου.

Ψηφιακή μετάβαση και προβολή

Κατά το 2025 προωθήθηκε επίσης η αξιοποίηση ψηφιακών εργαλείων για την καλύτερη ενημέρωση των επισκεπτών και την προβολή των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Η αξιοποίηση σύγχρονων εφαρμογών ενημέρωσης, ψηφιακών μέσων και νέων τρόπων προβολής αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης προσπάθειας για τη δημιουργία μιας περισσότερο οργανωμένης ψηφιακής ταυτότητας.

Η ΔΑΕΑΝ διαθέτει ήδη εμπειρία στη χρήση σύγχρονων εργαλείων μάρκετινγκ και προβολής, η οποία στην προηγούμενη χρήση περιλάμβανε εξειδικευμένες συνεργασίες, φωτογραφικό υλικό και υποστήριξη αθλητικών γεγονότων.

Η κατεύθυνση αυτή θα αποκτήσει ακόμη μεγαλύτερη σημασία κατά την επόμενη περίοδο, ιδιαίτερα σε σχέση με τη διεθνή προβολή της Μαρίνας και την ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού.

Περιβάλλον και βιωσιμότητα

Η περιβαλλοντική διάσταση παρέμεινε βασικό στοιχείο της λειτουργίας της Εταιρείας.

Στη Μαρίνα συνεχίστηκαν οι δράσεις για τη βελτίωση της διαχείρισης των αποβλήτων, τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των εργασιών συντήρησης και την καλύτερη προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος.

Στην προηγούμενη χρήση είχε ήδη προχωρήσει η προμήθεια ειδικού συστήματος καθαρισμού των νερών από κατάλοιπα εργασιών στα ύφαλα των σκαφών, ενώ παράλληλα είχαν σχεδιαστεί επενδύσεις για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της Μαρίνας.

Ο σχεδιασμός της μεγάλης επένδυσης αναβάθμισης ενσωματώνει σύγχρονες παρεμβάσεις ενεργειακής εξοικονόμησης, αξιοποίησης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ηλεκτροκίνησης και ενεργειακά αποδοτικότερου εξοπλισμού.

Η στρατηγική αυτή αποσκοπεί σταδιακά στη δημιουργία μιας Μαρίνας με σημαντικά μειωμένο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Οργανωτική εξέλιξη της Εταιρείας

Η διεύθυνση των δραστηριοτήτων της ΔΑΕΑΝ κατά τη διάρκεια της χρήσης κατέδειξε ταυτόχρονα την ανάγκη οργανωτικής ενίσχυσης της Εταιρείας.

Η διαχείριση της Μαρίνας, των παραλιών, των πολιτιστικών εγκαταστάσεων, των αθλητικών δράσεων, του εναλλακτικού τουρισμού και των επενδυτικών έργων δημιουργεί πλέον ένα σημαντικά μεγαλύτερο και περισσότερο σύνθετο επιχειρησιακό αντικείμενο.

Η εξέλιξη αυτή απαιτεί καλύτερο εσωτερικό συντονισμό, ενίσχυση της διοικητικής και τεχνικής υποστήριξης, σαφέστερη κατανομή αρμοδιοτήτων και σταδιακή προσαρμογή της οργανωτικής δομής στις νέες ανάγκες.

Η οργανωτική αυτή εξέλιξη αποκτά ακόμη μεγαλύτερη σημασία υπό το πρίσμα της επιδιωκόμενης μετατροπής της ΔΑΕΑΝ σε Αναπτυξιακό Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η οποία μπορεί να σηματοδοτήσει ουσιαστική διεύρυνση του ρόλου και των δυνατοτήτων της Εταιρείας τα επόμενα χρόνια.

Συνολική αποτίμηση της χρήσης 2025

Συνολικά, το 2025 μπορεί να χαρακτηριστεί ως μία χρήση κατά την οποία τέθηκαν σημαντικές βάσεις για το επόμενο στάδιο ανάπτυξης της ΔΑΕΑΝ.

Η Εταιρεία συνέχισε να εκπληρώνει τις βασικές λειτουργικές της υποχρεώσεις, αλλά ταυτόχρονα προχώρησε σε σημαντικές επενδυτικές και οργανωτικές πρωτοβουλίες. Η αναβάθμιση της Μαρίνας, η ενίσχυση της δραστηριότητας στις παραλίες, η ανάπτυξη του πολιτισμού και του αθλητισμού, η δημιουργία υποδομών εναλλακτικού τουρισμού και η σταδιακή ενίσχυση της εξωστρέφειας συνθέτουν ένα νέο και ευρύτερο πλαίσιο λειτουργίας. Η χρήση 2025 αποτέλεσε ουσιαστικά τη χρονιά κατά την οποία η ΔΑΕΑΝ προετοίμασε τη μετάβασή της στην επόμενη φάση της: από μία εταιρεία κυρίως διαχείρισης δημοτικών υποδομών σε έναν φορέα με σαφέστερο αναπτυξιακό προσανατολισμό, μεγαλύτερη επενδυτική δραστηριότητα και ενισχυμένο ρόλο στην τουριστική, οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του Δήμου Αγίου Νικολάου.

4. ΜΑΡΙΝΑ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

Η Μαρίνα Αγίου Νικολάου αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα περιουσιακά και αναπτυξιακά στοιχεία που διαχειρίζεται η ΔΑΕΑΝ και έναν από τους βασικούς πυλώνες της στρατηγικής της Εταιρείας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025 πραγματοποιήθηκαν ουσιαστικά βήματα για την υλοποίηση του σχεδίου συνολικής αναβάθμισης της Μαρίνας.

Η ένταξη της ΔΑΕΑΝ στο πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης «Αναβάθμιση Τουριστικών Λιμένων» δημιούργησε τη δυνατότητα πραγματοποίησης μιας επένδυσης ιδιαίτερα σημαντικής για το μέλλον της εγκατάστασης.

Το ΔΣ της ΔΑΕΑΝ για την υλοποίηση της αναβάθμισης αποφάσισε με την υπ' αριθ. 166/11-11-2025 απόφασή του την σύναψη δανειακής σύμβασης ύψους 1.800.000,00€ και εξουσιοδότησε τον Πρόεδρο και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο να προχωρήσουν από κοινού στην υπογραφή της. Στις 08-12-2025 υπογράφηκαν μεταξύ της ΔΑΕΑΝ και της Alpha Τράπεζα Α.Ε. η Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό υπ' αριθ. 78113, η συνοδή Πρόσθετη Πράξη χορήγησης δανείου και η Σύμβαση Παροχής Ενεχύρου – Εκχώρησης Απαιτήσεων. Η υπ' αριθ. 166/2025 απόφαση υποβλήθηκε προς έλεγχο νομιμότητας στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης, η οποία, με την υπ' αριθ. πρωτ. 898/24-12-2025 πράξη της, την έκρινε νόμιμη.

Πρόκειται για παρέμβαση που δεν περιορίζεται σε επιμέρους εργασίες συντήρησης, αλλά αποσκοπεί στη συνολική ποιοτική, λειτουργική, ενεργειακή και περιβαλλοντική αναβάθμιση της Μαρίνας.

Η επένδυση δημιουργεί τις προϋποθέσεις ώστε η Μαρίνα Αγίου Νικολάου να ανταποκριθεί στις σύγχρονες απαιτήσεις του θαλάσσιου τουρισμού και να καταστεί περισσότερο ανταγωνιστική σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στην ενεργειακή αναβάθμιση, στον σύγχρονο εξοπλισμό, στην περιβαλλοντική διαχείριση, στην αναβάθμιση των υπηρεσιών προς τα σκάφη και τους επισκέπτες και γενικότερα στη βελτίωση της συνολικής εμπειρίας του χρήστη.

Παράλληλα, συνεχίζονται οι απαιτούμενες ενέργειες για την αντιμετώπιση των θεσμικών και αδειοδοτικών εκκρεμοτήτων της Μαρίνας. Η σχετική αδειοδοτική και χωροταξική εκκρεμότητα είχε καταγραφεί ως σημαντικός κίνδυνος και στην προηγούμενη Έκθεση. Με την ολοκλήρωση της επένδυσης αναβάθμισης, η Μαρίνα Αγίου Νικολάου εισέρχεται πλέον σε μία νέα περίοδο λειτουργίας και ανάπτυξης.

Η ολοκλήρωση της επένδυσης δεν αποτελεί το τέλος μιας προσπάθειας. Αντιθέτως, σηματοδοτεί τη μετάβαση από την περίοδο της αναβάθμισης των υποδομών σε μία νέα

εποχή εξωστρέφειας, προβολής και εμπορικής ανάπτυξης της Δημοτικής Μαρίνας. Στόχος της Διοίκησης είναι η Μαρίνα να αποκτήσει πιο έντονη και οργανωμένη παρουσία στην ελληνική και διεθνή αγορά του θαλάσσιου τουρισμού, αξιοποιώντας τις αναβαθμισμένες υποδομές και το νέο επίπεδο υπηρεσιών που θα είναι σε θέση να προσφέρει. Στο πλαίσιο αυτό θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στη συμμετοχή της Μαρίνας σε εξειδικευμένες εκθέσεις, συνέδρια και επαγγελματικές διοργανώσεις στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, σχετικές με τον θαλάσσιο τουρισμό, τις μαρίνες, το yachting και τη ναυτιλία αναψυχής. Παράλληλα, θα επιδιωχθεί η ανάπτυξη συνεργασιών και επαγγελματικών επαφών με εταιρείες διαχείρισης και ναύλωσης σκαφών, επαγγελματίες του κλάδου, τουριστικούς οργανισμούς, ναυτικούς ομίλους και άλλους φορείς που δραστηριοποιούνται στις αγορές του θαλάσσιου τουρισμού.

Σημαντικό μέρος αυτής της προσπάθειας θα αποτελέσει και η ενίσχυση της ψηφιακής παρουσίας της Μαρίνας, η δημιουργία σύγχρονου και στοχευμένου προωθητικού υλικού και η ανάπτυξη ολοκληρωμένης επικοινωνιακής στρατηγικής για τις αγορές του εξωτερικού. Η νέα αυτή περίοδος εξωστρέφειας έχει ως στόχο όχι μόνο την αύξηση της πληρότητας και των εσόδων της Μαρίνας, αλλά και την καθιέρωσή της ως ενός σύγχρονου, αξιόπιστου και ανταγωνιστικού προορισμού για τον θαλάσσιο τουρισμό στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου.

Η μεγαλύτερη διεθνής παρουσία της Μαρίνας μπορεί παράλληλα να δημιουργήσει σημαντικά πολλαπλασιαστικά οφέλη για την τοπική οικονομία, καθώς η δραστηριότητα των σκαφών συνδέεται άμεσα με την εστίαση, το εμπόριο, τη φιλοξενία, τις τεχνικές υπηρεσίες, τις μεταφορές και γενικότερα την οικονομική δραστηριότητα της πόλης. Στόχος της Διοίκησης είναι η Μαρίνα να μην αντιμετωπίζεται απλώς ως χώρος ελλειμνισμού, αλλά ως ολοκληρωμένη τουριστική υποδομή και ως ισχυρό σημείο εισόδου και προβολής του ίδιου του προορισμού του Αγίου Νικολάου.

5. ΠΑΡΑΛΙΕΣ

Η διαχείριση των οργανωμένων παραλιών εξακολουθεί να αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τομείς δραστηριότητας της ΔΑΕΑΝ.

Κατά τη χρήση 2025 δόθηκε ιδιαίτερη βαρύτητα στην έγκαιρη προετοιμασία, στην καθαριότητα, στην ασφάλεια, στην ανανέωση και συντήρηση του εξοπλισμού και στη βελτίωση της συνολικής εικόνας των παραλιών.

Στόχος της Διοίκησης είναι οι παραλίες που διαχειρίζεται η Εταιρεία να αποτελούν πρότυπο οργανωμένης και ποιοτικής λειτουργίας, διατηρώντας ταυτόχρονα τον δημόσιο χαρακτήρα τους και τον σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η ενίσχυση της προσβασιμότητας των ακτών και η διαρκής βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Παράλληλα, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις μεταβολές του θεσμικού πλαισίου για τον αιγιαλό και τις παραλίες, καθώς οι αλλαγές στη σχετική νομοθεσία μπορούν να επηρεάσουν άμεσα το μοντέλο διαχείρισης και τα έσοδα της Εταιρείας.

6. ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ – ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ – ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ

Η πολιτιστική δραστηριότητα αποτελεί πλέον έναν σημαντικό και διακριτό άξονα λειτουργίας της ΔΑΕΑΝ.

Η αξιοποίηση των κινηματογράφων και των πολιτιστικών χώρων που έχουν παραχωρηθεί στην Εταιρεία δημιουργεί τη δυνατότητα ανάπτυξης ενός περισσότερο οργανωμένου και σταθερού πολιτιστικού προγράμματος.

Η ΔΑΕΑΝ ανέλαβε ενεργότερο ρόλο στη λειτουργία και αξιοποίηση του κινηματογράφου ΡΕΞ, του θερινού κινηματογράφου «Χριστίνα» και των λοιπών πολιτιστικών υποδομών που

βρίσκονται στην ευθύνη της.

Η στρατηγική της Διοίκησης είναι η πολιτιστική δραστηριότητα να αποκτήσει μεγαλύτερη διάρκεια, συνέπεια και αναγνωρισιμότητα.

Η λειτουργία των πολιτιστικών υποδομών δεν αντιμετωπίζεται αποκλειστικά με οικονομικά κριτήρια. Αποτελεί ταυτόχρονα παροχή προς την τοπική κοινωνία και εργαλείο ενίσχυσης της ταυτότητας και της ελκυστικότητας του προορισμού.

7. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΕΣ ΔΙΟΡΓΑΝΩΣΕΙΣ

Ο αθλητισμός αποτελεί έναν ακόμη τομέα στον οποίο η ΔΑΕΑΝ αναπτύσσει σταδιακά μεγαλύτερη δραστηριότητα.

Η φιλοσοφία της Εταιρείας είναι ότι μία αθλητική διοργάνωση δεν πρέπει να αξιολογείται μόνο ως ένα μεμονωμένο γεγονός, αλλά και ως εργαλείο τουριστικής προβολής και τοπικής ανάπτυξης.

Η προσέλκυση αθλητών, συνοδών και επισκεπτών μπορεί να δημιουργήσει άμεσο οικονομικό αποτέλεσμα για την τοπική αγορά και, όταν οι διοργανώσεις πραγματοποιούνται εκτός της περιόδου αιχμής, να συμβάλει ουσιαστικά στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

Για τον λόγο αυτό επιδιώκεται η σταδιακή καθιέρωση συγκεκριμένων διοργανώσεων σε ετήσια βάση.

8. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΠΕΖΟΠΟΡΙΑ – ΠΟΔΗΛΑΣΙΑ – ΑΝΑΡΡΙΧΗΣΗ

Η ανάπτυξη του εναλλακτικού τουρισμού αποτελεί μία από τις σημαντικότερες νέες στρατηγικές κατευθύνσεις της ΔΑΕΑΝ.

Η περιοχή του Δήμου Αγίου Νικολάου διαθέτει σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα, καθώς μπορεί να συνδυάσει τη θάλασσα, τον ορεινό όγκο, τους παραδοσιακούς οικισμούς, το φυσικό τοπίο και το ήπιο κλίμα.

Στο πλαίσιο αυτό αναπτύσσεται δίκτυο σηματοδοτημένων πεζοπορικών διαδρομών και προωθείται η οργανωμένη ανάπτυξη δραστηριοτήτων ορεινής ποδηλασίας, αναρρίχησης και υπαίθριου αθλητισμού.

Η συγκεκριμένη στρατηγική στοχεύει σε ένα διαφορετικό κοινό επισκεπτών, το οποίο ταξιδεύει με συγκεκριμένα ενδιαφέροντα και σε σημαντικό βαθμό εκτός των μηνών της υψηλής τουριστικής περιόδου.

Με αυτό τον τρόπο η ΔΑΕΑΝ επιδιώκει να συμβάλει όχι μόνο στην αύξηση της επισκεψιμότητας, αλλά και στη γεωγραφική διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας προς την ενδοχώρα και τις τοπικές κοινότητες.

9. ΨΗΦΙΑΚΗ ΠΡΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΕΞΩΣΤΡΕΦΕΙΑ

Η προβολή των δραστηριοτήτων και των υποδομών της Εταιρείας αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναπτυξιακής της στρατηγικής.

Η ΔΑΕΑΝ αξιοποιεί ψηφιακά μέσα, μέσα κοινωνικής δικτύωσης και σύγχρονα εργαλεία επικοινωνίας για την προβολή της Μαρίνας, των παραλιών, των εκδηλώσεων και των δραστηριοτήτων που υποστηρίζει.

Στόχος είναι σταδιακά να δημιουργηθεί ένα περισσότερο ενιαίο σύστημα προβολής των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται ή υποστηρίζονται από την Εταιρεία, με μεγαλύτερη έμφαση στην ελληνική αλλά και τη διεθνή αγορά.

10. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί βασικό στοιχείο της λειτουργίας της ΔΑΕΑΝ, καθώς σημαντικό μέρος των δραστηριοτήτων της πραγματοποιείται σε ευαίσθητες παράκτιες και θαλάσσιες περιοχές.

Στη Μαρίνα εφαρμόζονται διαδικασίες που αφορούν τη διαχείριση των αποβλήτων των

σκαφών, τη συντήρηση των εγκαταστάσεων και τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Η προηγούμενη Έκθεση κατέγραφε ήδη συγκεκριμένες περιβαλλοντικές παρεμβάσεις και τη διατήρηση της πιστοποίησης Γαλάζιας Σημαίας στις παραλίες που διαχειρίζεται η ΔΑΕΑΝ και στη Μαρίνα.

Η νέα επένδυση στη Μαρίνα αποτελεί ένα ακόμη σημαντικό βήμα αυτής της πολιτικής.

Η ενεργειακή αναβάθμιση και η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας δημιουργούν τις προϋποθέσεις για σημαντική μείωση του ενεργειακού και περιβαλλοντικού αποτυπώματος της εγκατάστασης.

11. ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ

Η επαρκής στελέχωση και η αποτελεσματική αξιοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού αποτελούν κρίσιμους παράγοντες για την εύρυθμη λειτουργία της ΔΑΕΑΝ.

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική ίσων ευκαιριών, τηρεί τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εργατική νομοθεσία και λαμβάνει τα απαιτούμενα μέτρα για την υγεία και ασφάλεια των εργαζομένων.

Η απασχόληση εργαζομένων ΑμεΑ αποτελεί διαχρονικό στοιχείο του κοινωνικού χαρακτήρα της ΔΑΕΑΝ, ενώ στην προηγούμενη Έκθεση καταγραφόταν ότι το ποσοστό τους υπερέβαινε το 60% του προσωπικού.

Παράλληλα, η δυσκολία εξεύρεσης επαρκούς και εξειδικευμένου προσωπικού αποτελεί σημαντικό λειτουργικό κίνδυνο, ιδιαίτερα κατά τους μήνες υψηλής δραστηριότητας.

12. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ

12α. Μαρίνα Αγίου Νικολάου

Η Μαρίνα Αγίου Νικολάου αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους οικονομικούς και αναπτυξιακούς πυλώνες της Εταιρείας και, ως εκ τούτου, η εύρυθμη λειτουργία, η περαιτέρω ανάπτυξη και η πλήρης αξιοποίηση των δυνατοτήτων της αποτελούν βασική προτεραιότητα της Διοίκησης.

Κατά τα προηγούμενα έτη, μία από τις σημαντικότερες εκκρεμότητες αφορούσε την αδειοδότηση και τη θεσμική τακτοποίηση της Μαρίνας. Η συγκεκριμένη εκκρεμότητα έχει πλέον αντιμετωπιστεί με την έκδοση της άδειας λειτουργίας της Μαρίνας, γεγονός ιδιαίτερα σημαντικό για τη θεσμική ασφάλεια, τη λειτουργία και τη μελλοντική ανάπτυξη της εγκατάστασης.

Η εξέλιξη αυτή αίρει έναν από τους σημαντικότερους κινδύνους που καταγράφονταν στις προηγούμενες Εκθέσεις Διαχείρισης και δημιουργεί πλέον ένα σαφέστερο και ασφαλέστερο πλαίσιο για τον αναπτυξιακό σχεδιασμό της Μαρίνας.

Παράλληλα, ένας από τους βασικότερους περιορισμούς για την περαιτέρω ανάπτυξή της εξακολουθεί να είναι η έλλειψη επαρκών και σύγχρονων κτιριακών υποδομών, οι οποίες είναι απαραίτητες για την παροχή υπηρεσιών αντίστοιχων μιας σύγχρονης τουριστικής Μαρίνας.

Μέχρι σήμερα, η δυνατότητα ουσιαστικής επέκτασης και αναβάθμισης των κτιριακών εγκαταστάσεων ήταν περιορισμένη, καθώς συνδέεται άμεσα με την ολοκλήρωση της διαδικασίας της νέας χωροθέτησης της Μαρίνας.

Η νέα Δημοτική Αρχή, σε συνεργασία με τη ΔΑΕΑΝ, έχει προχωρήσει συστηματικά τις απαιτούμενες διαδικασίες για τη νέα χωροθέτηση της Μαρίνας, η ολοκλήρωση της οποίας αποτελεί κρίσιμο επόμενο βήμα για τη δυνατότητα ανάπτυξης νέων και σύγχρονων κτιριακών, διοικητικών και λειτουργικών υποδομών.

Η ολοκλήρωση της νέας χωροθέτησης αναμένεται να δημιουργήσει τις προϋποθέσεις για έναν συνολικότερο σχεδιασμό της Μαρίνας, ο οποίος δεν θα περιορίζεται μόνο στις

λιμενικές εγκαταστάσεις, αλλά θα περιλαμβάνει και τις απαραίτητες υποδομές για την καλύτερη εξυπηρέτηση των σκαφών, των πληρωμάτων και των επισκεπτών.

Εγκαταλελειμμένα σκάφη

Ιδιαίτερο και διαχρονικό πρόβλημα για τη λειτουργία της Μαρίνας αποτέλεσε η παρουσία εγκαταλελειμμένων σκαφών, ορισμένα από τα οποία παρέμεναν στον χώρο επί σειρά ετών, καταλαμβάνοντας πολύτιμες θέσεις και δημιουργώντας λειτουργικά, περιβαλλοντικά και αισθητικά προβλήματα.

Η σημερινή Διοίκηση προχώρησε στην αντιμετώπιση ενός ζητήματος που παρέμενε άλυτο για περίπου τριάντα χρόνια.

Μετά την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών, υλοποιήθηκε η πρώτη φάση απομάκρυνσης εγκαταλελειμμένων σκαφών από τη Μαρίνα, σηματοδοτώντας την έναρξη της ουσιαστικής εκκαθάρισης του χώρου από σκάφη που παρέμεναν εγκαταλελειμμένα για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Η διαδικασία συνεχίζεται και η Διοίκηση προχωρά ήδη στη δεύτερη φάση απομάκρυνσης, με στόχο τη σταδιακή και οριστική αντιμετώπιση του προβλήματος, σύμφωνα με όλες τις προβλεπόμενες νόμιμες διαδικασίες.

Η απομάκρυνση των εγκαταλελειμμένων σκαφών δεν αποτελεί μόνο ζήτημα ευταξίας και αισθητικής. Απελευθερώνει πολύτιμο λειτουργικό χώρο και θέσεις ελλιμενισμού, περιορίζει πιθανούς κινδύνους για την ασφάλεια και το περιβάλλον και συμβάλλει ουσιαστικά στη συνολική αναβάθμιση της εικόνας και της λειτουργικότητας της Μαρίνας.

Παράλληλα, η Εταιρεία συνεχίζει να παρακολουθεί συστηματικά τις περιπτώσεις καθυστέρησης ή μη καταβολής τελών ελλιμενισμού, ώστε να περιορίζεται ο κίνδυνος δημιουργίας αντίστοιχων προβλημάτων στο μέλλον.

Η επόμενη πρόκληση για τη Μαρίνα

Με την έκδοση της άδειας λειτουργίας, την ολοκλήρωση της μεγάλης επένδυσης αναβάθμισης, την πρώτη φάση απομάκρυνσης των εγκαταλελειμμένων σκαφών, την προώθηση της δεύτερης φάσης και την πρόοδο της νέας χωροθέτησης, ένα σημαντικό μέρος των προβλημάτων και εκκρεμοτήτων που συνόδευαν επί σειρά ετών τη λειτουργία της Μαρίνας έχει πλέον αντιμετωπιστεί ή βρίσκεται σε πορεία οριστικής αντιμετώπισης.

Κατά συνέπεια, η βασική πρόκληση για την επόμενη περίοδο αλλάζει χαρακτήρα.

Το ζητούμενο πλέον είναι η Μαρίνα Αγίου Νικολάου να περάσει από την περίοδο επίλυσης των χρόνιων προβλημάτων της στην περίοδο της ανάπτυξης, της εξωστρέφειας και της διεθνούς προβολής της.

Η σημαντική αναβάθμιση των υποδομών πρέπει να συνοδευτεί από αντίστοιχη αναβάθμιση της εμπορικής πολιτικής, της ποιότητας των υπηρεσιών και της προβολής της Μαρίνας στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Για τον σκοπό αυτό απαιτείται οργανωμένη στρατηγική εξωστρέφειας, συμμετοχή σε εξειδικευμένες διεθνείς εκθέσεις και διοργανώσεις, ανάπτυξη συνεργασιών με εταιρείες διαχείρισης και ναύλωσης σκαφών, επαγγελματίες του yachting και φορείς του θαλάσσιου τουρισμού, καθώς και σύγχρονη και στοχευμένη ψηφιακή παρουσία.

Μετά από χρόνια κατά τα οποία η προσπάθεια επικεντρωνόταν στην αντιμετώπιση θεσμικών, αδειοδοτικών και υποδομικών προβλημάτων, το επόμενο μεγάλο στοίχημα είναι πλέον η Μαρίνα Αγίου Νικολάου να βγει από την αφάνεια και να αποκτήσει την εξωστρέφεια, την αναγνωρισιμότητα και τη θέση που της αναλογεί στον χάρτη των Μαρινών της Μεσογείου.

Στον τομέα των παραλιών, οι αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου που εφαρμόστηκαν κατά τα προηγούμενα έτη δεν επέφεραν τελικά σημαντική διατάραξη στη λειτουργία της Εταιρείας. Η ΔΑΕΑΝ προσαρμόστηκε στις νέες απαιτήσεις και συνέχισε τη λειτουργία και διαχείριση των οργανωμένων παραλιών που βρίσκονται στην ευθύνη της.

Κατά συνέπεια, η μεταβολή του νομοθετικού πλαισίου δεν αξιολογείται πλέον ως ένας από τους σημαντικότερους άμεσους κινδύνους για την Εταιρεία. Παραμένει, ωστόσο, αναγκαία η συνεχής παρακολούθηση της σχετικής νομοθεσίας και η έγκαιρη προσαρμογή σε ενδεχόμενες νέες μεταβολές.

Παραμένουν επίσης λειτουργικά ζητήματα που σχετίζονται με αυθαίρετες καταλήψεις αιγιαλού και παραλίας από τρίτους, πιθανές συγκρούσεις οικονομικών συμφερόντων και την ανάγκη διαρκούς ελέγχου και προστασίας των χώρων που διαχειρίζεται η Εταιρεία.

Σημαντικότερη πρόκληση για τις παραλίες αποτελεί πλέον η προστασία τους από φυσικά και περιβαλλοντικά φαινόμενα.

Η διάβρωση των ακτών, οι έντονες θαλασσοταραχές, οι μεταβολές της ακτογραμμής και τα φαινόμενα κατολισθήσεων μπορούν να επηρεάσουν τη λειτουργία, την ασφάλεια και το διαθέσιμο προς χρήση τμήμα ορισμένων παραλιών.

Ιδιαίτερη παρακολούθηση απαιτείται σε περιοχές όπου έχουν καταγραφεί ή υπάρχει κίνδυνος κατολισθητικών φαινομένων, όπως στην περιοχή του Βουλίσματος.

Παράλληλα, βασική πρόκληση για τη ΔΑΕΑΝ παραμένει η διατήρηση και περαιτέρω αναβάθμιση του υψηλού επιπέδου των οργανωμένων παραλιών, με έμφαση στην καθαριότητα, την ασφάλεια, την προσβασιμότητα, την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

12γ. Ανθρώπινο δυναμικό

Ένας από τους σημαντικότερους λειτουργικούς κινδύνους της Εταιρείας εξακολουθεί να είναι η δυσκολία εξεύρεσης και διατήρησης επαρκούς ανθρώπινου δυναμικού.

Η διεύρυνση των δραστηριοτήτων της ΔΑΕΑΝ στη Μαρίνα, στις παραλίες, στον πολιτισμό, στον αθλητισμό και στις νέες τουριστικές και αναπτυξιακές δράσεις δημιουργεί αυξημένες ανάγκες στελέχωσης.

Το πρόβλημα καθίσταται εντονότερο λόγω της εποχικότητας πολλών δραστηριοτήτων και του αυξημένου ανταγωνισμού για την προσέλκυση εργαζομένων κατά τους μήνες υψηλής τουριστικής δραστηριότητας.

Η αδυναμία εξεύρεσης επαρκούς ή εξειδικευμένου προσωπικού μπορεί να επηρεάσει την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και την αποτελεσματική λειτουργία της Εταιρείας.

Για τον λόγο αυτό απαιτείται έγκαιρος προγραμματισμός των αναγκών στελέχωσης και παράλληλα οργανωτική προσαρμογή της Εταιρείας στο συνεχώς διευρυνόμενο αντικείμενό της.

12δ. Οικονομικοί και λειτουργικοί κίνδυνοι

Η ΔΑΕΑΝ επηρεάζεται από τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες και ιδιαίτερα από τις εξελίξεις στον τουριστικό κλάδο.

Μεταβολές στο ενεργειακό κόστος, στο κόστος προμηθειών, στις υπηρεσίες συντήρησης και γενικότερα στις λειτουργικές δαπάνες μπορούν να επηρεάσουν την οικονομική απόδοση των δραστηριοτήτων της.

Παράλληλα, η αύξηση του μεγέθους και του εύρους των δραστηριοτήτων της ΔΑΕΑΝ δημιουργεί αυξημένες απαιτήσεις ως προς την οικονομική παρακολούθηση, τον εσωτερικό έλεγχο, τον προγραμματισμό και την αποτελεσματική διοίκηση.

Ιδιαίτερα μετά τη σημαντική επένδυση που πραγματοποιήθηκε στη Μαρίνα, βασική πρόκληση αποτελεί η πλήρης αξιοποίηση των νέων υποδομών, ώστε η αναβάθμιση των υπηρεσιών να συνοδευτεί από ενίσχυση της εμπορικής δραστηριότητας, της πληρότητας και των εσόδων.

Η διατήρηση της οικονομικής βιωσιμότητας της Εταιρείας, σε συνδυασμό με τη συνεχή βελτίωση των υπηρεσιών της, αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης.

12ε. Θεσμική και οργανωτική εξέλιξη

Η σημαντική διεύρυνση των δραστηριοτήτων της ΔΑΕΑΝ δημιουργεί αυξημένες απαιτήσεις ως προς την οργανωτική της δομή, τη διοικητική και τεχνική υποστήριξη και τον συντονισμό των διαφορετικών αντικειμένων που έχει πλέον αναλάβει.

Ιδιαίτερη σημασία για την επόμενη περίοδο αποκτά η επιδιωκόμενη μετατροπή της ΔΑΕΑΝ σε Αναπτυξιακό Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, στο πλαίσιο του νέου θεσμικού περιβάλλοντος του 2026.

Η προοπτική αυτή δημιουργεί σημαντικές δυνατότητες για τη μελλοντική ανάπτυξη της Εταιρείας και για την ενίσχυση του ρόλου της ως αναπτυξιακού εργαλείου του Δήμου Αγίου Νικολάου.

Ταυτόχρονα, απαιτεί σωστή θεσμική, νομική, διοικητική και οργανωτική προετοιμασία, ώστε να διασφαλιστεί η συνέχεια της λειτουργίας της Εταιρείας και η ομαλή μετάβασή της στο νέο σχήμα.

Η συγκεκριμένη εξέλιξη αντιμετωπίζεται περισσότερο ως αναπτυξιακή πρόκληση και ευκαιρία παρά ως κίνδυνος, υπό την προϋπόθεση ότι θα ολοκληρωθούν με τον απαιτούμενο σχεδιασμό όλες οι προβλεπόμενες διαδικασίες.

12στ. Περιβαλλοντικοί και φυσικοί κίνδυνοι

Λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της, η ΔΑΕΑΝ παραμένει εκτεθειμένη σε φυσικούς και περιβαλλοντικούς κινδύνους.

Σεισμικά φαινόμενα, έντονες βροχοπτώσεις, ισχυροί άνεμοι, θαλασσοταραχές, κατολισθήσεις και διάβρωση των ακτών μπορούν να προκαλέσουν ζημιές στις εγκαταστάσεις της Μαρίνας, στις παραλίες και στον εξοπλισμό της Εταιρείας.

Η σταδιακή αύξηση της συχνότητας και της έντασης ακραίων καιρικών φαινομένων καθιστά αναγκαία τη συστηματική συντήρηση των εγκαταστάσεων, την πρόληψη και τη συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου και τους λοιπούς συναρμόδιους φορείς για την έγκαιρη αντιμετώπιση σχετικών περιστατικών.

Συνολική εκτίμηση

Σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι ορισμένοι από τους βασικούς κινδύνους και τις εκκρεμότητες που αντιμετώπιζε επί σειρά ετών η Εταιρεία έχουν πλέον περιοριστεί ή αντιμετωπιστεί ουσιαστικά.

Ιδιαίτερης σημασίας είναι η έκδοση της άδειας λειτουργίας της Μαρίνας, η ολοκλήρωση της μεγάλης επένδυσης αναβάθμισης, η πρόοδος της διαδικασίας της νέας χωροθέτησης και η έναρξη, μετά από περίπου τρεις δεκαετίες, της οργανωμένης απομάκρυνσης των εγκαταλελειμμένων σκαφών, με την πρώτη φάση να έχει ολοκληρωθεί και τη δεύτερη να βρίσκεται σε εξέλιξη.

Αντίστοιχα, στον τομέα των παραλιών, η Εταιρεία προσαρμόστηκε στις μεταβολές του νομοθετικού πλαισίου χωρίς αυτές να επιφέρουν σημαντική επίπτωσή στη συνολική λειτουργία της.

Κατά συνέπεια, οι βασικές προκλήσεις της επόμενης περιόδου μετατοπίζονται πλέον από την αντιμετώπιση χρόνιων προβλημάτων στην αξιοποίηση των νέων επενδύσεων, στην ανάπτυξη σύγχρονων κτιριακών υποδομών μετά την ολοκλήρωση της νέας χωροθέτησης, στην οικονομική και εμπορική ανάπτυξη της Μαρίνας, στην εξεύρεση ανθρώπινου δυναμικού, στην οργανωτική ενίσχυση της Εταιρείας και στην επιτυχή προετοιμασία της επόμενης θεσμικής φάσης της ΔΑΕΑΝ.

Ειδικά για τη Μαρίνα, μετά την επίλυση σημαντικών εκκρεμοτήτων δεκαετιών, η μεγάλη πρόκληση της επόμενης περιόδου είναι πλέον η εξωστρέφεια: η Μαρίνα Αγίου Νικολάου να βγει από την αφάνεια, να αποκτήσει ισχυρή διεθνή ταυτότητα και να κατακτήσει τη θέση που της αναλογεί στον χάρτη των Μαρινών της Μεσογείου.

13. ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατωτέρω παρέχεται πληροφόρηση για την εξέλιξη ορισμένων βασικών χρηματοοικονομικών μεγεθών του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως. Από τη συγκριτική επισκόπηση των μεγεθών αυτών και τη χρήση αριθμοδεικτών προκύπτει η χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας και η εξέλιξη των δραστηριοτήτων της. Η οικονομική θέση της εταιρείας όπως αυτή διαμορφώθηκε κατά την 31/12/2025 και εμφανίζεται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχει ως εξής:

Ισολογισμός	31/12/2025	31/12/2024
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Σύνολο	805.779,04	527.427,37
Άυλα πάγια στοιχεία		
Σύνολο	4.073,59	5.168,50
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	626.877,42	44.251,68
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Σύνολο	224.374,00	152,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	1.661.104,05	576.999,55
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Σύνολο	8.657,11	6.085,05
Χρηματοοικονομικά στοιχεία		
Σύνολο	588.532,55	855.292,04
Σύνολο κυκλοφορούντων	597.189,66	861.377,09
Σύνολο Ενεργητικού	2.258.293,71	1.438.376,64
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Σύνολο	600.000,00	400.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Σύνολο	97.059,17	83.254,11
Σύνολο καθαρής θέσης	697.059,17	483.254,11
Προβλέψεις		
Σύνολο	30.184,94	26.011,07
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Σύνολο	551.044,91	0,00
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Σύνολο	980.004,69	929.111,46
Σύνολο Υποχρεώσεων	1.531.049,60	929.111,46
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	2.258.293,71	1.438.376,64

Η χρηματοοικονομική επίδοση της εταιρείας σε σχέση με την αντίστοιχη της προηγούμενης χρήσης εμφανίζεται συνοπτικά στον κατωτέρω πίνακα:

Κατάσταση αποτελεσμάτων κατ' είδος	2025	2024
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.791.354,55	1.766.895,75
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα, προϊόντα, ημικατ/μένα)	2.572,06	-1.847,92
Λοιπά συνήθη έσοδα	227.059,29	202.201,17
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-74.105,46	-58.946,03
Παροχές σε εργαζόμενους	-807.700,15	-713.280,94
Αποσβέσεις	-110.187,48	-84.183,20
Λοιπά έξοδα και ζημίες	-1.019.050,48	-792.929,07
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)	6.613,98	-220.842,87
Λοιπά έσοδα και κέρδη	16.174,17	96.265,99
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	32.730,48	193.332,88
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	5.810,03	4.636,97
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-17.399,26	-10.488,03
Αποτέλεσμα προ φόρων	21.141,25	187.481,82
Φόροι εισοδήματος	-7.336,19	-102.650,97
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	13.805,06	84.830,85

14. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΑΙ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής διάρθρωσης	Επεξήγηση	Τρέχουσα χρήση		Προηγούμενη χρήση	
		2025	%	2024	%
Αναλογία Κυκλοφορούντος ενεργητικού	Κυκλοφορούν ενεργητικό	597.189,66		861.377,09	
	Σύνολο Ενεργητικού	2.258.293,71	26,4%	1.438.376,64	59,9%
Αναλογία Πάγιου ενεργητικού / Σύνολο Ε	Πάγιο ενεργητικό	805.779,04		527.427,37	
	Σύνολο Ενεργητικού	2.258.293,71	35,7%	1.438.376,64	36,7%
Οικονομική αυτότητα	Ίδια Κεφάλαια	697.059,17		483.254,11	
	Σύνολο υποχρεώσεων	1.531.049,60	45,5%	929.111,46	52,0%
Δανειακή εξάρτηση	Σύνολο υποχρεώσεων	1.531.049,60		929.111,46	
	Σύνολο παθητικού	2.258.293,71	67,8%	1.438.376,64	64,6%
Δανειακή εξάρτηση	Ίδια Κεφάλαια	697.059,17		483.254,11	
	Σύνολο παθητικού	2.258.293,71	30,9%	1.438.376,64	33,6%
Βαθμός χρηματοδότησης ενσώματων παγ	Ίδια Κεφάλαια	697.059,17		483.254,11	
	Πάγιο ενεργητικό	805.779,04	86,5%	527.427,37	91,6%
Δυνατότητα κάλυψης βραχυπρόθεσμων ι	Κυκλοφορούν ενεργητικό	597.189,66		861.377,09	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	980.004,69	60,9%	929.111,46	92,7%

Αριθμοδείκτες απόδοσης	Επεξήγηση	Τρέχουσα χρήση		Προηγούμενη χρήση	
		2025	%	2024	%
Λειτουργική κερδοφορία	EBITDA	142.917,96		277.516,08	
	Κύκλος εργασιών	1.791.354,55	8,0%	1.766.895,75	15,7%
Συνολική κερδοφορία	Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	13.805,06		84.830,85	
	Κύκλος εργασιών	1.791.354,55	0,8%	1.766.895,75	4,8%
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	13.805,06		84.830,85	
	Ίδια Κεφάλαια	697.059,17	2,0%	483.254,11	17,6%

Αριθμοδείκτες ρευστότητας	Επεξήγηση	Τρέχουσα χρήση		Προηγούμενη χρήση	
		2025	%	2024	%
Κεφάλαιο Κίνησης	(Κυκλοφορούν ενεργητικό - Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	-382.815,03	-	-67.734,37	-
Κεφάλαιο Κίνησης (πλην δανείων)	(Κυκλοφορούν ενεργητικό - Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός δανείων)	-382.815,03	-	-67.734,37	-
Δείκτης κάλυψης τόκων	EBITDA	142.917,96		277.516,08	
	Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	11.589,23	12,33	5.851,06	47,43

15. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η επόμενη περίοδος αναμένεται να αποτελέσει μία από τις σημαντικότερες φάσεις εξέλιξης της ΔΑΕΑΝ, καθώς σημαντικοί σχεδιασμοί και έργα που προετοιμάστηκαν τα προηγούμενα χρόνια εισέρχονται σταδιακά στο στάδιο της ολοκλήρωσης και της πλήρους αξιοποίησής τους.

Κεντρική προτεραιότητα αποτελεί η ολοκλήρωση και πλήρης αξιοποίηση της αναβάθμισης της Μαρίνας Αγίου Νικολάου.

Μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, το βάρος της στρατηγικής μετατοπίζεται από την αναβάθμιση των υποδομών στην ουσιαστική αξιοποίησή τους.

Η νέα περίοδος θα χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη εξωστρέφεια, οργανωμένη προβολή και συστηματική παρουσία της Δημοτικής Μαρίνας στην εγχώρια και διεθνή αγορά.

Η Διοίκηση σχεδιάζει τη συμμετοχή σε εξειδικευμένες εκθέσεις και επαγγελματικές διοργανώσεις στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, την ανάπτυξη συνεργασιών με φορείς και επαγγελματίες του θαλάσσιου τουρισμού και τη συστηματικότερη προώθηση της Μαρίνας σε αγορές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για τον Άγιο Νικόλαο.

Παράλληλα, θα επιδιωχθεί η αναβάθμιση της ψηφιακής εικόνας και της επικοινωνιακής ταυτότητας της Μαρίνας, ώστε οι σύγχρονες πλέον υποδομές και υπηρεσίες της να παρουσιαστούν με τρόπο ενιαίο, οργανωμένο και ανταγωνιστικό.

Η ολοκλήρωση της επένδυσης σηματοδοτεί τη μετάβαση από την εποχή της αναβάθμισης των υποδομών στην εποχή της εξωστρέφειας, της προβολής και της διεθνούς ανάπτυξης της Μαρίνας Αγίου Νικολάου.

Σκοπός είναι να αυξηθεί σταδιακά η αναγνωρισιμότητα, η πληρότητα και η εμπορική δυναμική της Μαρίνας και παράλληλα να ενισχυθεί η θέση του Αγίου Νικολάου στον διεθνή χάρτη του θαλάσσιου τουρισμού.

Θεσμική εξέλιξη – Επιδιωκόμενη μετατροπή σε Αναπτυξιακό Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Παράλληλα με την ολοκλήρωση των μεγάλων επενδυτικών παρεμβάσεων, η επόμενη περίοδος μπορεί να σηματοδοτήσει και μία ιδιαίτερα σημαντική θεσμική εξέλιξη για τη ΔΑΕΑΝ.

Στο πλαίσιο του νέου θεσμικού περιβάλλοντος που διαμορφώνεται για την Τοπική Αυτοδιοίκηση το 2026, η Διοίκηση εξετάζει και προετοιμάζει την επιδιωκόμενη μετατροπή της ΔΑΕΑΝ σε Αναπτυξιακό Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, με την ολοκλήρωση όλων των απαιτούμενων θεσμικών, νομικών, οργανωτικών και εταιρικών διαδικασιών.

Η προοπτική αυτή δεν αντιμετωπίζεται ως μία απλή αλλαγή εταιρικής μορφής ή επωνυμίας. Αντιθέτως, συνδέεται με μία ευρύτερη στρατηγική επιλογή για ουσιαστική διεύρυνση του αναπτυξιακού ρόλου της Εταιρείας και για τη δημιουργία ενός ισχυρότερου εργαλείου υποστήριξης του Δήμου Αγίου Νικολάου.

Η εμπειρία που έχει ήδη αποκτήσει η ΔΑΕΑΝ από τη διαχείριση της Μαρίνας, των παραλιών, των πολιτιστικών υποδομών, των αθλητικών και τουριστικών δράσεων, καθώς και από την προετοιμασία και υλοποίηση χρηματοδοτούμενων έργων, δημιουργεί μία σημαντική βάση για το επόμενο στάδιο της εξέλιξής της.

Στόχος είναι η νέα αυτή δομή, εφόσον ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες, να διαθέτει μεγαλύτερη δυνατότητα υποστήριξης του Δήμου στον σχεδιασμό, την ωρίμανση, τη χρηματοδότηση και την υλοποίηση αναπτυξιακών έργων και δράσεων.

Η επιδιωκόμενη μετατροπή μπορεί να διευρύνει τον ρόλο της ΔΑΕΑΝ πέρα από τη διαχείριση των υφιστάμενων δραστηριοτήτων της και να ενισχύσει τη συμμετοχή της στην αξιοποίηση εθνικών και ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών εργαλείων, στην ωρίμανση έργων, στη δημιουργία αναπτυξιακών συνεργασιών και στην υποστήριξη της συνολικότερης στρατηγικής του Δήμου.

Η νέα δομή μπορεί να αποτελέσει έναν ουσιαστικό συνδετικό κρίκο μεταξύ του αναπτυξιακού σχεδιασμού του Δήμου, των διαθέσιμων χρηματοδοτικών εργαλείων και της πραγματικής υλοποίησης έργων και παρεμβάσεων.

Η επιδιωκόμενη θεσμική εξέλιξη της ΔΑΕΑΝ συνδέεται, επομένως, άμεσα με τη συνολικότερη στρατηγική της Διοίκησης για την επόμενη ημέρα της Εταιρείας.

Η νέα εποχή της ΔΑΕΑΝ διαμορφώνεται γύρω από τρεις αλληλένδετους πυλώνες: την ολοκλήρωση και αξιοποίηση των σημαντικών επενδύσεων που έχουν ήδη δρομολογηθεί, την εξωστρέφεια και εμπορική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της και τη θεσμική της εξέλιξη σε έναν ισχυρότερο αναπτυξιακό βραχίονα του Δήμου Αγίου Νικολάου.

Στον τομέα των παραλιών, η Εταιρεία θα συνεχίσει να επενδύει στην ποιότητα των υπηρεσιών, στην προσβασιμότητα, στον εξοπλισμό, στην περιβαλλοντική προστασία και στην καλύτερη αξιοποίηση των εγκαταστάσεων που διαχειρίζεται.

Στον πολιτισμό, επιδίωξη είναι η δημιουργία ενός σταθερότερου προγράμματος λειτουργίας των κινηματογράφων και των πολιτιστικών χώρων, καθώς και η ανάπτυξη εκδηλώσεων με δυνατότητα καθιέρωσης και επανάληψης σε ετήσια βάση.

Στον αθλητισμό, στόχος είναι η προσέλκυση και καθιέρωση διοργανώσεων με ευρύτερη εμβέλεια, οι οποίες θα συνδέονται με την τουριστική προβολή και την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον εναλλακτικό τουρισμό, μέσα από την περαιτέρω ανάπτυξη των πεζοπορικών διαδρομών, της ορεινής ποδηλασίας, της αναρρίχησης και γενικότερα των δραστηριοτήτων υπαίθρου.

Η στρατηγική επιδίωξη είναι να δημιουργηθεί σταδιακά ένα ολοκληρωμένο προϊόν που θα συνδέει την πόλη, τις παραλίες, τη Μαρίνα, την ενδοχώρα, τα χωριά και το φυσικό περιβάλλον του Δήμου.

Παράλληλα, η Διοίκηση θα συνεχίσει να αναζητά και να αξιοποιεί εθνικά και ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά εργαλεία, με στόχο την προσέλκυση πρόσθετων πόρων για την υλοποίηση έργων και αναπτυξιακών δράσεων.

16. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης με την έννοια που προβλέπεται από την ισχύουσα λογιστική και εταιρική νομοθεσία, σε συνέχεια και της αντίστοιχης δήλωσης της προηγούμενης χρήσης.

17. ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

18. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Η Εταιρεία ασκεί τις δραστηριότητές της μέσω των εγκαταστάσεων και χώρων που διαχειρίζεται ή της έχουν παραχωρηθεί, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται η Μαρίνα Αγίου Νικολάου, οι οργανωμένες παραλίες, οι χώροι πολιτισμού και κινηματογράφου και οι λοιπές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τις καταστατικές και αναπτυξιακές της δραστηριότητες.

Ο αναλυτικός κατάλογος των εγκαταστάσεων και υποκαταστημάτων θα επικαιροποιηθεί από την Οικονομική Διεύθυνση σύμφωνα με τα στοιχεία της χρήσης. Η προηγούμενη Έκθεση περιλάμβανε αναλυτικό κατάλογο των εγκαταστάσεων στις οποίες πραγματοποιήθηκε συναλλακτική δραστηριότητα.

19. ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

Δεν χρησιμοποιούνται χρηματοοικονομικά μέσα.

20. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Μετά τη λήξη της χρήσης 2025, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του επενδυτικού και αναπτυξιακού της σχεδιασμού.

Ιδιαίτερη σημασία έχουν η εξέλιξη και ολοκλήρωση των εργασιών αναβάθμισης της Μαρίνας Αγίου Νικολάου, η προετοιμασία της νέας περιόδου λειτουργίας και διεθνούς προβολής της Μαρίνας, η συνέχιση των δράσεων στις παραλίες, στον πολιτισμό, στον αθλητισμό και στον εναλλακτικό τουρισμό, καθώς και η προετοιμασία της Εταιρείας για τις θεσμικές αλλαγές που εισάγει το νέο πλαίσιο για την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Τυχόν πρόσθετα σημαντικά γεγονότα μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας Έκθεσης θα συμπεριληφθούν στην τελική της μορφή.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – Η ΕΠΟΜΕΝΗ ΗΜΕΡΑ ΤΗΣ ΔΑΕΑΝ

Η χρήση 2025 και οι εξελίξεις που ακολούθησαν σηματοδοτούν μία περίοδο ουσιαστικού μετασχηματισμού της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Αγίου Νικολάου.

Η Εταιρεία καλείται πλέον να περάσει από τη φάση της διαχείρισης και της προετοιμασίας στη φάση της αξιοποίησης, της εξωστρέφειας και της περαιτέρω ανάπτυξης.

Η ολοκλήρωση της μεγάλης επένδυσης στη Μαρίνα Αγίου Νικολάου δημιουργεί ένα νέο σημείο εκκίνησης. Η πρόκληση πλέον είναι η νέα υποδομή να αξιοποιηθεί στο μέγιστο δυνατό βαθμό, η Μαρίνα να αποκτήσει ισχυρή παρουσία στην ελληνική και διεθνή αγορά και η ανάπτυξή της να δημιουργήσει πραγματικό οικονομικό όφελος για την πόλη και τον Δήμο συνολικά.

Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη των παραλιών, του πολιτισμού, του αθλητισμού και των ειδικών μορφών τουρισμού δημιουργεί ένα ευρύτερο πεδίο δραστηριότητας για τη ΔΑΕΑΝ.

Σε αυτό το νέο περιβάλλον εντάσσεται και η επιδιωκόμενη θεσμική εξέλιξη της Εταιρείας σε Αναπτυξιακό Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Η εξέλιξη αυτή μπορεί να αποτελέσει το επόμενο σημαντικό βήμα στην πορεία της ΔΑΕΑΝ και να της δώσει τη δυνατότητα να λειτουργήσει ως ένα ακόμη ισχυρότερο αναπτυξιακό εργαλείο του Δήμου Αγίου Νικολάου.

Η φιλοσοφία της επόμενης περιόδου είναι σαφής: να περάσουμε από τη διαχείριση στην ανάπτυξη, από την αναβάθμιση στην αξιοποίηση και από την τοπική παρουσία στην οργανωμένη εξωστρέφεια.

Βασικός στόχος της Διοίκησης είναι η δημιουργία μιας οικονομικά ισχυρής, οργανωτικά αποτελεσματικής, σύγχρονης και εξωστρεφούς Εταιρείας, η οποία θα μπορεί να σχεδιάζει, να διεκδικεί χρηματοδοτήσεις, να υλοποιεί επενδύσεις και να μετατρέπει τις δυνατότητες του τόπου σε συγκεκριμένα έργα και μετρήσιμα αποτελέσματα.

Η επιτυχία της ΔΑΕΑΝ δεν μπορεί να αξιολογείται αποκλειστικά από το οικονομικό αποτέλεσμα μιας χρήσης.

Αξιολογείται ταυτόχρονα από την ποιότητα των υποδομών που δημιουργεί και διαχειρίζεται, από το επίπεδο των υπηρεσιών που παρέχει, από την ικανότητά της να προσελκύει και να αξιοποιεί χρηματοδοτήσεις, από τις επενδύσεις που υλοποιεί, από την αναπτυξιακή δραστηριότητα που δημιουργεί και τελικά από το αποτύπωμά της στην οικονομία και στην κοινωνία του Δήμου Αγίου Νικολάου.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι βάσεις που έχουν τεθεί, οι επενδύσεις που υλοποιούνται και η νέα θεσμική και αναπτυξιακή κατεύθυνση της Εταιρείας δημιουργούν τις προϋποθέσεις για μία νέα και ιδιαίτερα σημαντική περίοδο στην πορεία της ΔΑΕΑΝ.

Για τους λόγους αυτούς, παρακαλείται η Γενική Συνέλευση να εγκρίνει τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2025 και την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άγιος Νικόλαος, 4 Σεπτεμβρίου 2026
Τα μέλη του Δ.Σ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΑΣΤΡΟΥΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.Δ.Τ: Α03167466	Ο Α' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΜΙΝΟΓΙΑΝΝΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α.Δ.Τ: 258874041
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΣΚΥΒΑΛΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α.Δ.Τ.: Α03813164	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΠΕΔΙΑΔΙΤΗΣ ΜΑΝΟΥΣΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 469317
ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΣΟΛΥΔΑΚΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ Α.Δ.Τ. ΑΖ 967335	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΔΟΥ ΑΝΝΑ Α.Δ.Τ. ΑΝ 934053
ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΠΑΓΚΑΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΖ 465848	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΒΑΡΔΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΙ 953470
ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΕΦΑΛΟΥΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.Δ.Τ: Α04440678	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΑΛΕΤΡΑ ΜΑΡΙΑ Α.Δ.Τ.: Α03836195
ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΠΕΠΟΝΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ Α.Δ.Τ: Α01963196	

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού άκουσε τον Πρόεδρο ακολούθησε διαλογική συζήτηση στην οποία πήραν το λόγο όλα τα παρόντα μέλη του Δ.Σ., οι απόψεις και οι τοποθετήσεις των

οποίων καταγράφονται αναλυτικά στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά.

Αποφασίζει Ομόφωνα :

Και εγκρίνει τις οικονομικές καταστάσεις για την εταιρική χρήση 2025, καθώς και το προσάρτημα όπως παρουσιάστηκαν στην εισήγηση του προέδρου.

Και εγκρίνει το περιεχόμενο της παραπάνω έκθεσης διαχείρισης του Δ.Σ. και να διαβιβαστεί προς έγκριση στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Αναλυτικότερα επισυνάπτεται ο ισολογισμός της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Αγ. Νικολάου (Δ.Α.Ε.Α.Ν) καθώς επίσης και το προσάρτημα.

Ο κ. Αστρουλάκης Γεώργιος, στη συνέχεια, Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος της Δ.Α.Ε.Α.Ν., λαμβάνοντας το λόγο εξήγησε και ανέλυσε στο σώμα σχετικά (τα οποία και καταγράφονται αναλυτικά στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά).

Ακολούθως το λόγο πήρε ο **επικεφαλής της μείζονος μειοψηφίας κ. Χαριτάκης Θωμάς** ο οποίος τοποθετήθηκε σχετικά εξέφρασε τις απόψεις του επ' αυτού οι οποίες και καταγράφονται αναλυτικά στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά και **δήλωσε ΠΑΡΩΝ**

Ο λόγος δόθηκε στον κ. Αλεξάκη Χαρίλαος επικεφαλή της ελάσσονος μειοψηφίας ο οποίος είπε ο οποίος τοποθετήθηκε σχετικά εξέφρασε τις απόψεις του επ' αυτού οι οποίες και καταγράφονται αναλυτικά στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά και **δήλωσε ΠΑΡΩΝ**

Ο κ. Φιλιππάκης Γεώργιος από την ελάσσονα μειοψηφία αφού έλαβε το λόγο από τον κ. Πρόεδρο είπε ότι δεν συμφωνεί και δεν ψηφίζει .

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Λεμπίδης Εμμανουήλ αφού έλαβε το λόγο από τον κ. Πρόεδρο τοποθετήθηκε σχετικά εξέφρασε τις απόψεις του οι οποίες και καταγράφονται αναλυτικά στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά και καταλήγοντας είπε : Ένα Δημοτικό Συμβούλιο δεν μπορεί να καλείται να εγκρίνει εκ των υστέρων, μια συνολική διαχείριση, όταν υπάρχουν ακόμα ανοιχτά ερωτήματα που δεν έχουν απαντηθεί και καταψηφίζει .

Ακολουθώς το λόγο πήραν Δημοτικοί Σύμβουλοι οι οποίοι κατέθεσαν τις απόψεις τους οι οποίες και καταγράφονται αναλυτικά στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά .

Στη συνέχεια ο κ. Πρόεδρος κάλεσε το σώμα να αποφασίσει σχετικά .

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι : Χαριτάκης Θωμάς, Καστελλιανάκης Κων/νος, Αλεξάκης Χαρίλαος και Καρνιαδάκη Δέσποινα δήλωσαν ΠΑΡΟΝΤΕΣ .

Κατά της απόφασης του Δ.Σ. της Δ.Α.Ε.Α.Ν. τάχθηκαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι Φιλιππάκης Γεώργιος και Λεμπίδης Εμμανουήλ

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του τα παραπάνω, τις παραπάνω αναφερόμενες διατάξεις, τις διατάξεις του Ν.5314/2026 ,

Α π ο φ α σ ι ζ ε ι κατά πλειοψηφία :
μειοψηφούντων των Δημοτικών Συμβούλων
Φιλιππάκη Γεωργίου και Λεμπίδη Εμμανουήλ

Εγκρίνει τη με αρ. 117/4-9-2026 (ΑΔΑ : ΨΘΕΧΟΡΔΥ-ΛΚ1) απόφαση του Δ.Σ. της Δ.Α.Ε.Α.Ν. ως αναλυτικά αναφέρεται στο εισηγητικό της παρούσας .

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι : Χαριτάκης Θωμάς, Καστελλιανάκης Κων/νος, Αλεξάκης Χαρίλαος και Καρνιαδάκη Δέσποινα δήλωσαν ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Για τούτο συντάχθηκε το παρόν και υπογράφηκε, όπως παρακάτω :

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Καραμανώλη Σοφία
	Μαυρήs Αντώνιος
ΚΑΜΙΝΟΓΙΑΝΝΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Ρουκουνάκης Ιωάννης
	Αφορδακός Κωνσταντίνος
	Μπελούκας Γεώργιος
	Αρακαδάκης Γεώργιος

Ακριβές αντίγραφο
Η Γραμματέας του Δ.Σ.

Κριτσωτάκη Ελένη

Ξένος Γεώργιος
Γάλλου Μαρία – Ναυσικά
Πολυχρονάκη Γεωργία
Αστρουλάκης Γεώργιος
Σηφαντωνάκη Καλλιόπη
Ατσαλάκης Στερεός
Δαβράδου Ελευθερία
Χαριτάκης Θωμάς
Λεμπίδης Εμμανουήλ
Βάρδας Γεώργιος
Καστελλιανάκης Κωνσταντίνος
Αλεξάκης Χαρίλαος
Καρνιαδάκη Δέσποινα
Φανουράκη Ευαγγελία
Φιλιππάκης Γεώργιος