

ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2025
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) Λογιστικά Πρότυπα
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)

ΕΔΡΑ : ΚΟΡΑΗ 5, ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 124120001000
Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	15
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	16
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	17
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	18
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	19
1. Γενικές πληροφορίες.....	19
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών.....	19
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	19
2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	21
2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές	21
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα	23
2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα	24
2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	26
2.7. Εμπορικές απαιτήσεις.....	26
2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26
2.9. Μετοχικό κεφάλαιο	26
2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	26
2.11. Δάνεια	26
2.12. Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος.....	26
2.13. Μισθώσεις.....	27
2.14. Αναγνώριση εσόδων.....	28
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	28
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	28
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	30
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	30
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	31
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	31
5. Επενδυτικά Ακίνητα	32
6. Εμπορικές απαιτήσεις.....	32
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	33
8. Μετοχικό κεφάλαιο.....	33
9. Λοιπά αποθεματικά.....	33
10. Δάνεια.....	33
11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	34
12. Κύκλος Εργασιών.....	34
13. Γενικά λειτουργικά έξοδα.....	35
14. Λοιπά έσοδα και έξοδα.....	35

15.	Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά.....	35
16.	Συναλλαγές και απαιτήσεις-υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη.....	35
17.	Φόρος εισοδήματος	36
18.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	36
19.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	37

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κύριοι μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 υποβάλλουμε στη Γενική Συνέλευσή σας την παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία»), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρείας.

Η Έκθεση περιέχει το σύνολο της αναγκαίας πληροφόρησης (χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση) με ευσύνολπτο, πλην όμως εύληπτο, αντικειμενικό και επαρκή τρόπο και με γνώμονα την πλήρη και ουσιαστική πληροφόρηση σχετικά με τα θέματα που περιέχονται σε αυτήν. Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2025 και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση η οποία αφορά στην κλειόμενη χρήση 2025. Οι θεματικές ενότητες της Εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτών έχουν ειδικότερων ως ακολούθως:

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δραστηριοποιείται με την αξιοποίηση, οποιονδήποτε αστικών ή μη ακινήτων, και ειδικότερα: (α) η εκμετάλλευση των ακινήτων με αγορά, πώληση, μίσθωση, υπεκμίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο και (β) η διαχείριση και εκμετάλλευση χώρων και εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, εμπορικών κέντρων, πολυκαταστημάτων, εστίασης, στάθμευσης και κάθε άλλης χρήσης.

Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρεία δύναται:

- α.** Να ιδρύει, αποκτά ή διοικεί οποιαδήποτε επιχείρηση ή να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
- β.** Να ιδρύει υποκαταστήματα και πρακτορεία σε οποιοδήποτε μέρος στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
- γ.** Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο, στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό.
- δ.** Να διεξάγει κάθε άλλη εργασία που θα εξυπηρετεί άμεσα ή έμμεσα το σκοπό της Εταιρείας.

2. ΣΤΟΧΟΙ, ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΚΥΡΙΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ

Στόχος της Εταιρείας είναι να μεγιστοποιήσει τα οφέλη από την αξιοποίηση των ακινήτων που έχει στην ιδιοκτησία της και να προσθέσει αξία στους Μετόχους της από την ορθή και στρατηγικά στοχευμένη αξιολόγηση των ευκαιριών που διαμορφώνονται στο χώρο του Real Estate. Η στρατηγική ανάπτυξης της εταιρείας είναι πάντοτε πελατοκεντρική και βασίζεται στην ποιοτική διαχείριση των ακινήτων, στην εξειδίκευσή της και στην ορθή κατανόηση της αγοράς Real Estate και των συνεχών αλλαγών που αυτή υφίσταται.

3. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Οι καθημερινές δραστηριότητες διακατέχονται από ένα ιδιαίτερο αίσθημα ευθύνης προς το περιβάλλον, την κοινωνική ευημερία και τον κώδικα δεοντολογίας μας. Η σχέση εμπιστοσύνης που έχουμε αναπτύξει με τους πελάτες μας ενισχύεται καθημερινά με τη συνεργασία αλλά, όταν απαιτηθεί, και με την ορθή και με κοινωνική ευθύνη διαχείριση της επικοινωνίας με όλες με τις τοπικές κοινότητες και οργανώσεις.

Ανώτατο όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτό εξελέγη από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 19ης Ιανουαρίου 2026, είναι η ακόλουθη:

- α. Βεζυράκης Νικόλαος (Πρόεδρος)
- β. Ραγιάς Δημήτριος (Διευθύνων Σύμβουλος)
- γ. Σταμπολίτη Αρχοντούλα (Μέλος)
- δ. Χαμόδρακας Λεωνίδας (Μέλος)

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 19/01/2031.

4. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31/12/2025 ανήλθαν στο ποσό των € 138.431 έναντι € 266.114 την 31/12/2024.

Το σύνολο της καθαρής θέσης την 31/12/2025 ανήλθε στο ποσό των € 124.413 έναντι € 183.609 την 31/12/2024.

Ο κύκλος εργασιών για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2025- 31/12/2025 παρέμεινε στα ίδια επίπεδα με εκείνα της περιόδου 1/1/2024 – 31/12/2024, ήτοι € 750.000.

Οι ζημιές προ φόρων για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2025 - 31/12/2025 ανήλθαν στο ποσό των € 59.196 έναντι ζημιών προ φόρων € 128.295 για την διαχειριστική περίοδο 1/1/2024 - 31/12/2024.

Οικονομικοί Δείκτες

Παραθέτουμε τους οικονομικούς δείκτες που αφορούν στην οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 31/12/2025 και 31/12/2024 αντίστοιχα.

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	<u>Κέρδη προ φόρων</u> Συνολικό ενεργητικού	<u>(59.196)</u> 15.175.797	-0,39%	<u>(128.295)</u> 14.605.980	-0,88%
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	<u>Κέρδη προ φόρων</u> Ίδια κεφάλαια	<u>(59.196)</u> 124.413	-47,58%	<u>(128.295)</u> 183.609	-69,87%

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>1.068.431</u> 4.550.453	23,48%	<u>498.614</u> 3.261.440	15,29%
Ταμειακής ρευστότητας	<u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u> Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>138.431</u> 4.550.453	3,04%	<u>266.114</u> 3.261.440	8,16%

Αριθμοδείκτης διαθροπτικής ισορροπίας

		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u> Ίδια κεφάλαια	<u>4.550.453</u> 124.413	3657,54%	<u>3.261.440</u> 183.609	1776,29%
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	<u>Ίδια κεφάλαια</u> Σύνολο υποχρεώσεων	<u>124.413</u> 15.051.383	0,83%	<u>183.609</u> 14.422.371	1,27%
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> Σύνολο ενεργητικού	<u>1.068.431</u> 15.175.797	7,04%	<u>498.614</u> 14.605.980	3,41%

**Αριθμοδείκτες
δραστηριότητας**

		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	$\frac{\text{Έσοδα από μισθώματα}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}}$	$\frac{750.000}{15.175.797}$	4,94%	$\frac{750.000}{14.605.980}$	5,13%
		<u>1/1/2025 έως 31/12/2025</u>		<u>1/1/2024 έως 31/12/2024</u>	
Δείκτης καθαρού κέρδους	$\frac{\text{Κέρδη / (ζημιές) χρήσης}}{\text{Έσοδα από μισθώματα}}$	$\frac{(59.196)}{750.000}$	-7,89%	$\frac{(128.295)}{750.000}$	-17,11%

**Αριθμοδείκτης
οικονομικής
μόχλευσης**

		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	$\frac{\text{Σύνολο ενεργητικού}}{\text{Ίδια κεφάλαια}}$	$\frac{15.175.797}{124.413}$	12197,92%	$\frac{14.605.980}{183.609}$	7954,89%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	$\frac{\text{Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{13.910.930}{15.175.797}$	91,67%	$\frac{13.910.930}{14.605.980}$	95,24%

**Αριθμοδείκτης
χρηματοδότησης
παγίων**

		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Επενδυτικά ακίνητα}}$	$\frac{124.413}{14.107.366}$	0,88%	$\frac{183.609}{14.107.366}$	1,30%
		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	$\frac{\text{Επενδυτικά ακίνητα}}{\text{Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{14.107.366}{10.500.930}$	134,34%	$\frac{14.107.366}{11.160.930}$	126,40%

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 και 31/12/2024 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.410.000	2.750.000
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10.500.930	11.160.930
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	13.910.930	13.910.930
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(138.431)	(266.114)
Καθαρός δανεισμός	13.772.499	13.644.815
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	124.413	183.609
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	13.896.912	13.828.426
Συντελεστής μόχλευσης	99,10%	98,67%

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το δείκτη μόχλευσης παρατίθενται στη σημ. 3.3.

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί το δείκτη EBITDA ως Εναλλακτικό Δείκτη Μέτρησης της Απόδοσης στο πλαίσιο λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών του.

Ο ορισμός του ως άνω δείκτη είναι ο εξής: EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων που αντιστοιχεί στη γραμμή «Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Εταιρείας πλέον Αποσβέσεων από την Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Συγκεκριμένα (ποσά σε χιλ. ευρώ):

	<u>1/1/2025 - 31/12/2025</u>	<u>1/1/2024 - 31/12/2024</u>
Έσοδα από μισθώματα	750	750
Γενικά λειτουργικά έξοδα	127	130
EBITDA	620	619
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	(680)	(747)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(59)	(128)
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.107	14.107
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	138	266
Ίδια κεφάλαια	124	184
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	13.911	13.911
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	1.140	511

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων, κλπ.), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις μισθώσεων.

(α) *Κίνδυνος αγοράς*

i) *Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

ii) *Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια λόγω των υποχρεώσεων της, καθώς έχει δανεισμό.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων σε ευρώ.

	<u>31/12/2025</u>	σε απόλυτες τιμές	<u>31/12/2024</u>	σε απόλυτες τιμές
Μεταβολή +1% (σε ετήσια βάση)	(139.109)	139	(139.109)	139
Μεταβολή -1% (σε ετήσια βάση)	139.109	139	139.109	139

Εάν την 31/12/2025 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 1% ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 139.109 (2024: € 139.109) Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η Καθαρή Θέση της Εταιρείας.

iii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- από τις εξελίξεις στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

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

	<u>31/12/2025</u>				
	<u>Εντός 1 έτους</u>	<u>1 έως 2 έτη</u>	<u>2 έως 5 έτη</u>	<u>Άνω των 5 ετών</u>	<u>Σύνολο</u>
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	19.464	-	-	-	19.464
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου	1.062.012	-	-	-	1.062.012
Ομολογιακό δάνειο	3.410.000	2.129.331	2.118.337	8.000.325	15.657.993
Σύνολο	4.491.476	2.129.331	2.118.337	8.000.325	16.739.469

	<u>31/12/2024</u>				
	<u>Εντός 1 έτους</u>	<u>1 έως 2 έτη</u>	<u>2 έως 5 έτη</u>	<u>Άνω των 5 ετών</u>	<u>Σύνολο</u>
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	28.706	-	-	-	28.706
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου	383.478	-	-	-	383.478
Ομολογιακό δάνειο	3.212.830	2.139.445	2.116.561	9.059.929	16.528.765
Σύνολο	3.625.014	2.139.445	2.116.561	9.059.929	16.940.949

Στην ανάλυση Εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από «Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων» και οι οφειλές για «Λοιπούς φόροι/τέλη».

6. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2026

Κατά τη διάρκεια του 2025, η παγκόσμια οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά την ενίσχυση της γεωοικονομικής αβεβαιότητας και του εμπορικού προστατευτισμού. Σύμφωνα με το ΔΝΤ, ο ρυθμός αύξησης του παγκόσμιου ΑΕΠ εκτιμάται ότι παρέμεινε αμετάβλητος στο 3,3% το 2025, ως αποτέλεσμα της εξισορρόπησης αντίρροπων δυνάμεων. Αρνητικά επέδρασαν η αύξηση των δασμών από τις ΗΠΑ και η αβεβαιότητα σχετικά με την έκβαση των εμπορικών συμφωνιών που τελικά συνήφθησαν. Αντίθετα, υποστηρικτικά λειτούργησαν η γενικά επεκτατική δημοσιονομική πολιτική, η επίσπευση των εισαγωγών λόγω των επικείμενων δασμών, η περαιτέρω χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής και οι ευνοϊκές παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές συνθήκες, καθώς και οι ισχυρές επενδύσεις στον τομέα της τεχνητής νοημοσύνης.

Η οικονομία της ζώνης του ευρώ επέδειξε ανθεκτικότητα το 2025, με τον ρυθμό ανάπτυξης να επιταχύνεται σε 1,4% (από 0,9% το 2024), παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος. Η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης, κυρίως μέσω της ανάκαμψης των επενδύσεων, αποτέλεσε τη βασική συνιστώσα του ρυθμού μεγέθυνσης. Αντίστοιχα, ο γενικός πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) μειώθηκε στο 2,1% (από 2,4% το 2024), ωστόσο για το 2026 προβλέπεται προσωρινή αναζωπύρωση του πληθωρισμού, λόγω των πρόσφατων πολεμικών γεγονότων στη Μέση Ανατολή.

Η εγχώρια οικονομική δραστηριότητα συνέχισε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικούς ρυθμούς το 2025 (2,1%), υπερβαίνοντας τον μέσο ρυθμό ανάπτυξης στη ζώνη του ευρώ (1,5%). Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν οι επενδύσεις, τόσο σε παραγωγικό εξοπλισμό όσο και σε κατασκευές, που ενισχύθηκαν από το β' τρίμηνο του έτους, η ιδιωτική κατανάλωση και οι καθαρές εξαγωγές, λόγω της αύξησης των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών και της παράλληλης μείωσης των εισαγωγών.

Ο γενικός πληθωρισμός διαμορφώθηκε στο ίδιο περίπου επίπεδο όπως το προηγούμενο έτος, καθώς η επίμονη άνοδος του πληθωρισμού στις υπηρεσίες, αλλά και στα μη επεξεργασμένα είδη διατροφής, δεν επέτρεψε την ταχύτερη αποκλιμάκωση του μέσου ετήσιου πληθωρισμού. Ο εναρμονισμένος πληθωρισμός υποχώρησε στο 2,9% το 2025, έναντι 3,0% το 2024, ενώ αναμένεται να διαμορφωθεί στο 3,1% το 2026 κυρίως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας που συνδέεται με την κρίση στη Μέση Ανατολή.

Η αγορά εργασίας συνέχισε τη θετική της πορεία και το 2025 καθώς φαίνεται ότι αποκλιμακώθηκε ελαφρώς με επιβραδυνόμενο ρυθμό σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% το 2025 (έναντι 2% το 2024), ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε σε 8,9% (από 10,1% το 2024).

Οι προοπτικές της αγοράς εργασίας για το 2026 παραμένουν ευνοϊκές, με ενίσχυση της απασχόλησης και περαιτέρω αποκλιμάκωση της ανεργίας. Οι εκτιμήσεις για αύξηση της απασχόλησης (κατά 1,1%) και υποχώρηση της ανεργίας (σε 8,2%) συνδέονται με τη διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής της οικονομίας, η οποία εξακολουθεί να υποστηρίζει τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

Στη διάρκεια του 2025 και τους πρώτους μήνες του 2026, η θετική πορεία της ελληνικής αγοράς ακινήτων συνεχίστηκε, με πιο ήπιους ωστόσο ρυθμούς σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Το αγοραστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον διατηρήθηκε, η ζήτηση ιδίως για οικιστικά ακίνητα ήταν υψηλή, η προσφορά όμως σύγχρονης προσιτής κατοικίας παρέμεινε περιορισμένη. Οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων για το προσεχές διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές. Οι νέες αβεβαιότητες που ανακύπτουν εξαιτίας του πόλεμου στη Μέση Ανατολή, οι οποίες προστίθενται στις ήδη υφιστάμενες από τις παγκόσμιες γεωπολιτικές εντάσεις και τις μεταβαλλόμενες πολιτικές ισορροπίες, ενδέχεται να επηρεάσουν το επενδυτικό ενδιαφέρον και τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων.

Η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα αναπτυχθεί με ρυθμό 1,9% το 2026 και 2,0% το 2027, ενώ ο πληθωρισμός θα διαμορφωθεί σε 3,1% και 2,4% αντίστοιχα. Οι κίνδυνοι που περιβάλλουν την πρόβλεψη για το ΑΕΠ παραμένουν κυρίως καθοδικοί και συνδέονται με το ενδεχόμενο παράτασης του πολέμου στη Μέση Ανατολή και των επιπτώσεών του στις διεθνείς οικονομικές εξελίξεις. Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις, και ιδίως η κλιμάκωση των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή, έχουν αυξήσει την αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές ενέργειας και έχουν ενισχύσει τη μεταβλητότητα των τιμών του πετρελαίου. Συνεπώς, η παρακολούθηση των τιμών της ενέργειας και των επιδράσεών τους στον πληθωρισμό και την οικονομική δραστηριότητα καθίσταται ιδιαίτερα κρίσιμη για την αξιολόγηση των κινδύνων και τη χάραξη οικονομικής πολιτικής. Ανοδικά στην ανάπτυξη τα επόμενα δύο έτη ενδέχεται να επιδράσουν παράγοντες όπως ο υψηλότερος του αναμενομένου δημοσιονομικός πολλαπλασιαστής, η ταχύτερη του αναμενομένου υλοποίηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων, με θετικές επιδράσεις στην παραγωγικότητα της ελληνικής οικονομίας, και η περαιτέρω ενίσχυση του τουριστικού τομέα.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος η ανάπτυξη της χώρας επηρεάζονται από καθοδικούς κινδύνους που σχετίζονται με την αβεβαιότητα γύρω από τον πόλεμο στη Ρωσία-Ουκρανία, τον επίμονο υψηλό πληθωρισμό, τις μισθολογικές πιέσεις που δημιουργεί η στενότητα στην αγορά εργασίας, τις πιθανές φυσικές καταστροφές λόγω της κλιματικής κρίσης, έναν πιθανώς χαμηλότερο του αναμενόμενου ρυθμό απορρόφησης των κονδυλίων του RRF και τη βραδύτερη εφαρμογή κρίσιμων μεταρρυθμίσεων, η οποία μπορεί να επιβαρύνει την παραγωγικότητα της οικονομίας.

Επιπρόσθετα, η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ιράν και Η.Π.Α./Ισραήλ, η οποία έλαβε χώρα στα τέλη Φεβρουαρίου 2026, έχει αυξήσει τη γεωπολιτική αβεβαιότητα σε διεθνές επίπεδο. Παρά ταύτα, μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν διαπιστωθεί ουσιώδεις διαταραχές στο μακροοικονομικό περιβάλλον που να επηρεάζουν άμεσα τη δραστηριότητα της Εταιρείας ή τη σταθερότητα των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται.

Η Εταιρεία αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται άμεσα όλες οι απαραίτητες ενέργειες και μέτρα, ώστε να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος στις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή.

7. ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης δεν απασχολούσε προσωπικό.

8. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία επιδιώκει την προστασία και το σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, καθώς και την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων από τις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία παρακολουθεί και συμμορφώνεται με όλες τις οδηγίες και τις περιβαλλοντικές εξελίξεις.

9. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απόκτηση Ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 παρ. 3 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρίες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

10. Συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται:

- α) τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά τη χρήση 2025,
- β) η Τράπεζα Πειραιώς και τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

(i) Τα ακόλουθα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη ήταν ανοιχτά κατά την ημερομηνία τέλους χρήσης:

α) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου	<u>13.910.930</u>	<u>13.910.930</u>
Υπόλοιπο λήξης την 31 Δεκεμβρίου	<u>13.910.930</u>	<u>13.910.930</u>

β) Καταθέσεις σε συνδεδεμένα μέρη

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Καταθέσεις στη Τράπεζα Πειραιώς	<u>138.343</u>	<u>266.025</u>
Σύνολο	<u>138.343</u>	<u>266.025</u>

(ii) Οι ακόλουθες συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με τα συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια της χρήσης:

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	<u>1/1/2025</u> <u>έως 31/12/2025</u>	<u>1/1/2024</u> <u>έως 31/12/2024</u>
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου	<u>678.533</u>	<u>747.260</u>
Σύνολο	<u>678.533</u>	<u>747.260</u>

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπήρξαν γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς.

Αθήνα, 28.08.2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Βεζυράκης Νικόλαος

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :

« **ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών. Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 01.09.2026

Γεώργιος Ν. Παπαγεωργόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 48261

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	<u>14.107.366</u>	<u>14.107.366</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>14.107.366</u>	<u>14.107.366</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	<u>930.000</u>	<u>232.500</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	<u>138.431</u>	<u>266.114</u>
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>1.068.431</u>	<u>498.614</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>15.175.797</u>	<u>14.605.980</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
Διαφορά υπέρ το άρτιο	8	<u>21.140.000</u>	<u>21.140.000</u>
Τακτικό αποθεματικό	9	<u>4.561</u>	<u>4.561</u>
Αποτελέσματα εις νέον		<u>(21.180.148)</u>	<u>(21.120.952)</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>124.413</u>	<u>183.609</u>
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	<u>10.500.930</u>	<u>11.160.930</u>
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>10.500.930</u>	<u>11.160.930</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	<u>3.410.000</u>	<u>2.750.000</u>
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	11	<u>1.140.453</u>	<u>511.441</u>
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>4.550.453</u>	<u>3.261.441</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>15.051.383</u>	<u>14.422.371</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>15.175.797</u>	<u>14.605.980</u>

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 12	750.000	750.000
Σύνολο εσόδων		750.000	750.000
Γενικά λειτουργικά έξοδα	13	(126.551)	(129.641)
Λοιπά έσοδα / έξοδα	14	(3.068)	(1.353)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		620.381	619.006
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(679.577)	(747.301)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά		(679.577)	(747.301)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(59.196)	(128.295)
Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης		(59.196)	(128.295)
Συγκεντρωτικές συνολικά κέρδη / (ζημιές) χρήσης μετά φόρων		(59.196)	(128.295)

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Αποθεματικό υπέρ το άρτιο</u>	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέον</u>	<u>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	160.000	21.140.000	4.561	(20.992.657)	311.904
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	(128.295)	(128.295)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	-	(128.295)	(128.295)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	160.000	21.140.000	4.561	(21.120.952)	183.609
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	160.000	21.140.000	4.561	(21.120.952)	183.609
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	(59.196)	(59.196)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	-	(59.196)	(59.196)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	160.000	21.140.000	4.561	(21.180.148)	124.413

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
	Σημ.		
Κέρδη/Ζημιά προ φόρων		(59.196)	(128.295)
Προσαρμογές για:			
Έξοδα τόκων	15	679.577	747.301
		620.380	619.005
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		(697.499)	(155.000)
(Μείωση) / Αύξηση υποχρεώσεων		(49.521)	65.868
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(126.640)	529.873
Καταβληθέντες τόκοι		(1.044)	(413.710)
Καθαρές ταμειακές (εκροές) / εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(127.684)	116.163
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(127.684)	116.163
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	7	266.114	149.950
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		138.431	266.114

Οι Σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο “ ΛΥΚΟΥΡΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.” (“Εταιρεία”), δραστηριοποιείται στην αξιοποίηση αστικών ή μη ακινήτων και ειδικότερα: (α) στην εκμετάλλευση των ακινήτων με αγορά, πώληση, μίσθωση, υπεκμίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο και (β) στη διαχείριση και εκμετάλλευση χώρων και εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, εμπορικών κέντρων, πολυκαταστημάτων, εστίασης, στάθμευσης και κάθε άλλης χρήσης.

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 06/10/2006, , έχει διάρκεια 99 έτη και εδρεύει στην Ελλάδα. Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων Αττικής και συγκεκριμένα στη διεύθυνση Κοραή 5, Αθήνα κι έχει αριθμό μητρώου ΓΕΜΗ 124120001000.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής μέλη:

- α. Βεζυράκης Νικόλαος (Πρόεδρος)
- β. Ραγιάς Δημήτριος (Διευθύνων Σύμβουλος)
- γ. Σταμπολίτη Αρχοντούλα (Μέλος)
- δ. Χαμόδρακας Λεωνίδας (Μέλος)

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 19/01/2031.

Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, **εγκρίθηκαν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 28.08.2026.**

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών

Οι ουσιώδεις λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ έγινε σε προαιρετική βάση. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική για πέντε συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή τους.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis).

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στην Εταιρεία, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων.

Επιπρόσθετα, λαμβάνοντας υπόψη ότι το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υφίσταται έναντι της μητρικής εταιρείας και μοναδικού της μετόχου, "Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.", η οποία έχει παράσχει προς τη Διοίκηση και τους ελεγκτές επίσημη Επιστολή Χρηματοοικονομικής Στήριξης (Letter of Support) για τους επόμενους δώδεκα μήνες, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υφίσταται κίνδυνος καταγγελίας των δανειακών συμβάσεων. Βάσει αυτού, η Εταιρεία τεκμηριώνεται ότι θα συνεχίσει να ανταποκρίνεται απρόσκοπτα στις υποχρεώσεις της, διασφαλίζοντας πλήρως την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2026

Κατά τη διάρκεια του 2025, η παγκόσμια οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά την ενίσχυση της γεωοικονομικής αβεβαιότητας και του εμπορικού προστατευτισμού. Σύμφωνα με το ΔΝΤ, ο ρυθμός αύξησης του παγκόσμιου ΑΕΠ εκτιμάται ότι παρέμεινε αμετάβλητος στο 3,3% το 2025, ως αποτέλεσμα της εξισορρόπησης αντίρροπων δυνάμεων. Αρνητικά επέδρασαν η αύξηση των δασμών από τις ΗΠΑ και η αβεβαιότητα σχετικά με την έκβαση των εμπορικών συμφωνιών που τελικά συνήφθησαν. Αντίθετα, υποστηρικτικά λειτούργησαν η γενικά επεκτατική δημοσιονομική πολιτική, η επίσπευση των εισαγωγών λόγω των επικείμενων δασμών, η περαιτέρω χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής και οι ευνοϊκές παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές συνθήκες, καθώς και οι ισχυρές επενδύσεις στον τομέα της τεχνητής νοημοσύνης.

Η οικονομία της ζώνης του ευρώ επέδειξε ανθεκτικότητα το 2025, με τον ρυθμό ανάπτυξης να επιταχύνεται σε 1,4% (από 0,9% το 2024), παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος. Η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης, κυρίως μέσω της ανάκαμψης των επενδύσεων, αποτέλεσε τη βασική συνιστώσα του ρυθμού μεγέθυνσης. Αντίστοιχα, ο γενικός πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) μειώθηκε στο 2,1% (από 2,4% το 2024), ωστόσο για το 2026 προβλέπεται προσωρινή αναζωπύρωση του πληθωρισμού, λόγω των πρόσφατων πολεμικών γεγονότων στη Μέση Ανατολή.

Η εγχώρια οικονομική δραστηριότητα συνέχισε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικούς ρυθμούς το 2025 (2,1%), υπερβαίνοντας τον μέσο ρυθμό ανάπτυξης στη ζώνη του ευρώ (1,5%). Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν οι επενδύσεις, τόσο σε παραγωγικό εξοπλισμό όσο και σε κατασκευές, που ενισχύθηκαν από το β' τρίμηνο του έτους, η ιδιωτική κατανάλωση και οι καθαρές εξαγωγές, λόγω της αύξησης των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών και της παράλληλης μείωσης των εισαγωγών.

Ο γενικός πληθωρισμός διαμορφώθηκε στο ίδιο περίπου επίπεδο όπως το προηγούμενο έτος, καθώς η επίμονη άνοδος του πληθωρισμού στις υπηρεσίες, αλλά και στα μη επεξεργασμένα είδη διατροφής, δεν επέτρεψε την ταχύτερη αποκλιμάκωση του μέσου ετήσιου πληθωρισμού. Ο εναρμονισμένος πληθωρισμός υποχώρησε στο 2,9% το 2025, έναντι 3,0% το 2024, ενώ αναμένεται να διαμορφωθεί στο 3,1% το 2026 κυρίως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας που συνδέεται με την κρίση στη Μέση Ανατολή.

Η αγορά εργασίας συνέχισε τη θετική της πορεία και το 2025 καθώς φαίνεται ότι αποκλιμακώθηκε ελαφρώς με επιβραδυνόμενο ρυθμό σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% το 2025 (έναντι 2% το 2024), ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε σε 8,9% (από 10,1% το 2024).

Οι προοπτικές της αγοράς εργασίας για το 2026 παραμένουν ευνοϊκές, με ενίσχυση της απασχόλησης και περαιτέρω αποκλιμάκωση της ανεργίας. Οι εκτιμήσεις για αύξηση της απασχόλησης (κατά 1,1%) και υποχώρηση της ανεργίας (σε 8,2%) συνδέονται με τη διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής της οικονομίας, η οποία εξακολουθεί να υποστηρίζει τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

Στη διάρκεια του 2025 και τους πρώτους μήνες του 2026, η θετική πορεία της ελληνικής αγοράς ακινήτων συνεχίστηκε, με πιο ήπιους ωστόσο ρυθμούς σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Το αγοραστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον διατηρήθηκε, η ζήτηση ιδίως για οικιστικά ακίνητα ήταν υψηλή, η προσφορά όμως σύγχρονης προσιτής κατοικίας παρέμεινε περιορισμένη. Οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων για το προσεχές διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές. Οι νέες αβεβαιότητες που ανακύπτουν εξαιτίας του πόλεμου στη Μέση Ανατολή, οι οποίες προστίθενται στις ήδη υφιστάμενες από τις παγκόσμιες γεωπολιτικές εντάσεις και τις μεταβαλλόμενες πολιτικές ισορροπίες, ενδέχεται να επηρεάσουν το επενδυτικό ενδιαφέρον και τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων.

Η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα αναπτυχθεί με ρυθμό 1,9% το 2026 και 2,0% το 2027, ενώ ο πληθωρισμός θα διαμορφωθεί σε 3,1% και 2,4% αντίστοιχα. Οι κίνδυνοι που περιβάλλουν την πρόβλεψη για το ΑΕΠ παραμένουν κυρίως καθοδικοί και συνδέονται με το ενδεχόμενο παράτασης του πολέμου στη Μέση Ανατολή και των επιπτώσεων του στις διεθνείς οικονομικές εξελίξεις. Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις, και ιδίως η κλιμάκωση των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή, έχουν αυξήσει την αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές ενέργειας και έχουν ενισχύσει τη μεταβλητότητα των τιμών του πετρελαίου. Συνεπώς, η παρακολούθηση των τιμών της ενέργειας και των επιδράσεων

τους στον πληθωρισμό και την οικονομική δραστηριότητα καθίσταται ιδιαίτερα κρίσιμη για την αξιολόγηση των κινδύνων και τη χάραξη οικονομικής πολιτικής. Ανοδικά στην ανάπτυξη τα επόμενα δύο έτη ενδέχεται να επιδράσουν παράγοντες όπως ο υψηλότερος του αναμενομένου δημοσιονομικός πολλαπλασιαστής, η ταχύτερη του αναμενομένου υλοποίηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων, με θετικές επιδράσεις στην παραγωγικότητα της ελληνικής οικονομίας, και η περαιτέρω ενίσχυση του τουριστικού τομέα.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος η ανάπτυξη της χώρας επηρεάζονται από καθοδικούς κινδύνους που σχετίζονται με την αβεβαιότητα γύρω από τον πόλεμο στη Ρωσία-Ουκρανία, τον επίμονο υψηλό πληθωρισμό, τις μισθολογικές πιέσεις που δημιουργεί η στενότητα στην αγορά εργασίας, τις πιθανές φυσικές καταστροφές λόγω της κλιματικής κρίσης, έναν πιθανώς χαμηλότερο του αναμενόμενου ρυθμό απορρόφησης των κονδυλίων του RRF και τη βραδύτερη εφαρμογή κρίσιμων μεταρρυθμίσεων, η οποία μπορεί να επιβαρύνει την παραγωγικότητα της οικονομίας.

Επιπρόσθετα, η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ιράν και Η.Π.Α./Ισραήλ, η οποία έλαβε χώρα στα τέλη Φεβρουαρίου 2026, έχει αυξήσει τη γεωπολιτική αβεβαιότητα σε διεθνές επίπεδο. Παρά ταύτα, μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν διαπιστωθεί ουσιώδεις διαταραχές στο μακροοικονομικό περιβάλλον που να επηρεάζουν άμεσα τη δραστηριότητα της Εταιρείας ή τη σταθερότητα των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται.

Η Εταιρεία αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται άμεσα όλες οι απαραίτητες ενέργειες και μέτρα, ώστε να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος στις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται.

Η εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.

- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19, το οποίο εκδόθηκε τον Μάιο του 2024, εισάγει μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για επιλέξιμες θυγατρικές. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το πρότυπο μπορεί να υιοθετηθεί στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές καταστάσεις των επιλέξιμων θυγατρικών που επιλέγουν να το εφαρμόσουν.

Κατά την αρχική έκδοσή του, το ΔΠΧΑ 19 κάλυπτε τα πρότυπα και τις τροποποιήσεις που είχαν εκδοθεί έως τον Φεβρουάριο του 2021. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19, οι οποίες δημοσιεύθηκαν τον Αύγουστο του 2025, επεκτείνουν αυτές τις απλουστευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης ώστε να περιλαμβάνουν πρότυπα και τροποποιήσεις που εκδόθηκαν κατά τη περίοδο μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024, λαμβάνοντας υπόψη αλλαγές στα πρότυπα που τίθενται σε ισχύ έως την 1η Ιανουαρίου 2027, ημερομηνία κατά την οποία το ΔΠΧΑ 19 θα είναι εφαρμόσιμο.

Το νέο πρότυπο και οι τροποποιήσεις του έχουν αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

- (α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
- (β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);
- (γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
- (δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity) (ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθατή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμιση εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21, 'Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Μετάφραση σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας'
(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Οι τροποποιήσεις αφορούν μόνο τις οντότητες που έχουν νόμισμα παρουσίασης σε οικονομία με υπερπληθωρισμό, αλλά έχουν είτε δικό τους λειτουργικό νόμισμα είτε το νόμισμα των εκμεταλλεύσεών τους στο εξωτερικό σε οικονομία χωρίς υπερπληθωρισμό.

Όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) απαιτείται να μεταφράζονται χρησιμοποιώντας την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπλέον, υπάρχει εξαίρεση για τις οντότητες των οποίων το λειτουργικό και το νόμισμα παρουσίασης είναι νόμισμα σε οικονομία με υπερπληθωρισμό, ώστε να μην επαναμεταφράζουν τα συγκριτικά στοιχεία των εκμεταλλεύσεων στο εξωτερικό που έχουν λειτουργικό νόμισμα σε οικονομία χωρίς υπερπληθωρισμό.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων Εταιρείας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο νόμισμα αποτίμησης βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Η Εταιρεία δεν έχει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική

κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

2.5.1. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

i) Αναγνώριση, κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, και η Εταιρεία επιμετρούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά τους στοιχεία στη εύλογη αξία τους πλέον, για τις περιπτώσεις που ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία του μέσω αποτελεσμάτων, των άμεσα επιρρίπτων στη συναλλαγή δαπανών. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων, οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και
- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία βάσει επιχειρηματικών μοντέλων στόχος των οποίων είναι:
 - Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,
 - Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
 - Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες κατάταξης και επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβέσιμο κόστος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

ii) Απομείωση αξίας

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των ελόμενων 12 μηνών.

Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση αντισυμβαλλομένου.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο. Για τις ημερομηνίες αναφοράς η Εταιρεία δεν πρόβλεψε σε πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από μισθώματα καθώς εκτίμησε ότι η οποιαδήποτε απομείωση προέκυπτε δεν θα ήταν σημαντική.

iii) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μεταβιβάσουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και η μεταβίβαση πληροί τους όρους για διαγραφή.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

i) Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στο κόστος που ταυτίζεται με την εύλογη αξία της μελλοντικής πληρωμής για τις αγορές αγαθών και υπηρεσιών που παρασχέθηκαν.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρούν όλες τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ii) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα.

2.7. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης (ή μέσα στη περίοδο που διαρκεί ο κανονικός λειτουργικός κύκλος της επιχείρησης εάν είναι μεγαλύτερος από 12 μήνες) καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται απαλλαγμένα από κάθε σχετικό όφελος φόρου εισοδήματος, αφαιρετικά στην καθαρή θέση.

2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις πληρωμής προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στον επόμενο χρόνο. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.11. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους ως εισπραχθέντα ποσά μείον τα τυχόν άμεσα έξοδα για την απόκτησή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

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

2.12. Φόρος Εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην Καθαρή Θέση, αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστών φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στις χώρες όπου η Εταιρεία δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα αποπληρωθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.13. Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μια μίσθωση. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Για τις μισθώσεις στις οποίες συμμετέχει ως μισθωτής, εκτός από μισθώσεις μικρής αξίας ή διάρκειας μικρότερης του έτους των οποίων οι πληρωμές καταχωρούνται με τη σταθερή μέθοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ως στοιχείο του ενεργητικού και του παθητικού το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και τις υποχρεώσεις μίσθωσης αντίστοιχα.

Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων ταξινομούνται ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο σε:

α) Επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους ή

β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαια ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Η Εταιρεία είναι μέρος μίσθωσης, η οποία δεν πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 και ως εκ τούτου αναγνωρίζει τα έξοδα μίσθωσης στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις: Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.14. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται βάσει όσων προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες», πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

α) Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

β) Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζεται βάση μιας χρονικής αναλογίας, που προσδιορίζεται από την πραγματική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου και καταχωρούνται στο κονδύλι “Χρηματοοικονομικά έσοδα” στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης: ταμειακά διαθέσιμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και τις εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- από τις εξελίξεις στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της
- από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξησή του).

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).

ii. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια λόγω των υποχρεώσεων της, καθώς έχει δανεισμό.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31/12/2025 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 1% ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 139.109 (2024: € 139.109) Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η Καθαρή Θέση της Εταιρείας.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές προκύπτουν από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας και από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρεία αξιολόγησε την έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο και κατέληξε ότι η έκθεσή της δεν είναι σημαντική.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

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

	31/12/2025				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	19.464	-	-	-	19.464
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου	1.062.012	-	-	-	1.062.012
Ομολογιακό δάνειο	3.410.000	2.129.331	2.118.337	8.000.325	15.657.993
Σύνολο	4.491.476	2.129.331	2.118.337	8.000.325	16.739.469
	31/12/2024				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	28.706	-	-	-	28.706
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου	383.478	-	-	-	383.478
Ομολογιακό δάνειο	3.212.830	2.139.445	2.116.561	9.059.929	16.528.765
Σύνολο	3.625.014	2.139.445	2.116.561	9.059.929	16.940.949

Στην ανάλυση Εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από «Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων» και οι οφειλές για «Λοιπούς φόροι/τέλη».

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Χρηματοοικονομικά μέσα

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα.

Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία.

Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επίπεδο 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιοριστούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές αγορές.

Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Μη χρηματοοικονομικά μέσα

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα επίπεδα των μη χρηματοοικονομικών μέσων ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ετήσια διαστήματα την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024.

<u>31/12/2025</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	14.107.366
Σύνολο	-	-	14.107.366
<u>31/12/2024</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	14.107.366
Σύνολο	-	-	14.107.366

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της ικανότητας τους να συνεχίζουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους, ώστε να εξασφαλίζουν αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με την Εταιρεία και να διατηρούν μια βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνουν μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Όπως και οι άλλες εταιρείες του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιό της με βάση το δείκτη μόχλευσης. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως ο λόγος του καθαρού χρέους διαιρούμενος με το συνολικό απασχολούμενο κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος προκύπτει μετά την αφαίρεση των ταμειακών διαθεσίμων και των ισοδύναμων τους από τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις όπως αυτές εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης). Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται σαν το άθροισμα των ιδίων κεφαλαίων, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, με το καθαρό χρέος.

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 και 31/12/2024 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.410.000	2.750.000
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10.500.930	11.160.930
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	13.910.930	13.910.930
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(138.431)	(266.114)
Καθαρός δανεισμός	13.772.499	13.644.815
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	124.413	183.609
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	13.896.912	13.828.426

Συντελεστής μόχλευσης

99.10%

98,67%

Συμφωνία καθαρού δανεισμού

Το τμήμα αυτό παρουσιάζει μια ανάλυση του καθαρού δανεισμού και των κινήσεων αυτού για κάθε μία από τις παρουσιαζόμενες περιόδους.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	138.431	266.114
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(3.410.000)	(2.750.000)
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(10.500.930)	(11.160.930)
Καθαρός δανεισμός	(13.772.499)	(13.644.816)

	<u>Ταμειακά διαθέσιμα/τράπεζα</u>	<u>Δανεισμός πληρωτέος εντός 1 έτους</u>	<u>Δανεισμός πληρωτέος μετά από 1 έτος</u>	<u>Σύνολο</u>
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2024	149.950	(2.090.000)	(11.820.930)	(13.760.980)
Ταμειακές ροές	116.164	-	-	116.164
Αναταξινόμηση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	(660.000)	660.000	-
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2024	266.114	(2.750.000)	(11.160.930)	(13.644.816)
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2025	266.114	(2.750.000)	(11.160.930)	(13.644.816)
Ταμειακές ροές	(127.683)	-	-	(127.683)
Αναταξινόμηση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	(660.000)	660.000	-
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2025	138.431	(3.410.000)	(10.500.930)	(13.772.499)

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

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

Προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εμπορικών απαιτήσεων

Η Εταιρεία χρησιμοποιούν ποσοστά για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων τους. Τα ποσοστά αυτά βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και προσαρμόζονται με τέτοιο τρόπο ώστε να αντανακλούν προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, επικαιροποιούνται τα ιστορικά ποσοστά που χρησιμοποιούνται και αναλύονται οι εκτιμήσεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις αλλαγές των συνθηκών και των προβλέψεων της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Επιπλέον η εμπειρία του παρελθόντος αλλά και οι προβλέψεις που γίνονται για το μέλλον ενδέχεται να μην οδηγήσουν σε συμπεράσματα ενδεικτικά του πραγματικού ύψους αθέτησης υποχρεώσεων πελατών στο μέλλον.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 τα ανοιχτά υπόλοιπα των πελατών δεν ήταν σημαντικά, ενώ μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είχαν πλήρως εξοφληθεί. Ως εκ τούτου, η Διοίκηση

εκτίμησε ότι η επίδραση από την αναγνώριση πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εμπορικών απαιτήσεων δεν αναμένεται να είναι σημαντική και δεν προχώρησε στην αναγνώριση κάποιου ποσού πρόβλεψης.

Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από τις ελληνικές φορολογικές αρχές. Η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου εισοδήματος και της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι πολύπλοκη και απαιτεί σε μεγάλο βαθμό να γίνουν εκτιμήσεις και να ασκηθεί κρίση.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για ζητήματα που δύναται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενοι σε εκτιμήσεις ότι δύναται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημιές. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής και υπολειμματικής αξίας περιουσιακών στοιχείων

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής καθώς και της υπολειμματικής αξίας των ενσώματων παγίων τα οποία αναγνωρίζονται μέσω απόκτησής τους. Η εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου είναι θέμα κρίσης, που βασίζεται στην εμπειρία της Εταιρείας από όμοια περιουσιακά στοιχεία. Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου επανεξετάζονται τουλάχιστον σε ετήσια βάση λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς.

5. Επενδυτικά Ακίνητα

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	14.107.366
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	14.107.366
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	14.107.366
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	14.107.366

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων για την 31/12/2025 ανήλθε σε €14.107.366 (31/12/2024 : €14.107.366). Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.12.2025 προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη δεσμευτικό προσύμφωνο πώλησης.

Το έσοδο της χρήσης από την εκμίσθωση του ακινήτου ανήλθε για την 31/12/2025 σε € 750.000 Στα ίδια επίπεδα ήταν και την 31/12/2024.

6. Εμπορικές απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις ενοικίων	943.739	246.239
Πρόβλεψη απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων	(13.739)	(13.739)
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	930.000	232.500

Η μεταβολή στην πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων στον ακόλουθου πίνακα:

	Πρόβλεψη απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	13.739
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	13.739
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	13.739
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	13.739

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2025	31/12/2024
Καταθέσεις όψεως	138.431	266.114
Σύνολο	138.431	266.114

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις καταθέσεις ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης των τραπεζικών ιδρυμάτων όπου τηρούνται τα τραπεζικά διαθέσιμα από την Moody's στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2025	31/12/2024
Baa1	138.431	-
Baa3	-	266.114
Σύνολο	138.431	266.114

8. Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	160.000	1,00	160.000	21.140.000	21.300.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	160.000		160.000	21.140.000	21.300.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	160.000	1,00	160.000	21.140.000	21.300.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	160.000		160.000	21.140.000	21.300.000

9. Λοιπά αποθεματικά

	Αφορολόγητα αποθεματικά
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	4.561
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	4.561
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	4.561
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	4.561

Τακτικό Αποθεματικό:

Από τις διατάξεις του άρθρου 158 ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία δεν σχημάτισε τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος χρήσης.

10. Δάνεια

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	31/12/2025	31/12/2024
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	10.500.930	11.160.930
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	10.500.930	11.160.930

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	31/12/2025	31/12/2024
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο	3.410.000	2.750.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	3.410.000	2.750.000
Σύνολο δανεισμού	13.910.930	13.910.930

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Μεταξύ 1 και 2 ετών	690.000	670.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	9.810.930	2.120.000
Πάνω από 5 έτη	-	8.370.930
Σύνολο	10.500.930	11.160.930

Η κίνηση των δανείων στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2025	2024
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	13.910.930	13.910.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	13.910.930	13.910.930

11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2025	31/12/2024
Προμηθευτές εσωτερικού	19.459	28.701
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	19.459	28.701
Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2025	31/12/2024
Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών - λοιπών απαιτήσεων	5	5
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	1.062.012	383.478
Λοιποί φόροι / τέλη	58.977	99.257
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	1.120.994	482.740
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	1.140.453	511.441

Η κίνηση των δεδουλευμένων τόκων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

Υπόλοιπο 01/01/2024	49.928
Δεδουλευμένοι Τόκοι	747.260
Πληρωμές Κεφαλαίου	(413.710)
Υπόλοιπο 31/12/2024	383.478
Υπόλοιπο 01/01/2025	383.478
Δεδουλευμένοι Τόκοι	678.533
Υπόλοιπο 31/12/2025	1.062.012

12. Κύκλος Εργασιών

	1/1/2025	1/1/2024
	έως 31/12/2025	έως 31/12/2024
Ενοικίαση γραφείων επενδυτικού ακινήτου	750.000	750.000
Σύνολο	750.000	750.000

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια μισθώσεων έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Έως 1 έτος	750.000	750.000
Σύνολο	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>

13. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	<u>1/1/2025</u> <u>έως 31/12/2025</u>	<u>1/1/2024</u> <u>έως 31/12/2024</u>
Ενοίκιο γραφείου	907	877
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικού ακινήτου	450	559
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	14.860	16.060
Αμοιβές και έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	5.000	5.000
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	-	1.500
Φόροι - τέλη	104.941	104.940
Λοιπά έξοδα	393	705
Σύνολο	<u>126.551</u>	<u>129.641</u>

14. Λοιπά έσοδα και έξοδα

	<u>1/1/2025</u> <u>έως 31/12/2025</u>	<u>1/1/2024</u> <u>έως 31/12/2024</u>
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	3.068	1.353
Σύνολο λοιπών εξόδων	<u>3.068</u>	<u>1.353</u>

15. Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά

	<u>1/1/2025</u> <u>έως 31/12/2025</u>	<u>1/1/2024</u> <u>έως 31/12/2024</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου (Σημ. 10)	678.533	747.260
Λοιπά	1.044	40
Σύνολο	<u>679.577</u>	<u>747.301</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα), καθαρά	<u>(679.577)</u>	<u>(747.301)</u>

16. Συναλλαγές και απαιτήσεις-υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται:

- α) τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά τη χρήση 2025. Δεν καταβλήθηκαν αμοιβές εντός της χρήσης 2025
β) η Τράπεζα Πειραιώς και τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

(i) Τα ακόλουθα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη ήταν ανοιχτά κατά την ημερομηνία τέλους χρήσης:

α) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου	<u>13.910.930</u>	<u>13.910.930</u>
Υπόλοιπο λήξης την 31 Δεκεμβρίου	<u>13.910.930</u>	<u>13.910.930</u>

β) Καταθέσεις σε συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2023	31/12/2022
Καταθέσεις στη Τράπεζα Πειραιώς	138.343	266.025
Σύνολο	138.343	266.025

(ii) Οι ακόλουθες συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με τα συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια της χρήσης:

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Έξοδα και τόκοι ομολογιακού τραπεζικού δανείου	678.533	747.260
Σύνολο	678.533	747.260

17. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του άρθρου 120 του Ν. 4799/2021 ΦΕΚ Α'78/18.5.2021, με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος. Τα ποσά φόρων που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	-	-
Σύνολο	-	-

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Η εταιρεία εκτιμώντας ότι δεν θα έχει τέτοια δραστηριότητα ώστε να ανακτήσει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση από φορολογικές ζημιές, έχει σταματήσει να υπολογίζει τέτοιου είδους φορολογική απαίτηση.

Ακολουθεί συμφωνία ανάμεσα στο φόρο εισοδήματος όπως παρουσιάζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και σε εκείνο που απορρέει από την εφαρμογή των ισχυόντων φορολογικών συντελεστών.

	1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(59.196)	(128.295)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(13.023)	(28.225)
Χρήση φορολογικών αποτελεσμάτων τρέχουσας περιόδου	261.728	332.236
Διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος φόρος	(248.705)	(304.011)
Σύνολο φόρου εισοδήματος	-	-

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Κατ' εφαρμογή των σχετικών φορολογικών διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 37 του ν. 5104/2024, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Για τις χρήσεις 2020 έως και 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 78 ν. 5104/2024 όπως ισχύει, και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Για τη χρήση 2025 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του ν. 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

β) Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις, και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της από τα οποία δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις.

19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Δεν υπήρξαν γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς.

Αθήνα, 28.08.2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ.

Βεζυράκης Νικόλαος

Ραγιάς Δημήτριος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494