ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ − ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ − ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ 122177907000

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 (01.01.2025-31.12.2025)

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 4
Α. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2025 (1/1-31/12/2025) 4
Β. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2025 9
Γ. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ 9
Δ. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13
Ε. ΑΓΟΡΑ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ 13
ΣΤ. ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ 13
Ζ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 13
Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025 13
Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 15
Ι. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ 2026 15
Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 16
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 17
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ 20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 23
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 24
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 25
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 26
2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ 26
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 27
3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα 27
3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία 27
3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία 28
3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία 28
3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 30
3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 30
3.6.1 Ταξινόμηση 30
3.6.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση 31
3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων 31
3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 32
3.9 Εμπορικές απαιτήσεις 32
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 33
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο 33
3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις 33
3.13 Δάνεια 33
3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος 34
3.15 Παροχές σε εργαζομένους 35
3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 36
3.17 Κέρδη ανά μετοχή 36
3.18 Αναγνώριση εσόδων 37

3.19 Μισθώσεις *39*
(i) Μισθώσεις όταν η Εταιρεία είναι ο μισθωτής *39*
(ii) Μισθώσεις όταν η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής *40*
3.20 Διανομή μερισμάτων *40*
4 ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ **41**
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ **44**
Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου *44*
(α) Κίνδυνος της αγοράς *44*
(i) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων *44*
(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος *45*
(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου *45*
(β) Πιστωτικός Κίνδυνος *45*
(γ) Κίνδυνος Ρευστότητας *46*
(δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου *47*
(ε) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών *48*
6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ **49**
7. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ **50**
8. ΕΣΟΔΑ **52**
9. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ **53**
10. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ **53**
11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ **54**
12. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) **54**
13. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ **55**
14. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ **57**
15. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ **57**
16. ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ **58**
17. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ **58**
18. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ **60**
19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ **63**
20. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ **64**
21. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ **65**
22. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ **67**
23. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ **67**
24. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ **67**
25. ΔΑΝΕΙΑ **68**
26. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ **69**
27. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ **71**
28. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ **71**
29. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ **71**
30. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ **72**
31. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ **73**
32. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ **75**

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ της Εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ − ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ − ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

επί των Οικονομικών Καταστάσεων

για τη χρήση από 1/1/2025 έως 31/12/2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 (1/1/2025-31/12/2025).

Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας «**ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ − ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ − ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**», περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που καταρτίσθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων και παράθεση ποιοτικού χαρακτήρα στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη οικονομική χρήση.

Α. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2025 (1/1-31/12/2025)

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης παρατηρήθηκαν αυξητικές τάσεις στις εμπορικές αξίες και στα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων.

Σύμφωνα με την Ετήσια Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ, 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. Η αυξανόμενη οικιστική πίεση που παρατηρείται στα μεγάλα αστικά κέντρα και η σημαντική αύξηση των τιμών τα τελευταία έτη εκτιμάται ότι κατηύθυναν τη ζήτηση των νοικοκυριών προς πιο προσιτές περιοχές, χαμηλότερων αξιών, αλλά και προς παλαιότερα ακίνητα. Παράλληλα με το ενδιαφέρον για κατοικία, επενδύσεις καταγράφηκαν σε επαγγελματικές χρήσεις ακινήτων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη φιλοξενία, την αποθήκευση και τη διανομή, αλλά και σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών. Τόσο οι εταιρίες όσο και οι επενδυτές στράφηκαν προς σύγχρονους και ενεργειακά βιώσιμους χώρους, αποεπενδύοντας σταδιακά από ακίνητα χαμηλότερων προδιαγραφών.

Στην αγορά κατοικιών, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, αυξητική τάση συνεχίζει να καταγράφεται στους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής των αξιών των διαμερισμάτων, στην οποία συνέβαλαν, μεταξύ άλλων, η περιορισμένη προσφορά κατοικιών, το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, καθώς και το επιχορηγούμενο στεγαστικό πρόγραμμα ("Σπίτι μου ΙΙ").

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 οι τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,5% και 1,1% αντίστοιχα σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, σημειώνοντας ωστόσο επιβράδυνση έναντι των ρυθμών αύξησης την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (βλ. Διαγράμματα IV.11 και IV.12). Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν ελαφρώς υψηλότεροι και ανήλθαν σε 0,9% και 1,5%. Τα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων σε επίπεδο χώρας παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητα σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, καταγράφοντας οριακές αυξήσεις (0,3% και 0,4% αντίστοιχα). Το πρώτο ενδεκάμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) στο σύνολο της χώρας κατέγραψε μείωση στον αριθμό νέων αδειών, σε ετήσια βάση, κατά 4,6%, ενώ αύξηση καταγράφηκε σε όρους δομήσιμου όγκου (7,7%). Στις επιμέρους επενδυτικές επαγγελματικές χρήσεις οι τάσεις ήταν μικτές. Πιο συγκεκριμένα, ο αριθμός νέων αδειών για τα γραφεία αυξήθηκε κατά 37,2%, ενώ ο όγκος (σε κυβικά μέτρα) μειώθηκε κατά 40,3%. Για τα καταστήματα ο αριθμός νέων αδειών αυξήθηκε κατά 2,3% και σε όρους δομήσιμου όγκου καταγράφηκε αύξηση 25,5%. Τέλος, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν τόσο σε αριθμό όσο και σε συνολικό δομήσιμο όγκο, κατά 33,3% και 16,7% αντίστοιχα. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων,12 στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2025 οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,6%, στα ίδια περίπου επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων για το πρώτο εξάμηνο του 2026 χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα και ως θετικές για τα ξενοδοχεία και τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. 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. Το αποτύπωμα της παγκόσμιας αναταραχής στο κόστος κατασκευής, τη ζήτηση και την επενδυτική δραστηριότητα της ελληνικής αγοράς ακινήτων θα εξαρτηθεί από τη διάρκεια και την κλιμάκωση των γεγονότων. Παράλληλα, εντός της χώρας, το υψηλό κόστος κατασκευής, οι αυξανόμενες αξίες των κατοικιών και η επιδείνωση της προσιτότητας της στέγασης, ιδιαίτερα για τα νοικοκυριά χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων, εκτιμάται ότι θα λειτουργήσουν σταδιακά ως παράγοντες επιβράδυνσης των τιμών.

Στα ως άνω πλαίσια η Εταιρεία κατάφερε να διαχειριστεί αποτελεσματικά τον πιστωτικό κίνδυνο καθώς διατήρησε τα ίδια υψηλά ποσοστά των μισθωμένων επαγγελματικών ακινήτων σε σχέση με το σύνολο τους (92%, τόσο στη κλειόμενη όσο και στη προηγούμενη χρήση) και επαναδιαπραγματεύθηκε επιτυχώς νέες μισθώσεις σε υφιστάμενα ακίνητα. Σε σχέση με τα οικιστικά ακίνητα που εκμεταλλεύεται η Εταιρεία το σχετικό ποσοστό μίσθωσης κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε (παρέμεινε) σε 85% (2024: 85%). Κατά την κλειόμενη χρήση καταγράφθηκε αυξητική τάση στις εύλογες αξίες των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να αυξηθεί συνολικά κατά € 4.504 (2024: Αύξηση € 2.509).

Την 31/12/2025 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε είκοσι πέντε (25) ακίνητα, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα, είκοσι τρία (23) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και δύο (2) εξοχικές κατοικίες στις περιοχές της Μυκόνου και του Πόρτο Χέλι. Την 31/12/2025, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε ακίνητα και αγροτεμάχια συνολικής επιφανείας περίπου 57.599 τ.μ. και 23.132 τ.μ. αντίστοιχα (2024: 57.599 τ.μ. και 23.132 τ.μ.) με συνολική εύλογη αξία € 53.907 (2024: € 49.403), όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές της εταιρείας NAIRealAct.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθε σε € 3.896 έναντι € 4.148 για τη χρήση 2024, παρουσιάζοντας μείωση 6,07% έναντι αύξησης 23,78%,αντίστοιχα της προηγούμενης χρήσης.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία στα πλαίσια διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων το οποίο διαθέτει προέβη σε πώληση δύο (2) διαμερισμάτων εκ του συγκροτήματος κατοικιών επί της οδού Εθνικής Αντίστασης στο Δήμο Ελευσίνας, συνολικής επιφανείας 510 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 149 χιλ. Το επενδυτικό αποτέλεσμα που προέκυψε εκ των προαναφερόμενων πωλήσεων ανήλθε σε ζημιά συνολικού ποσού € 58 χιλ. (2024: € 368 χιλ.).

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη €4.643, έναντι κερδών € 3.877 της προηγούμενης χρήσης.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη

€ 6.889 έναντι κερδών € 5.570 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία € 4.643 (2024: Κέρδη € 3.877) και της καθαρής απομείωσης της αξίας εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων € 0 (2023:0), ανέρχονται σε ποσό € 2.246 έναντι ποσού € (1.694) της προηγουμένης χρήσης.

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε € (2.129) έναντι ποσού € (2.475) της προηγούμενης χρήσης. Το σχετικό κόστος απορρέει εκ της χρησιμοποίησης δανειακών κεφαλαίων σημαντικού ποσού για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους

Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 3.587 έναντι κερδών € 1.443 της προηγούμενης χρήσης.

Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους τεθέντες κατά περίπτωση στόχους και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου και όταν κριθεί αυτό αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των ακόλουθων χρηματοοικονομικών δεικτών:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας

	Κατά την 31/12/2025		Κατά την 31/12/2024	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.822	202,01%	5.189	472,0%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.386		1.099	

Δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων προς Ξένα

	Κατά την 31/12/2025		Κατά την 31/12/2024	
Ίδια Κεφάλαια	16.979	39,9%	13.392	31.8%
Ξένα Κεφάλαια	42.525		42.157	

Δείκτης συνολικού χρέους

	Κατά την 31/12/2025		Κατά την 31/12/2024	
Σύνολο υποχρεώσεων	42.525	250.5%	42.157	314.8%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	16.979		13.392	

Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού

	Κατά την 31/12/2025		Κατά την 31/12/2024	
Δάνειο	31.590	53,1%	33.520	60,3%
Σύνολο Ενεργητικού	59.504		55.549	

Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων

	Κατά την 31/12/2025		Κατά την 31/12/2024	
Αποτελέσματα προ φόρων	4.759	28,0%	3.096	23,1%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	16.979		13.392	

Δείκτης Περιθωρίου Μικτού Κέρδους

	Κατά την 31/12/2025		Κατά την 31/12/2024	
Μικτά Κέρδη Χρήσεως	3.838	98,5%	3.780	91,1%
Καθαρές Πωλήσεις Χρήσεως	3.896		4.148	

EPS (Earnings Per Share – Κέρδη ανά μετοχή)

Ο Δείκτης EPS υπολογίζεται διαιρώντας τα κέρδη της επιχείρησης μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας με τον μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία εντός της υπό εξέτασης περιόδου.

Τα κέρδη ανά μετοχή (EPS) για την κλειόμενη χρήση διαμορφώθηκαν σε κέρδη ευρώ έναντι κερδών 1,4065 ευρώ για το 2025 έναντι κερδών 0,5658 ευρώ για το 2024.

Β. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2025

Η Εταιρεία, στα πλαίσια διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, κατά την κλειόμενη χρήση, προχώρησε στην πώληση δύο (2) διαμερισμάτων εκ του συγκροτήματος κατοικιών επί της οδού Εθνικής Αντίστασης στο Δήμο Ελευσίνας, συνολικής επιφανείας 510 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 149 χιλ. Το επενδυτικό αποτέλεσμα που προέκυψε εκ των προαναφερόμενων πωλήσεων ανήλθε σε ζημιά συνολικού ποσού € 58 χιλ. (2024: € 368 χιλ.). Με τις εν λόγω πωλήσεις η Εταιρεία ενίσχυσε τη διαθέσιμη ρευστότητά της με στόχο την αποτελεσματική διαχείριση της ρευστότητάς της και την χρηματοδότηση των επενδυτικών σχεδίων της.

Γ. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κίνδυνου.

(α) ***Κίνδυνος της αγοράς***

(i) ***Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων***

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται στη σχετική βελτίωση που παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση η ελληνική αγορά ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο, η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος

επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή, είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

(ii) ***Συναλλαγματικός κίνδυνος***

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

(iii) ***Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου***

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπαρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και η σύναψη συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 209 (2024: € 564).

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμιακές ροές.

(δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Κατά την 31/12/2025	**Σημείωση**	**Μέχρι 1 έτος**	**Από 1 έως και 2 έτη**	**Από 2 έως και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
Δάνεια	25	1.558	1.090	5.070	25.430
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	448	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	149	150	135	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28	0	0	0	416

Κατά την 31/12/2024	**Σημείωση**	**Μέχρι 1 έτος**	**Από 1 έως και 2 έτη**	**Από 2 έως και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
Δάνεια	25	930	1.160	3.330	28.100
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	160	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	173	262	186	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28	154	0	263	0

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης' όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

Κατά την 31/12/2025 ο συντελεστής μόχλευσης παρουσιάζει μείωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος μειώθηκε και τα Ίδια Κεφάλαια αυξήθηκαν κατά ποσό € 3.586 περίπου.

	Σημείωση	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
Σύνολο δανείων	25	33.148	33.520
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	22	-358	-643
Καθαρό χρέος		**32.790**	**32.877**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		16.979	13.392
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου		**49.769**	**46.269**
Συντελεστής μόχλευσης		**65,89%**	**71,06%**

Δ. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε επτά εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (€ 7.650), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες (2.550.000) ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας τριών Ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία.

Ε. ΑΓΟΡΑ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΣΤ. ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις για να διανείμει μέρισμα, λόγω του γεγονότος της ύπαρξης σωρευμένων ζημιών εις νέον στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη.

Η διοίκηση της Εταιρείας, προτείνει στη Γενική Συνέλευση η Εταιρεία να μη διανείμει μέρισμα στους Μετόχους.

Ζ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης διατηρούσε για την άσκηση της κύριας επαγγελματικής της δραστηριότητας, εκμίσθωσης και διαχείρισης ακινήτων, γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας, αρ. 340 και αποθήκη στην θέση Αγριελαία Ρούσση στην Ελευσίνα.
Την 14/02/2025 η Εταιρεία προέβη σε σύσταση υποκαταστήματος, σε ιδιόκτητες εγκαταστάσεις της, επί της οδού 28ης Οκτωβρίου (Πατησίων) αρ. 63 του Δήμου Αθηναίων, για την άσκηση της δευτερεύουσας δραστηριότητας της, λιανικής πώλησης ενδυμάτων.

Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια και τη λήξη αντίστοιχα της κλειόμενης χρήσης:

Έσοδα	**Χρήση 1/1-31/12/2025**	**Χρήση 1/1-31/12/2024**
KROSS PROPERTIES A.E.	5	5
ΣΙΛΒΕΡ ΓΟΥΕΙΒΣ Ν.Ε.Π.Α.	1	1
es Miio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	4	4
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	0	768
Σύνολο	**10**	**778**

Έξοδα	**Χρήση 1/1-31/12/2025**	**Χρήση 1/1-31/12/2024**
KROSS PROPERTIES A.E.	0	0
ΣΙΛΒΕΡ ΓΟΥΕΙΒΣ Ν.Ε.Π.Α.	0	0
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	3	0
es Miio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	0	0
2 REPUBLIC MARKETPLACE SA **	0	0
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	804	2.031
PRIME ATLANTICA INC	1.219	1.604
Σύνολο	**2.026**	**3.635**

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

Απαιτήσεις	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	1	819
KROSS PROPERTIES A.E.	1.866	1.855
es Miio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	609	603
ΚΟΛΑΤΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	0	7
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΖΟΥΜΠΟΥΛΙΩ	2.133	2.127
Σύνολο	**4.610**	**5.411**

Υποχρεώσεις	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	0	6
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	3	2
PRIME ATLANTICA INC	19.115	19.115
	19.118	**19.122**

Η παροχή υπηρεσιών και οι λοιπές επιχειρηματικές συμφωνίες προς και από τις συνδεδεμένες εταιρείες γίνονται σε κανονικές τιμές και τους συνήθης όρους αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Τα ανοιχτά υπόλοιπα τέλους χρήσης είναι χωρίς εξασφαλίσεις και η εξόφλησή τους πραγματοποιείται τοις μετρητοίς. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιουδήποτε είδους εξασφαλίσεις για τις παραπάνω απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Αναφορικά με απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις και λοιπά συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 4.610 (2024: € 5.411), είχε σχηματισθεί από προηγούμενες χρήσεις πρόβλεψη απομείωσης συνολικής αξίας (€ 2.376). Εντός της κλειόμενης χρήσης δεν σχηματίστηκε πρόβλεψη .

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2025 ανήλθαν σε € 0 (2024: € 0) και τα έσοδα ανήλθαν σε € 0 (2024: € 0).

Κατά την 31/12/2025 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 2.133 (2024: € 2.127) και € 3 (2024: 2 €) αντίστοιχα.

Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Ι. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ 2026

Η εγχώρια αγορά ακινήτων από τη χρήση 2020 έχει εμφανίσει σημαντικά ανοδικές τάσεις σε όρους εμπορικών αξιών και εσόδων εκμίσθωσης, τάσεις οι οποίες συνεχίσθηκαν και κατά την κλειόμενη χρήση 2025.

Η παρατηρούμενη ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα μας αναμένεται να οδηγήσει σε υψηλότερα έσοδα και υπεραξίες προερχόμενες από το ενεργό χαρτοφυλάκιο ακινήτων που διαχειρίζεται η Εταιρεία.

Δεδομένης της υφιστάμενης σημαντικής αβεβαιότητας σχετικά με την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις, την άνοδο των επιτοκίων και της συνέχισης του πολέμου στην Ουκρανία, το μακροοικονομικό περιβάλλον εξακολουθεί να παραμένει ρευστό. Παρά την παρατηρούμενη αυξημένη αβεβαιότητα λόγω των προαναφερόμενων συνθηκών που διαμορφώθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης και συνεχίζονται και κατά την τρέχουσα χρήση, βασικό μέλημα της Διοίκησης αποτελεί η διατήρηση και περαιτέρω επέκταση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Στα ως άνω πλαίσια η Διοίκηση της Εταιρείας για την χρήση 2026 έχει θέσει τους ακόλουθους στόχους:

- Την περαιτέρω ισχυροποίηση της υγιούς χρηματοοικονομικής βάσης και διατήρηση υψηλής ρευστότητας, η οποία θα της επιτρέψει την αποτελεσματικότερη διαχείριση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ακινήτων της και την εκμετάλλευση ευκαιριών που παρουσιάζονται στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

- Την εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας σε επιλεγμένους μισθωτές με καλή φήμη και υγιή χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά με σκοπό τον περιορισμό του απορρέοντος εκ των μισθώσεων πιστωτικού κινδύνου.

- Την εξασφάλιση περαιτέρω κεφαλαίων με τα οποία θα πραγματοποιηθεί η επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τον τεθέντα στρατηγικό σχεδιασμό της.

Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μάνδρα Αττικής, 15 Ιουλίου 2026

Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου
Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»** 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 έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικές 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 χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των 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 το έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2026

CPA Kudos Greece AE
Ελευθέριου Βενιζέλου 150, Νέα Ιωνία
Αρ. Μ ΣΟΕΛ: 192
Αρ. Μ ΕΛΤΕ: 63

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτριος Δημητρίου

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22281

Α.Μ. ΕΛΤΕ. 1245

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διοικητικό Συμβούλιο:	Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου: Πρόεδρος
	Παρασκευή Κωνσταντίνου: Αντιπρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
	Αναστάσιος Κολάτας: Μη Εκτελεστικό Μέλος
Έδρα Εταιρείας:	Μαρίνου Αντύπα
	Θέση Βαθύ Πηγάδι, Μάνδρα Αττικής
	Ελλάδα
ΑΡ.Μ.Α.Ε.:	41895/03/Β/98/39
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.:	122177907000
Ελεγκτική Εταιρεία:	CPA KUDOS GREECE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Ελευθέριου Βενιζέλου 150, Νέα Ιωνία
	Αρ Μ ΣΟΕΛ: 192
	Αρ Μ ΕΛΤΕ: 63

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		1/1-31/12/2025	1/1-31/12/2024
Έσοδα	7.8	3.896	4.148
Αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(58)	(368)
		3.838	3.780
Καθαρό κέρδος (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18	4.643	3.877
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	9	(778)	(1.020)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	9	(237)	(195)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	9	(230)	(172)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	10	1	0
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	11	(349)	(700)
Λειτουργικά αποτελέσματα		**6.889**	**5.570**
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	12	(2.129)	(2.475)
Αποτελέσματα προ φόρων		**4.759**	**3.096**
Φόρος εισοδήματος	13	(1.173)	(1.653)
Αποτελέσματα μετά φόρων		**3.587**	**1.443**

Λοιπά συνολικά έσοδα μετά φόρων:

Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	**0**	**0**
Αναβαλλόμενοι φόροι επί των αναλογιστικών (κερδών) / ζημιών	**0**	**0**
Σύνολο στοιχείων που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**0**	**0**
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων μετά φόρων	**3.587**	**1.443**

Οι σημειώσεις από την σελίδα 26 έως και την σελίδα 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Πάγιο ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	15	372	404
Ασώματα πάγια στοιχεία	16	0	0
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	17	372	525
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	18	53.907	49.403
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	19	32	29
Σύνολο πάγιου ενεργητικού		***54.682***	***50.360***
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα		1.720	1.296
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20	2.744	3.250
Ταμειακά ισοδύναμα και ισοδύναμα	22	358	643
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		***4.822***	***5.189***
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**59.504**	**55.549**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	23	7.650	7.650
Αποθεματικά κεφάλαια	24	18	18
Υπόλοιπο κερδών (ζημιών) εις νέο		9.311	5.724
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.979**	**13.392**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	25	31.590	33.520
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	27	10	6
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	7.824	6.651
Λοιπές προβλέψεις	27	15	15
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	285	449
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28	416	417
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		***40.140***	***41.057***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	29	448	160
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	26	1.558	553
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	149	173
Βραχυπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις		230	214
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		***2.386***	***1.099***
Σύνολο υποχρεώσεων		**42.525**	**42.157**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**59.504**	**55.549**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	**Τακτικό αποθεματικό**	**Έκτακτα Αποθεματικά και Αποθεματικά φορολογικών νόμων**	**Υπόλοιπο εις νέο**	**Σύνολο**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2024 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	**7.650**	**11**	**7**	4.281	**11.949**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2024 μετά από φόρους	0	0	0	1.443	**1.443**
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	**7.650**	**11**	**7**	**5.724**	**13.392**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2025 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	**7.650**	**11**	**7**	**5.724**	**13.392**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2025 μετά από φόρους	0	0	0	3.587	**3.587**
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.	**7.650**	**11**	**7**	**9.311**	**16.979**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	31/12/2025	31/12/2024
Λειτουργικές δραστηριότητες:		
Κέρδη χρήσεως προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	4.759	3.096
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	230	172
Προβλέψεις	4	0
Ζημιές (κέρδη) από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	58	368
Ζημιές (κέρδη) από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	(4.643)	(3.877)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.129	2.475
	2.538	**2.234**
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	(423)	(1.296)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	505	1.490
Μείωση / (αύξηση) μακροπροθέσμων απαιτήσεων	(3)	0
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	121	157
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(2.113)	(2.440)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	624	145
Επενδυτικές δραστηριότητες:		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(128)	(198)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	149	971
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	21	773
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:		
Εξοφλήσεις δανείων	(930)	(6.650)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		6.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(930)**	**(650)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	**(285)**	**268**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**643**	**375**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**358**	**643**

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ − ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ − ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ιδρύθηκε το 1998 και αποτελεί εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας διαθέτοντας ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων στην Ελλάδα. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην πώληση και στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Μαρίνου Αντύπα, θέση Βαθύ πηγάδι, στη Μάνδρα Αττικής και τα γραφεία της στην Λεωφόρο Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό (Γ.Ε.ΜΗ. 122177907000), Ελλάδα.

Η Εταιρεία ασκεί επίσης, ως δευτερεύουσα δραστηριότητα, την εμπορία ενδυμάτων.

Την 14/02/2025 η Εταιρεία προέβη σε σύσταση υποκαταστήματος, σε ιδιόκτητες εγκαταστάσεις της, επί της οδού 28ης Οκτωβρίου (Πατησίων) αρ. 63 του Δήμου Αθηναίων, για την άσκηση της δευτερεύουσας δραστηριότητας της, λιανικής πώλησης ενδυμάτων.

Η Εταιρεία κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης απασχολούσε 9 (2024: 7) άτομα προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 15 Ιουλίου 2026.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

Οι οικονομικές καταστάσεις της «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ − ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ − ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ και τον Ν. 4308/2014 που εφαρμόζεται για τις εταιρείες που δημοσιεύουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Οι οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως τροποποιείται με την αναπροσαρμογή των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Επίσης, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και υποθέσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι πολύπλοκοι, ή τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, αναφέρονται στη σημείωση 6.

Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ. Σημειώνεται ότι τυχόν μικρές αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται κατά την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω. Οι εν λόγω αρχές έχουν εφαρμοστεί για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Ο προϊστάμενος λήπτης αποφάσεων, ο οποίος είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση των επιδόσεων των λειτουργικών τομέων, έχει χαρακτηριστεί ως το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις.

3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επέρριπτες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες συμπεριλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του στοιχείου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος διαγράφεται. Όλες οι άλλες δαπάνες επισκευής και συντήρησης χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της οικονομικής περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Η απόσβεση των λοιπών στοιχείων ενεργητικού υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο για την κατανομή του κόστους τους στις υπολειμματικές τους αξίες κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους, ως εξής:

Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων	Βάση συμβολαίου μίσθωσης
Μεταφορικά μέσα	6%-10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	6%-15%

Η υπολειμματική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται ανάλογα με την περίπτωση, στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας του εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό της ανακτήσιμης αξίας.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση πάγιων στοιχείων προσδιορίζονται συγκρίνοντας τις εισπράξεις με τη λογιστική τους αξία και αναγνωρίζονται στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/(έξοδα)» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία

(α) Δικαιώματα χρήσης ακινήτων

Στην Εταιρεία έχει παραχωρηθεί το δικαίωμα χρήσης γηπέδων/οικοπέδων για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Τα σχετικά δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία παραχώρησής τους στην Εταιρεία. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της εκάστοτε παραχώρησης.

(β) Λογισμικό και άδειες λογισμικού

Οι άδειες λογισμικού που αγοράζονται κεφαλαιοποιούνται βάσει των δαπανών για την απόκτηση και της δυνατότητας χρησιμοποίησης του συγκεκριμένου λογισμικού. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους έως δέκα έτη.

3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τους δύο προαναφερόμενους λόγους χαρακτηρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως

επενδυτικά ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, περιλαμβάνεται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους, η οποία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση των προσδοκώμενων ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά τη λήξη έκαστης χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Council). Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. 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 επισκευών 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. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του,

για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια. Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακίνητου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα στοιχεία ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστης διάρκειας ωφέλιμη ζωή, όπως για παράδειγμα η υπεραξία, δεν υπόκεινται σε απόσβεση και ελέγχονται ετησίως για απομείωση. Περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απόσβεση ελέγχονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Μία ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι η υψηλότερη της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστά αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστη απομείωση, ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.6.1 Ταξινόμηση

Η Εταιρεία κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες: (α) στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (β) στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων και (γ) στο αποσβέσιμο κόστος. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το

σκοπό για τον οποίο απέκτησαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της κατά την αρχική αναγνώριση.

3.6.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής - την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, και το κόστος της συναλλαγής εγγράφεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αποτιμώνται στη συνέχεια στην εύλογη αξία. Αναφορικά με τα δάνεια και τις απαιτήσεις, η μεταγενέστερη αποτίμηση γίνεται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας της κατηγορίας ‘Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων’, παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι ‘Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)’ κατά την περίοδο στην οποία προκύπτουν. Τα έσοδα από μερίσματα από τα εν λόγω στοιχεία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι ‘Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)’, όταν το δικαίωμα της Εταιρείας να λαμβάνει πληρωμές κατοχυρώνεται.

3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση της οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και υπάρχει η πρόθεση τακτοποίησης σε καθαρή βάση, ή ρευστοποίησης του περιουσιακού στοιχείου εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μια από τις κατεχόμενες κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Το ποσό της ζημίας υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του ενεργητικού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, συμπεριλαμβάνοντας και τις αναμενόμενες μελλοντικές πιστωτικές ζημίες που δεν έχουν πραγματοποιηθεί, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Εάν ένα δάνειο έχει κυμαινόμενο επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την μέτρηση της ζημίας απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται σύμφωνα με τη σύμβαση. Στην πράξη, η Εταιρεία μπορεί να μετρά την απομείωση ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας μία εμφανή αγοραία τιμή.

Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημίας απομείωσης μειώνεται και η μείωση μπορεί να συνδεθεί αντικειμενικά με γεγονός που επήλθε μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως η βελτίωση της αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της ζημίας απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από πελάτες για εμπορεύματα που πωλούνται ή υπηρεσίες που παρέχονται κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης. Αν η είσπραξη των ποσών αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, αν είναι μεγαλύτερη), έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Αν δεν είναι, ταξινομούνται στο μακροπρόθεσμο ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειούμενο κατά την πρόβλεψη για απομείωση.

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με αρχική ληκτότητα τριών μηνών ή λιγότερο, και τραπεζικές υπεραναλήψεις. Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στον δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια. Το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων προαίρεσης εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια αφαιρουμένου του σχετικού φόρου εισοδήματος.

3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η πληρωμή εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, εφόσον είναι μεγαλύτερος). Αν δεν ισχύει το παραπάνω κριτήριο, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.13 Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των άμεσων εξόδων της συναλλαγής. Τα δάνεια αποτιμώνται στη συνέχεια στο αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της είσπραξης (καθαρή από τα έξοδα της συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι αμοιβές που καταβάλλονται για τη δημιουργία των δανειακών διευκολύνσεων αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι το σύνολο

ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η μεταφορά των εν λόγω αμοιβών στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναβάλλεται μέχρι την χρησιμοποίηση των δανείων. Στο βαθμό που δεν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι είναι πιθανόν ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί, οι εν λόγω αμοιβές κεφαλαιοποιούνται ως προκαταβολή για τις υπηρεσίες της ρευστότητας και αποσβένονται κατά την χρονική διάρκεια του δανείου στο οποία αναφέρονται.

3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Το έξοδο του φόρου για την περίοδο αποτελείται από τους τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός εάν πρόκειται για αντικείμενα που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος αναγνωρίζεται στις εν λόγω καταστάσεις, αντίστοιχα.

Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις όσον αφορά καταστάσεις στις οποίες κανονιστικές πράξεις υπόκειται σε ερμηνεία. Διενεργούνται προβλέψεις, όπου ενδείκνυται, βάσει των ποσών που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Ωστόσο, αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν υπολογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός από μία συνένωση επιχειρήσεων, που κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό ούτε φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί, ή έχουν ουσιαστικά εφαρμογή, την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αναμένεται να τακτοποιηθούν όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση πραγματοποιηθεί, ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που είναι πιθανό ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος ενεργητικού και του παθητικού αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε η φορολογητέα οντότητα ή διαφορετικές οντότητες έχουν την πρόθεση τακτοποίησης των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

3.15 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, εκτός από τις προβλεπόμενες από την εργατική νομοθεσία αποζημιώσεις για απόλυση ή συνταξιοδότηση.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται στη παρούσα αξία των μελλοντικών παροχών που θεωρούνται δεδουλευμένες κατά το τέλος της χρήσης με βάση την αναγνώριση σχετικού δικαιώματος παροχών των εργαζομένων. Σύμφωνα με τους Ν. 2112/1920 και Ν. 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους της στην Ελλάδα αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των

αποδοχών και τον τρόπο τερματισμού της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα πραγματοποιείται μέσω της κατανομής των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίματα του Ν.4093/2012. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται κατ' έτος βάσει αναλογιστικής μελέτης με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροής πόρων, τα δε ποσά των υποχρεώσεων μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να εκταμιευθεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Σχετικά με τις προβλέψεις που αναμένεται να εκκαθαριστούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οπότε η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, τα σχετικά ποσά υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.17 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους.

Ο μέσος σταθμισμένος αριθμός των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου και για όλες τις παρουσιαζόμενες λογιστικές περιόδους προσαρμόζεται για γεγονότα που έχουν μεταβάλει τον αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία χωρίς αντίστοιχη μεταβολή στους πόρους.

3.18 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως την εύλογη αξία του τιμήματος που εισπράχθηκε ή της απαίτησης για την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Τα έσοδα παρουσιάζονται καθαρά από τον φόρο προστιθέμενης αξίας και λοιπών τελών και φόρων που τα επιβαρύνουν.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα, όταν το ποσό του εσόδου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην οντότητα και όταν ειδικά κριτήρια για κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας ικανοποιούνται, όπως περιγράφεται κατωτέρω. Η Εταιρεία στηρίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά στοιχεία, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας.

(α) Έσοδα από ακίνητα

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

(β) Πωλήσεις αγαθών

Οι πωλήσεις των αγαθών αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στον πελάτη, ο πελάτης έχει την πλήρη διακριτική ευχέρεια των τιμών πώλησης των προϊόντων και δεν υπάρχει ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή των προϊόντων από τον πελάτη. Η παράδοση δεν πραγματοποιείται έως ότου τα προϊόντα εναποτεθούν στη συμφωνημένη θέση, τους κινδύνους της απαξίωσης και της απώλειας αναλάβει ο πελάτης, και ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα προϊόντα σύμφωνα με τη σύμβαση πώλησης, οι διατάξεις αποδοχής έληξαν και η Εταιρεία έχει αντικειμενικές ενδείξεις ότι έχουν ικανοποιηθεί όλα τα κριτήρια για την αποδοχή.

(γ) Παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε πελάτες αναγνωρίζονται κατά τη μεταβίβαση των σχετικών υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες. Τα σχετικά έσοδα από παρεχόμενες υπηρεσίες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Για τις υπηρεσίες τις οποίες ο έλεγχος μεταβιβάζεται στον πελάτη σε βάθος χρόνου και το χρονικό διάστημα υλοποίησής τους είναι μεγαλύτερο της μιας χρήσης το σχετικό έσοδο αναγνωρίζεται ανάλογα με το στάδιο της ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, το οποίο καθορίζεται από την αναφορά στις έως και την ημερομηνία αναφοράς αποδοθείσες υπηρεσίες, ως ποσοστό επί των συνολικών υπηρεσιών που προσφέρονται. Το στάδιο ολοκλήρωσης προσμετράται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης της υπηρεσίας/έργου. Τα έξοδα που αφορούν στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Στην περίπτωση όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης παροχής υπηρεσιών δεν είναι εφικτό να αποτιμηθεί αξιόπιστα, και κυρίως στην περίπτωση όπου το σχετικό έργο βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο, το δουλευμένο έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που η Εταιρεία διατηρεί εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής έναντι της εκτέλεσης που έχει ολοκληρωθεί και έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις εκτέλεσης έκαστης παρεχόμενης υπηρεσίας. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το δουλευμένο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε κάθε συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Σε περιπτώσεις που πιθανολογείται ότι το συνολικό κόστος μιας σύμβασης θα υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως ως έξοδο. Για τον υπολογισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε έως το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες αναφορικά με τη σύμβαση εξαιρούνται και εμφανίζονται ως απαίτηση. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους / ζημίας που αναγνωρίσθηκε για κάθε σύμβαση συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης. Όπου τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί υπερβαίνουν τις προοδευτικές τιμολογήσεις, η διαφορά εμφανίζεται ως απαίτηση από πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι ‘Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις’. Όταν οι προοδευτικές τιμολογήσεις υπερβαίνουν τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί, το υπόλοιπο εμφανίζεται ως υποχρέωση προς τους πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι ‘Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις’.

(δ) Έσοδα τόκων

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν ένα δάνειο ή μία απαίτηση απομειωθεί, η Εταιρεία μειώνει τη λογιστική αξία με το ανακτήσιμο ποσό τους, το οποίο είναι η κατ 'εκτίμηση προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Τα έσοδα από τόκους για απομειωμένα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

(ε) Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

3.19 Μισθώσεις

(i) Μισθώσεις όταν η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

Από την 1η Ιανουαρίου 2019, έχει τεθεί σε εφαρμογή το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικών Αναφορών ΔΠΧΑ 16 (IFRS 16) σύμφωνα με το οποίο αλλάζει ο τρόπος ενημέρωσης και απεικόνισης των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις των Εταιρειών που τηρούν βιβλία κατά ΔΠΧΑ (IFRS).

Με βάση το ΔΠΧΑ 16 καταργείται για τον μισθωτή η ταξινόμηση των μισθώσεων σε λειτουργικές μισθώσεις και χρηματοοικονομικές μισθώσεις και όλες οι μισθώσεις αναγνωρίζονται λογιστικά ως στοιχεία «Κατάστασης Οικονομικής Θέσης», μέσω της αναγνώρισης ενός «δικαιώματος χρήσης» στοιχείων του ενεργητικού και μίας «υποχρέωσης μίσθωσης». Μισθώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής ενσωμάτων παγίων (δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τη σύναψη της μίσθωσης, στην παρούσα αξία των μη εξοφλημένων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται στην υποχρέωση και στο χρηματοοικονομικό έξοδο, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο πάνω στην ανεξόφλητη υποχρέωση. Η υποχρέωση για τα υπολειπόμενα πληρωτέα μισθώματα καθαρή από το χρηματοοικονομικό κόστος, περιλαμβάνεται στις υποχρεώσεις. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων βάσει μισθώσεων, αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο όπως αυτή καθορίζεται από την ωφέλιμη ζωή και το χρόνο της μίσθωσης.

(ii) Μισθώσεις όταν η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Χρηματοδοτικές μισθώσεις:

Όταν στοιχεία ενεργητικού εκμισθώνονται βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων, η παρούσα αξία των καταβλητέων μισθωμάτων αναγνωρίζεται στα δάνεια και απαιτήσεις. Η διαφορά μεταξύ του μικτού ποσού της απαίτησης και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβλητέων πληρωμών, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένο μελλοντικό χρηματοοικονομικό έσοδο και αφαιρείται από τα δάνεια και απαιτήσεις. Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης, που αντικατοπτρίζει μια σταθερή περιοδική απόδοση. Η Εταιρεία δεν είχε συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2025.

Λειτουργικές μισθώσεις:

Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους ή επιμετρούνται περιοδικά στην εύλογη αξία τους χωρίς να διενεργούνται επί αυτών αποσβέσεις, σύμφωνα με παρόμοια ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια. Το έσοδο από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

3.20 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την περίοδο κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

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 Εταιρία εκτιμά ότι η εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025).

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρίες 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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρία εκτιμά ότι τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 εταιριών, 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 εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται σ τις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρία 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.

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 της Εταιρίας.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές 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 καθαυτή (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 αντιστάθμισης 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 εταιρίας.

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, άλλα 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.

Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα. Δεν προέκυψε στην κλειόμενη χρήση μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων.

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κίνδυνου.

(α) Κίνδυνος της αγοράς

(i) ***Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων***

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην

κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία, όπως και κατά την προηγούμενη χρήση, πραγματοποίησε ζημίες από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στα υφιστάμενα μακροοικονομικά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας και της ελληνικής αγοράς ακινήτων ειδικότερα. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο, η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

(ii) ***Συναλλαγματικός κίνδυνος***

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

(iii) ***Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου***

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπαρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον κίνδυνο επιτοκίων

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και η σύναψη συμβάσεων λειτουργικών

μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 209 (2024: 564 €).

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμιακές ροές.

Κατά την 31/12/2025	**Σημείωση**	**Μέχρι 1 έτος**	**Από 1 έως και 2 έτη**	**Από 2 έως και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
Δάνεια	25	1.558	1.090	5.070	25.430
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	448	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	149	150	135	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28	0	0	0	416

Κατά την 31/12/2024	**Σημείωση**	**Μέχρι 1 έτος**	**Από 1 έως και 2 έτη**	**Από 2 έως και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
Δάνεια	25	930	1.160	3.330	28.100
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	160	0	0	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	173	262	186	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28	154	0	263	0

(δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται 'βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης' όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

Κατά την 31/12/2025 ο συντελεστής μόχλευσης παρουσιάζει μείωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος μειώθηκε και τα Ίδια Κεφάλαια αυξήθηκαν κατά ποσό € 3.586.

	Σημείωση	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
Σύνολο δανείων	25	33.148	33.520
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	22	-358	-643
Καθαρό χρέος		**32.790**	**32.877**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		16.979	13.392
Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου		**49.769**	**46.269**
Συντελεστής μόχλευσης		**65,89%**	**71,06%**

(ε) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα χρηματοοικονομικά της περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (amortized cost method using the effective interest rate) σύμφωνα με ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» δεδομένου ότι δεν κατέχει επενδύσεις σε τίτλους καθαρής θέσης και δεν υποχρεούται σε κατάταξη και επιμέτρηση αυτών στην Εύλογη Αξία (Fair Value).

Ωστόσο, εκτίμηση της διοίκησης είναι ότι η λογιστική τους αξία δεν διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία αυτών.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων της εταιρείας που ισούνται με την αξία αποτίμησης τους με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

		Λογιστική αξία		**Αναπόσβεστο Κόστος**	
	Σημείωση	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	19	32	29	32	29
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	20	6.820	3.250	6.820	3.250
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22	358	643	358	643
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	25	31.590	33.520	31.590	33.520
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		0	0	0	0
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	17	285	621	285	621
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28	416	417	416	417
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	448	160	448	160
Σύνολο		**39.949**	**38.640**	**39.949**	**38.640**

6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Οι λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις πρέπει συνεχώς να αξιολογούνται βάσει της ιστορικής εμπειρίας και άλλων παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται εύλογα υπό τις εκάστοτε συνθήκες.

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις και υποθέσεις που αφορούν το μέλλον. Οι υπολογιζόμενες λογιστικές εκτιμήσεις σπανίως θα ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο στο να αλλοιώσουν τα λογιστικά αποτελέσματα των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της χρήσης, παρατίθενται παρακάτω.

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών ακινήτων. Για τη διενέργεια των εν λόγω εκτιμήσεων η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα που περιλαμβάνουν:
(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ως προς αυτές τις διαφορές.
(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ώστε να ενσωματώσουν την επίδραση μεταβολών στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε εύλογες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών βάσει των όρων εν ισχύ μισθωτικών συμβολαίων από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, υιοθετώντας κατάλληλους συντελεστές προεξόφλησης που ενσωματώνουν τις τρέχουσες συνθήκες σχετικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή πραγματοποίησης αυτών των ταμειακών ροών.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος

για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους.

(γ) Απομείωση αξίας επισφαλών απαιτήσεων

Η Εταιρεία διενεργεί απομείωση για επισφαλείς απαιτήσεις σε σχέση με συγκεκριμένους πελάτες όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις, οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη της σχετικής απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού, σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις σε συνάρτηση της πιστωτικής της πολιτικής και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

7. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελεί τον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο κάνει χρήση της διαθέσιμης εσωτερικής πληροφόρησης, με απώτερο σκοπό να αξιολογήσει την αποδοτικότητα και την κατανομή των πόρων. Η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας οδηγεί σε ιδιαίτερη τμηματοποίηση τα ακίνητα για επένδυση από τα στοιχεία του Ενεργητικού, καθώς και τα ανάλογα έσοδα από μισθώματα. Οι κατηγορίες που διακρίνονται είναι αγροτεμάχια, ακίνητα που προορίζονται για κατοικίες και ακίνητα που προορίζονται για επαγγελματική χρήση (καταστήματα). Επισημαίνεται ότι ο τομέας των αγροτεμαχίων δεν είχε ξεκινήσει να αποφέρει έσοδα ως το τέλος της κλειόμενης χρήσης.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται εντός της ελληνικής επικράτειας. Η γεωγραφική διασπορά αυτών αναλύεται ως εξής:

Επενδυτικά ακίνητα	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
Ευρύτερη περιοχή Αττικής	48.374	46.154
Λοιπές περιοχές ελληνικής επικράτειας	5.533	3.249
Σύνολο	**53.907**	**49.403**

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31/12/2025 και την 31/12/2024, οι κύριες κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα έχουν προσδιοριστεί με βάση τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους που ενσωματώνουν τα ακίνητα αυτά. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, οι

οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται ανά λειτουργικό τομέα ως ακολούθως:

Επενδυτικά ακίνητα	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
Αγροτεμάχια	843	7.943
Κατοικίες	6.199	11.999
Επαγγελματικοί χώροι (καταστήματα)	46.865	29.461
Σύνολο	**53.907**	**49.403**

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Έσοδα μισθωμάτων από αγροτεμάχια	0	0
Έσοδα μισθωμάτων από κατοικίες	14	57
Έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους (καταστήματα)	3.532	3.326
Σύνολο	**3.546**	**3.383**

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2025, προέρχονται από τις εταιρείες ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ ΑΕ (20 %) (2024: 17%) και Ι & Σ. ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ (40 %) (2024: 36%).

8. ΕΣΟΔΑ

(α) Έσοδα από μισθώσεις

Τα έσοδα από μισθώματα ανέρχονταν σε ποσό € 3.546 κατά την 31/12/2025 και σε ποσό € 3.383 κατά την 31/12/2024. Κατά κύριο λόγο αφορούσαν έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους.

Η περίοδος των μισθωτικών συμβάσεων βάσει των οποίων η Εταιρεία μισθώνει την ακίνητη περιουσία της είναι συνήθως πάνω από 9 έτη, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.
Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Μέχρι 1 έτος	3.049	2.992
Από 1 έως και 5 έτη	9.724	10.725
Πάνω από 5 έτη	7.288	8.823
	20.061	**22.540**

(β) Έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων και λοιπές υπηρεσίες

Τα έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων (ενδυμάτων) και λοιπές υπηρεσίες ανέρχονταν σε ποσό € 350 κατά την 31/12/2025 και σε ποσό € 599 κατά την 31/12/2024.
Αναλυτικά:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Πωλήσεις χονδρικές	166	599
Πωλήσεις λιανικές	184	0
Λοιπές υπηρεσίες	0	165
Σύνολο	**350**	**764**

9. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2025	Χρήση 1/1-31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	237	195
Αμοιβές τρίτων	230	326
Έξοδα ασφαλίστρων	15	15
Έξοδα ενοικίων	9	0
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	41	107
Λοιπές παροχές τρίτων	67	49
Έξοδα από φόρους και τέλη	310	470
Έξοδα αποσβέσεων	230	172
Διάφορα έξοδα	105	53
Υπόλοιπο	**1.244**	**1.386**

10. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2025	Χρήση 1/1- 31/12/2024
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	1	0
Κέρδη από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	0
Κέρδη από εκποίηση συμμετοχικών επενδύσεων	0	0
Λοιπά έσοδα προηγουμένων χρήσεων	0	0
Υπόλοιπο	**1**	**0**

11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2025	Χρήση 1/1- 31/12/2024
Φορολογικά και λοιπά πρόστιμα & προσαυξήσεις	6	1
Εκτακτες ζημιές	0	1
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	9	2
Συναλλαγματικές διαφορές	1	0
Ζημία από διαγραφή απαιτήσεων ανεπίδεκτων είσπραξης	0	65
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων	332	632
Υπόλοιπο	**349**	**700**

12. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1- 31/12/2025	Χρήση 1/1- 31/12/2024
Χρεωστικοί τόκοι τραπεζικών υποχρεώσεων	(2.099)	(2.406)
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(26)	(33)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(5)	(36)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(2.129)**	**(2.475)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0	0
Κέρδη από πώληση χρεογράφων	0	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**0**	**0**
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	**(2.129)**	**(2.475)**

13. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	**Χρήση 1/1-31/12/2025**	**Χρήση 1/1-31/12/2024**
Φόρος εισοδήματος χρήσεως	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	1.173	1.653
Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	**1.173**	**1.653**

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος για τις χρήσεις 2025 και 2024 ανέρχεται σε 22%. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έχουν επιμετρηθεί με τη χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα είναι σε ισχύ την χρήση που αυτές καταστούν οριστικές.
Για την Εταιρεία, ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2025 ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου τη στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαρισθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις.
Η ανάλυση της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2025	Κατά την 31/12/2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(156)	(1.176)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7.981	7.828
Σύνολο αναβαλλόμενων φόρων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	**7.824**	**6.651**

	Κατά την 31/12/2025	Κατά την 31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	6.651	4.998
Φόρος αποτελεσμάτων	1.173	1.653
Φόρος ιδίων κεφαλαίων	0	0
Υπόλοιπο τέλους	**7.824**	**6.651**

	Κατά την 31/12/2024	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Αποτελεσμάτων	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Ιδίων Κεφαλαίων	Κατά την 31/12/2025
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις				
Επιχορηγήσεις επενδύσεων πάγιου ενεργητικού	3.394	0	0	3.394
Οικονομικές αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων βάση ωφέλιμης ζωής	4.377	153	0	4.530
Έξοδα επομένων χρήσεων	57		0	57
	7.828	**153**	**0**	**7.981**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις				
Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων	(94)	0	0	(94)
Οικονομικές αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων βάση ωφέλιμης ζωής	(0)		0	(0)
Αποαναγνώριση εξόδων πολυετούς αποσβέσεως	(14)	1	0	(12)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	(21)		0	(21)
Προσαρμογή αξίας λογαριασμών εισπρακτέων	(945)	918	0	(27)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(1)	(1)	0	(2)
Προσαρμογή αξίας αποθεμάτων	(101)	101	0	0
	(1.176)	**1.020**	**0**	**(156)**
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	**6.651**	**1.173**	**0**	**7.824**

14. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης εκτός των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και διακρατούνται ως ίδιες μετοχές.

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή έχουν ως εξής:

ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	**Χρήση 1/1-31/12/2025**	**Χρήση 1/1-31/12/2024**
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) αποδοτέα στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας	3.587	1.443
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	2.550.000	2.550.000
Μείον: Μέσος σταθμισμένος αριθμός ιδίων μετοχών	0,00	0
Συνολικός μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	2.550.000,00	2.550.000
Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Σε €)	**1,406505896**	**0,565844362**

15. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	**Οικόπεδα,Κτίρια & Κτιριακές εγκαταστάσεις**	**Μηχανήματα**	**Μεταφορικά μέσα**	**Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Πάγια υπό εκτέλεση ή εγκατάσταση**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης ή αποτίμησης						
Σύνολο κατά την 31/12/2024	**294**	**29**	**87**	**330**	**10**	**750**
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2025	0	0	0	57	0	**57**
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2025	0	0	0	0	0	**0**
Σύνολο κατά την 31/12/2024	**294**	**29**	**87**	**387**	**10**	**807**
Σωρευμένες αποσβέσεις						
Κατά την 31/12/2024	**81**	**2**	**50**	**214**	**0**	**346**
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2025	55	2	5	28	0	89
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2025	0	0	0	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2025	**136**	**4**	**55**	**241**	**0**	**436**
Αναπόσβεστη αξία						
Κατά την 31/12/2024	**206**	**25**	**34**	**95**	**10**	**370**
Κατά την 31/12/2025	**158**	**25**	**32**	**146**	**10**	**372**

Οι αποσβέσεις της χρήσεως, συμπεριλαμβανομένων, των αποσβέσεων των ασώματων πάγιων στοιχείων και των αποσβέσεων των μισθώσεων συνολικού ποσού €230 (2024: €172) περιλαμβάνονται στο λογαριασμό της κατάστασης συνολικών εσόδων «Αποσβέσεις παγίων στοιχείων».

16. ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικά προγράμματα	**Άδειες εκμεταλλεύσεως & λοιπά δικαιώματα**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης ή αποτίμησης			
Κατά την 31/12/2024	**9**	**27**	**36**
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2025	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2025	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2025	**9**	**27**	**36**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Κατά την 31/12/2024	**9**	**27**	**36**
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2025	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2025	0	0	0
Σύνολο κατά την 31/12/2025	**9**	**27**	**36**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 31/12/2024	**0**	**0**	**0**
Κατά την 31/12/2025	**0**	**0**	**0**

17. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται ως εξής:

Αξία κτήσης	**Κτίρια**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 1.1.2025	**1.263**	**1.263**
Προσθήκες χρήσης		0
Μειώσεις χρήσης	11	11
Υπόλοιπο την 31.12.2025	**1.252**	**1.252**
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1.1.2025	**738**	**738**
Προσθήκες χρήσης	142	**142**
Μειώσεις χρήσης	0	**0**
Υπόλοιπο την 31.12.2025	**880**	**880**
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2025	**372**	**372**

Αξία κτήσης	**Κτίρια**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 1.1.2024	**1.168**	**1.168**
Προσθήκες χρήσης	95	**95**
Μειώσεις χρήσης	0	0
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**1.263**	**1.263**
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1.1.2024	**590**	**590**
Προσθήκες χρήσης	148	**148**
Μειώσεις χρήσης	0	**0**
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**738**	**738**
Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2024	**525**	**525**

Η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της κλειόμενης χρήσης περιλαμβάνει τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με υποχρεώσεις από μισθώσεις:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	285	449
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	149	173
Υπόλοιπο	**434**	**621**

Το χρηματοοικονομικό κόστος από υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε για την Εταιρεία σε € 26 (2024: € 33) και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

18. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Ο ακόλουθος πίνακας αναλύει τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά περιοχή:

	Διεύθυνση Ακινήτου	**Είδος Ακινήτου**	**Κατά την 31/12/2025**
1,	Λ. Νατο, Ασπρόπυργος	Βιοτεχνικό - Αποθηκευτικό Κτίριο	1.590
2,	Οδός Παλιγκίνη, 14, Μάνδρα Αττικής	Κατάστημα Ισογείου	794
3,	Θέση Πετρέζα, Σπάτα	Αγροτεμάχιο	182
4,	Οδός 28ης Οκτωβρίου 63 (Πατησίων), Αθήνα	Κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	1.100
5,	Αγροτική Οδός, Θέση Πυργί, Μύκονος	Εξοχική κατοικία	3.890
6,	Πλατεία Καπανδριτίου, Καπανδρίτι	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	1.710
7,	Οδός Γενναίου Κολοκοτρώνη 16, Κουκάκι, Αθήνα	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	1.010
8,	Λ. Αμαρουσίου, Πέυκη	Πολυκατάστημα & κατάστημα	4.810
9,	Θέση Κουνουπίτσες, Μέγαρα	Αγροτεμάχιο	315
10,	"Βαθύ Πηγάδι", Δήμος Μάνδρα Αττικής,	Αποθήκες & γραφεία	9.670
11,	Οδός Εθνικής Αντίστασης, Δήμος Ελευσίνα;	Κτίρια Α & Β, σε συγκρότημα κατοικιών.	666
12,	Οδός Δήμητρας 26 και Νικολαίδου, Ελευσίνα	Κατάστημα Ισογείου	4.670
13,	Λ. Ραφήνας - Αρτέμιδος, θέση Αυλάκι, Ραφήνα	Αγροτεμάχιο	346
14,	Οδός Πραξιτέλους, Νίκαια	Κατάστημα	800
15,	Οδός Ανδρέα Παπανδρέου, Μελίσσια	Πολυκατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	4.400
16,	Δροσοπούλου 90Λ. Καραγιάννη, Κυψέλη, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	322
17,	Οδός Μωρογιάννη 66 και Σεβρών, Περιστέρι	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο	540
18,	Λεωφόρος Μαραθώνος 59-61 & Ροδοδάφνης, Άνοιξη	Εμπορικό Κέντρο	5.360
19,	Βαρδουσίων & Τρικάλων 25, Θέση "Αμπελόκηποι", Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	307
20,	Οδός Αριστείδου 104-106, Καλλιθέα	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο βοηθητικό χώρο	747
21,	Πλατεία Πλαστήρα 5 & Πολυδάμαντος 2, Παγκράτι, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	2.300

22,	Οδός Καλλέργη, Δράμας, Αρτεμισίου, Πειραιάς	Κατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	2.345
23,	Οδός Ευδόξου 1- 1Α, Νέος Κόσμος	Κατάστημα	2.300
24,	Οδός Μιαούλη 66-68 & Σαχτούρη 4, Γέρακας, Παλλήνη	Βιοτεχνικό ακίνητο	2.090
25	Κόστα, Πόρτο Χέλι, Αργολίδα	Εξοχική κατοικία	1.643
			53.907

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ανωτέρω ακινήτου υπ.αρ.19 χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα α) η Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης για τις κενές ορ. ιδιοκτησίες και β) η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) για τις μισθωμένες ορ. ιδιοκτησίες.

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 1, 2, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23 και 24 χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ανωτέρω ακινήτου υπ.αρ. 4 χρησιμοποιήθηκε Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 3, 5, 9, 11, 13 και 25 χρησιμοποιήθηκε Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ανωτέρω ακινήτου υπ.αρ. 6 χρησιμοποιήθηκε Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης και η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ανωτέρω ακινήτου υπ.αρ. 22 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου σε ότι αφορά τις κτιριακές εγκαταστάσεις είναι η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF). Η εύλογη αξία του υπολοίπου δόμησης θα υπολογισθεί με τη Συγκριτική Μέθοδο (Comparative Method).

Βάσει της μεθόδου Εισοδήματος υπολογίζεται η μισθωτική αξία του ακινήτου κατ' έτος (σύμφωνα με στοιχεία της κτηματαγοράς από πρόσφατες μισθώσεις) η οποία στην συνέχεια "κεφαλοποιείται" με επιλεγμένο συντελεστή απόδοσης (All Risks Yield- ARY). Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πληροφορίες μεσιτών συγκρίσιμων ως προς το εμβαδόν, τη παλαιότητα, τη θέση / τοποθεσία, το χώρο στάθμευσης και τη ζητούμενη τιμή.

Βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων του ακινήτου (Effective Gross Income) για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου (CAP date), εκπεφρασμένα σε παρούσα αξία (Present Value) αποτελεί την Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Για τον θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Εύλογη Αξία Γης και Κτίσματος χρηημοποιήθηκε η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίσθηκε λαμβάνοντας υπόψη την επίτευξη της βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή.

Η κύρια μέθοδος για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας παρουσιάζεται παρακάτω.

Αξία κτήσεως ή αποτιμήσεως	**46.894**
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	3.877
Προσθήκες χρήσης 2024	0
Εκποιήσεις χρήσης 2024	-1.368
Σύνολο κατά την 31/12/2024	**49.403**
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	4.643
Προσθήκες χρήσης 2025	68
Εκποιήσεις χρήσης 2025	-207
Σύνολο κατά την 31/12/2025	**53.907**

Σε εξασφάλιση συμβάσεων Ομολογιακών Δανείων με την Τράπεζα Optima Bank έχουν εγγραφεί 2 προσημειώσεις εμπορικών ακινήτων συνολικής αξίας 19.450 χιλ. ευρώ.

19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Δοσμένες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων	29	29
Λοιπές δοσμένες εγγυήσεις	3	0
Υπόλοιπο	**32**	**29**

20. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Πελάτες	2.166	2.873
Γραμμάτια εισπρακτέα χαρτοφυλακίου	36	61
Επιταγές εισπρακτέες		43
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτων	983	717
Παρακρατούμενοι φόροι	19	0
Χρεώστες διάφοροι	366	368
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	2.734	2.809
Έξοδα επόμενων χρήσεων	12	12
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	505	443
Λοιποί μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού		0
	6.820	**7.325**
Μείον: Προβλέψεις	(4.076)	(4.076)
Υπόλοιπο	**2.744**	**3.250**

Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογή τους αξία.

Το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, το οποίο ήταν εκπεφρασμένο σε ευρώ, αναλύεται ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Πελάτες	2.166	2.873
Γραμμάτια εισπρακτέα χαρτοφυλακίου	36	61
Γραμμάτια εισπρακτέα στις τράπεζες για είσπραξη	0	0
Γραμμάτια εισπρακτέα στις τράπεζες σε εγγύηση	0	0
Γραμμάτια σε καθυστέρηση	0	0
Επιταγές εισπρακτέες	0	43
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	983	717
Επιταγές εισπρακτέες σε τράπεζες	0	0
Παρακρατούμενοι φόροι	19	0
	3.203	**3.693**
Μείον: Προβλέψεις	(2.376)	(2.376)
Υπόλοιπο	**827**	**1.317**

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2025 ανερχόταν στο ποσό των € 2.376 (2024: € 2.376). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Υπόλοιπο ενάρξεως	**2.376**	**2.376**
Πρόβλεψη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων χρήσεως	0	0
Υπόλοιπο λήξεως	**2.376**	**2.376**

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2025 ανερχόταν στο ποσό των € 1.700 (2024: € 1.700). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2025	**Κατά την 31/12/2024**
Υπόλοιπο ενάρξεως	**1.700**	**1.944**
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων χρήσεως	0	0
Διαγραφή απαιτήσεων στη χρήση ως μη εισπράξιμες	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	0	(244)
Υπόλοιπο λήξεως	**1.700**	**1.700**

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος των εμπορικών απαιτήσεων την ημερομηνία αναφοράς είναι η λογιστική αξία τους. Επί των εμπορικών απαιτήσεων δεν υφίστανται ενέχυρα.

21. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Τα χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία παρουσίασης, αναλύονται ως εξής:

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2025	**Δάνεια και απαιτήσεις**	**Σύνολο**
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	32	**32**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.744	**2.744**
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	358	**358**
Σύνολο	**3.134**	**3.134**

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2024	**Δάνεια και απαιτήσεις**	**Σύνολο**
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	29	**29**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.250	**3.250**
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	643	**643**
Σύνολο	**3.922**	**3.922**

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2025	**Υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	31.590	31.590
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	1.558	1.558
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	433	433
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	448	448
Σύνολο	**34.029**	**34.029**

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2024	**Υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	33.520	33.520
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	553	553
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	621	621
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	160	160
Σύνολο	**34.854**	**34.854**

22. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο	149	79
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	209	564
Υπόλοιπο	**358**	**643**

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια καταθέσεων τραπεζών.

23. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 2.550.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δεν μεταβλήθηκε κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και έως και την έγκριση προς δημοσίευση των σχετικών ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

24. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα αποθεματικά κεφάλαια αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Τακτικό αποθεματικό	11	11
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	7	7
Υπόλοιπο	**18**	**18**

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίσουν το 5% σαν τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού, εκτός από το μέρος που υπερβαίνει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο θεωρείται προαιρετικό αποθεματικό.

Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων: Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο αφορούν μη διανεμηθέντα κέρδη τα οποία απαλλάσσονται της φορολογίας βάσει ειδικών διατάξεων νόμου (υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχουν επαρκή κέρδη για το σχηματισμό τους) και άλλων φορολογικών διατάξεων.

25. ΔΑΝΕΙΑ

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

Πιστωτικό Ίδρυμα	Κατά την 31/12/2025			Κατά την 31/12/2024		
	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις
Ομολογιακό Δάνειο PRIME ATLANTICA INC	0	944	18.500	0	553	18.500
Ομολογιακό δάνειο OPTIMA	0	615	13.090	0	0	15.020
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**0**	**1.558**	**31.590**	**0**	**553**	**33.520**

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για τους δεδουλευμένους τόκους εξυπηρέτησης των δανείων της και επιβαρύνει με τα σχετικά έξοδα τα αποτελέσματα χρήσεως της εκάστοτε χρήσης.

Αναφορικά με τα δάνεια παρατίθεται παρακάτω ο πίνακας μελλοντικών αποπληρωμών για την Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα:

	31/12/2025	31/12/2024
Εντός ενός έτους	1.558	930
1-5 έτη	6.160	4.490
Μετά από 5 έτη	25.430	28.100
Σύνολο	**33.148**	**33.520**

Η μεταβολή των δανειακών υποχρεώσεων κατά την κλειόμενη και προηγούμενη χρήση έχει ως ακολούθως:

Μεταβολή δανεισμού	**Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Κατά την 31/12/2023	34.080	34.080
Εξοφλήσεις δανείων	-6.560	-6.560
Εισπράξεις δανείων	6.000	6.000
Τόκοι & συναφή έξοδα	2.440	2.440
Αποπληρωμές τόκων & συναφών εξόδων	-2.440	-2.440
Κατά την 31/12/2024	**33.520**	**33.520**
Εξοφλήσεις δανείων	-930	-930
Εισπράξεις δανείων	0	0
Δόσεις κεφαλαίου πληρωτέες στην επόμενη χρήση	-1.000	-1.000
Τόκοι & συναφή έξοδα	2.099	2.099
Αποπληρωμές τόκων & συναφών εξόδων	-2.099	-2.099
Κατά την 31/12/2025	**31.590**	**31.590**

Σε εξασφάλιση συμβάσεων Ομολογιακών Δανείων με την Τράπεζα OPTIMA BANK συνολικής αξίας 14.090 χιλ. ευρώ, έχουν εγγραφεί 2 προσημειώσεις εμπορικών ακινήτων συνολικής αξίας 19.450 χιλ. ευρώ. Επιπλέον, έχουν ενεχυριαστεί καταθέσεις όψεως της Εταιρείας 177 χιλ. ευρώ στην ίδια τράπεζα.

26. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργάζονται στην Ελλάδα, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Οι δουλευμένες παροχές κάθε περιόδου επιβαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσεως με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους υπαλλήλους που αποχωρούν λόγω συνταξιοδοτήσεως μειώνουν αντίστοιχα τη συνταξιοδοτική υποχρέωση.

Ο αριθμός του απασχολούμενου στην Εταιρεία προσωπικού και το αντίστοιχο κόστος μισθοδοσίας του, έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2025	**31/12/2024**
Άτομα:		
Μισθωτοί	9	3
Ημερομίσθιοι	0	4
Σύνολο	**9**	**7**

Η κίνηση της καθαρής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης έχει ως ακολούθως:

	31/12/2025	**31/12/2024**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσεως	6	6
Έξοδα (Έσοδα) που αναγνωρίσθηκαν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	4	0
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	**10**	**6**

Η υποχρέωση της Εταιρείας για καταβολή αποζημιώσεων στο προσωπικό της που αποχωρεί λόγω συνταξιοδοτήσεως προσδιορίσθηκε βάσει αναλογιστικής μελέτης η οποία εκπονήθηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναγνωρισμένων αναλογιστών. Τα βασικά οικονομικά μεγέθη και υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2025 και 2024 έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2025	**31/12/2024**
Παρούσα αξία υποχρέωσης	6	6
Μη καταχωρούμενα αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	**6**	**6**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4	2
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδαρση Περικοπής/Διακανονισμού	0	39
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	0	(41)
Συνολική επιβάρυνση στην Κατ. Συν. Εισοδήματος	4	0
Ανάλυση μεταβολής υποχρεώσεων από παροχές στο προσωπικό εντός της χρήσης:		
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	6	6
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4	2
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού	0	39
Αναστροφή αχρησιμοποίητης πρόβλεψης	0	(41)
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	10	6

Βασικές υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης:	
Αναλογιστική μέθοδος αποτίμησης	Μέθοδος της Προβεβλημένης Πιστούμενης Μονάδος
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%
Μέση ετήσια μακροχρόνια μισθολογική ωρίμανση	5,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 31/12/2025	3,35%
Περιουσιακά στοιχεία για την αποζημίωση του Ν. 2112/1920	Μηδέν

27. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι λοιπές προβλέψεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Λοιπές προβλέψεις	15	15
Υπόλοιπο	**15**	**15**

28. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων ποσού € 416 (2024: € 417).

29. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Προμηθευτές	113	0
Επιταγές πληρωτέες	2	2
Πιστωτικά υπόλοιπα πελατών	4	0
Πιστωτικά υπόλοιπα χρεωστών διάφορων	2	0
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	121	117
Πιστωτές διάφοροι	2	2
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	204	39
Υπόλοιπο	**448**	**160**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις σε Ευρώ.

30. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Δικαστικές υποθέσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται (υπό την ιδιότητα του εναγόμενου και του ενάγοντος) σε διάφορες δικαστικές υποθέσεις στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας της. Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι εκτιμούν ότι οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ή στα αποτελέσματα της λειτουργίας της.

(β) Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις 2020 έως 2023, η Εταιρεία, έχει λάβει ετήσιο πιστοποιητικό που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65 Α του Ν. 4174/2013.

Επιπλέον για την χρήση 2024, η Εταιρεία, έχει λάβει ετήσιο πιστοποιητικό που προβλέπεται απο τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 5104/2024.

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 καταστάσεων χρήσης 2025.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί, κατά πάγια τακτική, φορολογική αναμόρφωση των αποτελεσμάτων της σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία, σε κάθε χρήση. Από την αιτία αυτή εκτιμά ότι οι πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν και να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο δεν θα είναι σημαντικού ύψους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος της χρήσης που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών λάβει χώρα.

31. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Η Εταιρεία θεωρεί ως συνδεδεμένα πρόσωπα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων προσώπων τους), καθώς επίσης και τους μετόχους της.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια και τη λήξη αντίστοιχα της κλειόμενης χρήσης:

Έσοδα	**Χρήση 1/1-31/12/2025**	**Χρήση 1/1-31/12/2024**
KROSS PROPERTIES A.E.	5	5
ΣΙΛΒΕΡ ΓΟΥΕΙΒΣ Ν.Ε.Π.Α.	1	1
es Miio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	4	4
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	0	768
Σύνολο	**10**	**778**

Έξοδα	**Χρήση 1/1-31/12/2025**	**Χρήση 1/1-31/12/2024**
KROSS PROPERTIES A.E.	0	0
ΣΙΛΒΕΡ ΓΟΥΕΙΒΣ Ν.Ε.Π.Α.	0	0
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	3	0
es Miio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	0	0
2 REPUBLIC MARKETPLACE SA **	0	0
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	804	2.031
PRIME ATLANTICA INC	1.219	1.604
Σύνολο	**2.026**	**3.635**

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

Απαιτήσεις	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	1	819
KROSS PROPERTIES A.E.	1.866	1.855
es Miio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	609	603
ΚΟΛΑΤΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	0	7
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΖΟΥΜΠΟΥΛΙΩ	2.133	2.127
Σύνολο	**4.610**	**5.411**

Υποχρεώσεις	**Κατά την 31/12/2025**	**Κατά την 31/12/2024**
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	0	6
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	3	2
PRIME ATLANTICA INC	19.115	19.115
	19.118	**19.122**

Η παροχή υπηρεσιών και οι λοιπές επιχειρηματικές συμφωνίες προς και από τις συνδεδεμένες εταιρείες γίνονται σε κανονικές τιμές και τους συνήθης όρους αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Τα ανοιχτά υπόλοιπα τέλους χρήσης είναι χωρίς εξασφαλίσεις και η εξόφλησή τους πραγματοποιείται τοις μετρητοίς. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιουδήποτε είδους εξασφαλίσεις για τις παραπάνω απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Αναφορικά με απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις και λοιπά συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 4.610 (2024: € 5.411) είχε σχηματισθεί από προηγούμενες χρήσεις πρόβλεψη απομείωσης συνολικής αξίας € 2.376.

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2025 ανήλθαν σε € 0 (2024: € 0) και τα έσοδα ανήλθαν σε € 0 (2024: € 0). Κατά την 31/12/2025 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 2.133 (2024: € 2.127) και € 3 (2024: € 2) αντίστοιχα.

32. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Μάνδρα Αττικής, 15 Ιουλίου 2026

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Η Αντιπρόεδρος του Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου	Παρασκευή Κωνσταντίνου	Ιωάννης Πανολιάσκος
ΑΔΤ Χ 620165	ΑΔΤ Χ 606176	Αρ. Αδείας ΟΕΕ - Α΄ τάξεως 0078916