

**ΑΥΡΑΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	3
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	7
2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	8
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	8
2.2 Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") και Διερμηνείες	9
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα	10
2.4 Μισθώσεις	12
2.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις	13
2.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15
2.7 Μετοχικό κεφάλαιο	15
2.8 Φόρος εισοδήματος	15
2.9 Προβλέψεις	16
2.10 Αναγνώριση εσόδων	16
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	17
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	17
3.2 Διαχείριση κεφαλαίου	19
3.3 Προσδιορισμός εύλογων αξιών	19
4. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	20
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	20
6. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21
7. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21
8. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	22
9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	22
10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	22
11. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
12. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	24
13. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	25
14. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	25
15. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	26
16. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	26
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	27

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

		01/01/2025 - 31/12/2025 €'000	01/01/2024 - 31/12/2024 €'000
	Σημ.		
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	7	(149)
Αποσβέσεις		(8)	(8)
Λοιπά έξοδα	4	(165)	(32)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		(167)	(190)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)		13	38
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		(154)	(152)
Φόρος εισοδήματος	11	-	34
Καθαρά κέρδη /(ζημιές) χρήσης		(154)	(118)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημιές)/ εισοδήματα χρήσης		(154)	(118)

ΑΒΡΑΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Ισολογισμός

		31/12/2025	31/12/2024
	Σημ.	€'000	€'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	11.886	11.888
Δανειακές απαιτήσεις	7	-	2.000
		11.886	13.888
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	16	120
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	15	381
		31	501
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		11.917	14.389
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	9	830	3.130
Κέρδη / (ζημιές) εις νέον	9	8.130	8.283
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		8.960	11.413
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	10	561	563
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	2.354	2.354
		2.915	2.917
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	17	34
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	10	25	25
		42	59
Σύνολο Υποχρεώσεων		2.957	2.976
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		11.917	14.389

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 01 Ιανουαρίου 2024	730	8.410	9.140
Καθαρή ζημιά χρήσης		(118)	(118)
Συγκεντρωτικά συνολικές ζημιές χρήσης	730	8.292	9.022
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	2.400		2.400
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(8)	(8)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	3.130	8.284	11.414
Υπόλοιπο έναρξης 01 Ιανουαρίου 2025	3.130	8.284	11.414
Καθαρή ζημιά χρήσης		(154)	(154)
Συγκεντρωτικά συνολικές ζημιές χρήσης	3.130	8.130	11.260
Μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου	(2.300)	-	(2.300)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	830	8.130	8.960

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
	Σημ.	€'000	€'000
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		(39)	(152)
Αναπροσαρμογές για:			
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(7)	149
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)		(13)	(38)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		8	8
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		117	2.052
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(16)	(2.105)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(65)	(85)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ακινήτων επένδυσης	5	-	(248)
Τόκοι εισπραχθέντες		-	45
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	(203)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πιστωτικοί τόκοι		-	-
Δάνεια προς συνδεδεμένες εταιρείες		(300)	(2.000)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(300)	(2.000)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(365)	(2.289)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		380	2.669
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		15	380

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία συστάθηκε στην Ελλάδα στις 4 Δεκεμβρίου 2020 και εδρεύει στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Λεωφόρο Κηφισιάς 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59-61. (Γ.Ε.ΜΗ.: 157393201000). Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Grivalia Hospitality Α.Ε. με έδρα την Ελλάδα.

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Κρίστιαν Τόμας - Πρόεδρος ΔΣ
2. Αντώνιος Χατζηκώστας- Αντιπρόεδρος ΔΣ
3. Βασίλειος Αληγάωργας- Μέλος

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία έχει ως κύριο σκοπό την εν γένει άσκηση ξενοδοχειακής και τουριστικής δραστηριότητας και γενικότερα κάθε είδους δραστηριότητα σε σχέση με τουριστικά ακίνητα όπως την απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση κτισμάτων (ξενοδοχειακών μονάδων) και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών. Στην παρούσα φάση η Εταιρεία δεν έχει αναπτύξει λειτουργική δραστηριότητα, έχει μισθώσει οικόπεδο στην Μύκονο επί του οποίου θα αναπτύξει τουριστικά καταλύματα και έχει ξεκινήσει τις πρώτες μελέτες για την ανέγερσή τους.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της «Αύρανα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης Α.Ε.» («η Εταιρεία») για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό την 31η Δεκεμβρίου 2025. Η έγκριση αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της 25 Ιουνίου 2026 και τελεί υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Οι παγκόσμιες πολεμικές συρράξεις που μαίνονται μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης των παρουσών οικονομικών καταστάσεων παράγουν πολύπλευρα προβλήματα οι επιπτώσεις των οποίων είναι πολύ δύσκολο ποσοτικοποιηθούν με ακρίβεια καθώς διέπονται από υψηλή αβεβαιότητα. Η συνεχιζόμενη σύγκρουση μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας, καθώς και η ένταση στη Μέση Ανατολή, εξακολουθούν να επηρεάζουν το διεθνές οικονομικό περιβάλλον. Οι εξελίξεις αυτές έχουν συμβάλει σε αυξημένη αβεβαιότητα στις αγορές, διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και διακυμάνσεις στις τιμές ενέργειας και βασικών αγαθών, εντείνοντας τις πληθωριστικές πιέσεις σε παγκόσμιο επίπεδο. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες διατηρούν αυστηρότερη νομισματική πολιτική, γεγονός που επηρεάζει το κόστος χρηματοδότησης και τη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει άμεση έκθεση ούτε στη Ρωσία, ούτε στην Ουκρανία ούτε στη Μέση Ανατολή συνεπώς δεν αναμένει να έχει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα επιπτώσεις που να επηρεάζουν τις οικονομικές της καταστάσεις.

Η Εταιρεία δεν συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Γενική Συνέλευση λόγω νόμιμου απαλλαγής (παράγραφος 4, άρθρο 150 του νόμου 4548/2018) ως πολύ μικρή οντότητα

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές και ισχύουν κατά την 1 Ιανουαρίου 2025.

Η Διοίκηση της Εταιρείας συνέταξε τις Οικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, έχοντας λάβει υπόψιν τους οικονομικούς παράγοντες και τον βαθμό που αυτοί επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρείας, καθώς σύμφωνα με τις υπάρχουσες προβλέψεις και τους διαθέσιμους χρηματοοικονομικούς πόρους η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση ή την ανάγκη να ρευστοποιήσει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Οι προβλέψεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τις πιθανές μεταβολές στην εμπορική της απόδοση δημιουργούν την εύλογη προσδοκία στη Διοίκηση ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον. Δεν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να θέτουν σε αμφιβολία την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Επίσης σημειώνεται ότι η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σχετικά με τις πολεμικές συρράξεις σε Ουκρανία και Μέση Ανατολή με ανάφλεξη εντός του 2026 και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει άμεση έκθεση συνεπώς δεν αναμένει να έχει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα επιπτώσεις που να επηρεάζουν τις οικονομικές της καταστάσεις, πέραν των εντεινόμενων πληθωριστικών πιέσεων. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και επαναξιολογεί το ευρύτερο χρηματοοικονομικά περιβάλλον για τυχόν επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Σημειώνεται επίσης ότι ο μέτοχος της Εταιρείας δεσμεύεται να παράσχει κάθε απαιτούμενη χρηματοοικονομική στήριξη με σκοπό την εξασφάλιση της συνέχειας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της αν στο μέλλον οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ξεπεράσουν το κυκλοφορούν ενεργητικό. Στα πλαίσια της στήριξης του μετόχου πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εντός της χρήσης 2026, βάσει απόφασης της Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 12 Φεβρουαρίου 2026.

2.1.2. Βάση αποτίμησης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

2.1.3. Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Όλα τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επί μέρους σημειώσεις. Σημειώνεται ότι τυχόν διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται καθαρά σε στρογγυλοποιήσεις.

2.1.4 Εκτιμήσεις και παραδοχές

Η κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές με αυτές υποθέσεις επανεξετάζονται σε συνεχή βάση. Οι αναθεωρήσεις στις λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο που πραγματοποιήθηκαν και στις μελλοντικές λογιστικές περιόδους που επηρεάζουν.

Ιδιαίτερη πληροφόρηση σχετικά με την αβεβαιότητα από υποθέσεις και εκτιμήσεις που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές προσαρμογές περιλαμβάνεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Η Εταιρεία ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει υπολογιστεί με βάση την εύλογη αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές 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 αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν τη αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με προσδοκώμενα μελλοντικά έσοδα από την έναρξη λειτουργίας των εγκαταστάσεων καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

2.2 Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") και Διερμηνείες

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Από την 1 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2025. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων».

Το νέο λογιστικό πρότυπο εισάγει τις ακόλουθες βασικές νέες απαιτήσεις:

- Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να ταξινομούν όλα τα έσοδα και τα έξοδα σε πέντε κατηγορίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ήτοι: λειτουργικές, επενδυτικές, χρηματοδοτικές, διακοπείσες δραστηριότητες και φόροι εισοδήματος. Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται επίσης να παρουσιάζουν ένα νέο, ορισμένο υποσύνολο λειτουργικού κέρδους. Τα καθαρά κέρδη της οικονομικής οντότητας δεν θα μεταβληθούν.
- Τα μέτρα απόδοσης, όπως ορίζονται από τη διοίκηση (Management-Defined Performance Measures – MPMs), γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά σε μία ενιαία σημείωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Παρέχονται συγκεκριμένες οδηγίες σχετικά με τον τρόπο ομαδοποίησης των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις.

Επιπλέον, όλες οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να χρησιμοποιούν το υποσύνολο λειτουργικού κέρδους ως σημείο εκκίνησης για την κατάσταση ταμειακών ροών όταν παρουσιάζουν τις λειτουργικές ταμειακές ροές με την έμμεση μέθοδο.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουάριου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις ΔΠΧΑ Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Στις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11» που εξέδωσε στις 18 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσιεύθηκαν τροποποιήσεις που περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές στα παρακάτω Πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
 - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση
 - Γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής
 - Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου
- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,
 - Αποαναγνώριση υποχρεώσεων μίσθωσης
 - Τιμή συναλλαγής
- ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις – Προσδιορισμός ενός «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου»
- ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών-Μέθοδος Κόστους

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

- τις αποκλίσεις μεταξύ του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες σχετικά με την αρχική επιμέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων
- το ζήτημα σχετικά με το πώς ένας μισθωτής λογιστικοποιεί την αποαναγνώριση μιας υποχρέωσης μίσθωσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση σχετικά με την διαγραφή υποχρεώσεων μίσθωσης ισχύει μόνο για υποχρεώσεις μισθώσεων που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίων ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα μπορούν να περιλαμβάνουν ακίνητα ιδιότητα καθώς και ακίνητα με δικαίωμα επιφάνειας όπως οικόπεδα, κτίρια που κατέχονται με μίσθωση. Συμπεριλαμβάνουν επίσης ακίνητα που κατασκευάζονται ή 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, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Στην προκειμένη περίπτωση, το επενδυτικό ακίνητο είναι περιουσιακό στοιχείο μισθωμένο που πληροί τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα και επιμετράται αρχικά στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης προσαρμοσμένο για τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά ή πριν από την ημερομηνία έναρξης (μείον τυχόν ληφθέντα κίνητρα μίσθωσης).

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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 κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και 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 στην εύλογη αξία 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 θεωρείται ως το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου, 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 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 αντισταθμίζει 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 ακινήτου 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 το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.4 Μισθώσεις

Η Εταιρεία εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Τα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία αναγνωρίζονται σαν έσοδο αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2025 η Εταιρεία δεν είχε εκμισθωμένα πάγια.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Δικαιώματα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση που το περιουσιακό στοιχείο της μίσθωσης πληροί τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα, τότε αυτό λογιστικοποιείται με βάση τις λογιστικές πολιτικές των επενδύσεων σε ακίνητα. Σε αυτή την περίπτωση εμπίπτει το μισθωμένο οικόπεδο της Εταιρείας στην Μύκονο.

Υποχρεώσεις μισθώσεων:

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στον προσδιορισμό και επιμέτρηση των υποχρεώσεων μισθώσεων περιλαμβάνουν:

- Σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με κίνητρα μίσθωσης.
- Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από κάποιον δείκτη ή επιτόκιο, αρχικά επιμετρημένα χρησιμοποιώντας το δείκτη ή το επιτόκιο που ίσχυε κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.
- Πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να γίνουν.
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- πληρωμές κυρώσεων τερματισμού της μίσθωσης, εάν θεωρείται σχετικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για τερματισμό της μίσθωσης.

Για την παρούσα αξία των παραπάνω πληρωμών η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης.

Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης, οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προσαυξάνονται με τους τόκους επί της υποχρέωσης και μειώνονται με την καταβολή των μισθωμάτων. Η Εταιρεία επαναναμετρά την υποχρέωση από μισθώσεις εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης ούτε στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι σχετικές καταβολές αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο κατά την οποία λαμβάνει χώρα το γεγονός ή η προϋπόθεση η οποία ενεργοποιεί αυτές τις καταβολές, και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα".

2.5. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Η αρχική αναγνώριση των εμπορικών απαιτήσεων λαμβάνει χώρα κατά τη χρονική στιγμή που δημιουργούνται. Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού αναγνωρίζονται αρχικά όταν η Εταιρεία γίνεται μέρος των συμβατικών προβλέψεων του σχετικού χρηματοοικονομικού μέσου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός εάν πρόκειται για εμπορικές απαιτήσεις χωρίς σημαντικό χρηματοδοτικό μέρος οι οποίες αρχικά επιμετρώνται στην αξία της συναλλαγής) αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία αυξημένη, για στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, με τα άμεσα κόστη συναλλαγής που σχετίζονται με την απόκτησή τους.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών.

Απεικόνιση και μετέπειτα επιμέτρηση

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Για σκοπούς μεταγενέστερης επιμέτρησης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται στις κάτωθι κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI ("solely payments of principal and interest") κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετέπειτα της αρχικής τους αναγνώρισης, εκτός εάν η Εταιρεία αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης αυτών των στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη μέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς που ακολουθεί την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

- I. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος είναι τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποκτώνται στα πλαίσια ενός επιχειρηματικού μοντέλου, που σκοπό έχει τη διατήρησή τους ώστε να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές, ενώ ταυτόχρονα πληρούν το SPPI κριτήριο. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αυτής της κατηγορίας αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά προκύπτει όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται, αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

- II. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικού εισοδήματος, χωρίς μεταφορά των κερδών ή ζημιών στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης κατά την απο-αναγνώριση τους. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται μόνο τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία η Εταιρεία έχει την πρόθεση να κρατήσει στο προβλεπόμενο μέλλον και έχει αμετάκλητα αποφασίσει να τους ταξινομήσει κατά τον τρόπο αυτό στην αρχική αναγνώρισή τους. Τα χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικού εισοδήματος δεν υπόκεινται σε απομείωση. Μερίσματα από τέτοιες επενδύσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν αντιπροσωπεύουν ανάκτηση του κόστους της επένδυσης.

Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία. Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

- III. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία με τα κέρδη ή ζημιές από την αποτίμηση αυτών να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά».

Η Εταιρεία δεν διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από τα παράγωγα που κρατούνται για λόγους αντιστάθμισης) μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όπως επίσης και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός αυτών που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από την αρχική αναγνώριση και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αντικατοπτρίζονται σε λογαριασμό πρόβλεψης. Όταν η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ρεαλιστικές προοπτικές ανάκτησης του περιουσιακού στοιχείου, τα σχετικά ποσά διαγράφονται. Εάν το ποσό της ζημίας απομείωσης μειωθεί μεταγενέστερα και η μείωση σχετίζεται αντικειμενικά με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης τότε η ζημία απομείωσης που είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως αντιστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας εκτός αυτών για τις οποίες έχει σχηματιστεί απομείωση θεωρούνται στο σύνολό τους εισηράξιμες.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών μέσων

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή
- μεταβιβάζει τα δικαιώματα λήψης συμβατικών ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή στην οποία η Εταιρεία δεν μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δεν διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές της υποχρεώσεις εκπληρώνονται ή ακυρώνονται ή λήγουν. Επίσης, η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν τροποποιούνται οι όροι της και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης διαφέρουν σημαντικά οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία.

Κατά τη διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας που έχει εξαλειφθεί και του καταβληθέντος ποσού (συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί) αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα.

2.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καθώς και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις οι οποίες είναι ρευστοποιήσιμες εντός περιόδου που δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες.

2.7. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα για την έκδοση κοινών μετοχών αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος.

2.8. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας που έχει θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών Καταστάσεων και αφορά τον αναμενόμενο πληρωτέο φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος χρήσης, καθώς και οποιαδήποτε αναπροσαρμογή στο φόρο εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και σχηματίζει κατάλληλες προβλέψεις όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές

αρχές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο ποσό που αναμένεται να ανακτηθεί ή να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται (α) εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία, (β) για επενδύσεις σε θυγατρικές στο βαθμό που οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντλιογισθούν, (γ) στην αρχική αναγνώριση της υπεραξίας.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές οι οποίοι αναμένονται να ισχύσουν την περίοδο κατά την οποία θα ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή διακανονιστεί η υποχρέωση. Ο προσδιορισμός των μελλοντικών φορολογικών συντελεστών βασίζεται σε νόμους που έχουν θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών καταστάσεων.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

2.9. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από παρελθόντα γεγονότα, είναι πιθανό να απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται κατά την ημερομηνία αναφοράς στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης ένα προ-φόρου επιτόκιο που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς με την υποχρέωση κινδύνους. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως έξοδο από τόκους.

2.10. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα δυνητικά περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων αλλά και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα μισθώσεων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Στην παρούσα φάση δεν έχει ισχύ η συγκεκριμένη πολιτική καθώς βρίσκεται σε φάση ανάπτυξης του ακινήτου. Η Εταιρεία την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και τις προηγούμενες χρήσης δεν είχε έσοδα.

2.11 Διάθεση κερδών, διανομή μερισμάτων

Η διάθεση των κερδών χρήσεως καθώς και η αναγνώριση της υποχρέωσης διανομής μερίσματος αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις εφόσον ληφθεί η τελική έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.12 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας των συναλλαγών. Κατά την ημερομηνία συντάξεως των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων, αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν καταχωρούνται στα αποτελέσματα και εμφανίζονται καθαρά/συμψηφισμένα στις οικονομικές Καταστάσεις.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει τη γενική ευθύνη για την καθιέρωση και την εποπτεία του πλαισίου για τη διαχείριση του κινδύνου της Εταιρείας. Η διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου έχει ως στόχο τον περιορισμό των προαναφερθέντων κινδύνων από τη συνεχή λειτουργία και τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο κίνδυνος αγοράς και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η Διοίκηση επίσης εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος από τις μεταβολές στις τιμές αγοράς, όπως οι τιμές συναλλάγματος, τα επιτόκια και οι διακυμάνσεις τιμών να έχουν επιπτώσεις στην κερδοφορία της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο στόχος της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς είναι να ρυθμίσει και να ελέγξει την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς στα πλαίσια αποδεκτών παραμέτρων, βελτιστοποιώντας την απόδοση με την οποία η Εταιρεία διενεργεί αυτές τις συναλλαγές εντός των τιθέμενων κατευθυντηρίων από το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά. Ειδικότερα, εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε στην αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να επιφέρουν εμπορική υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του και να έχουν αντίστοιχα αντίκτυπο στην δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, και στην καθαρή θέση.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαιο μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Συνεπώς η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια δεν είναι σημαντική και προέρχεται από καταθέσεις όψεως που έχει στο ενεργητικό της καθώς δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος οικονομικών απωλειών για την Εταιρεία, εάν ένας πελάτης ή ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος, σε συναλλαγή με χρηματοοικονομικό μέσο, αποτύχει να εκπληρώσει τις συμβατικές υποχρεώσεις του. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από απαιτήσεις. Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος είναι περιορισμένος στην παρούσα φάση για την Εταιρεία καθώς αυτή είναι σε φάση ανάπτυξης του ακινήτου και δεν έχει αναπτύξει ακόμη λειτουργική δραστηριότητα. Επιπλέον οι δανειακές απαιτήσεις της Εταιρείας κατά προηγούμενη χρήση (2024) αφορούσαν σε δανεισμό προς τη μητρική εταιρεία, για τον οποίο δεν υφίσταντο αξιολόγηση ενώ εξοφλήθηκε ολοσχερώς στις 31 Μαρτίου 2025. Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν κυρίως απαιτήσεις από ΦΠΑ, χωρίς αξιολόγηση για τις οποίες η πιθανότητα αθέτησης εκτιμάται μηδαμινή. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αφορούν κυρίως υπόλοιπα στη Eurobank με πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα Ba1 από τον οίκο αξιολόγησης Moody's κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Απαιτήσεις από πελάτες & Ταμειακά διαθέσιμα

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Λοιπές απαιτήσεις	16	120
Δάνει προς συνδεδεμένα μέρη - Grivalia Hospitality A.E.	-	2.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	381
Σύνολο	31	2.501

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος ότι η Εταιρεία θα αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων που συνδέονται με τις Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της, οι οποίες διακανονίζονται με την παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τον κίνδυνο έλλειψης κεφαλαίων χρησιμοποιώντας τις πρακτικές προγραμματισμού ρευστότητας με για να εξασφαλίσει τη δυνατότητα κάλυψης των υποχρεώσεων της.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές) για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές

31 Δεκεμβρίου 2025	Μέχρι 1 έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	πάνω από 5 έτη €'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	25	75	1.650
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	-	-	-
	42	25	75	1.650

31 Δεκεμβρίου 2024	Μέχρι 1 έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	πάνω από 5 έτη €'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	25	75	1.675
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34	-	-	-
	59	25	75	1.675

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

3.3 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων:

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό

- Επίπεδο 1 - Δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 2 - Παρατηρήσιμα δεδομένα για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και υποχρεώσεων πέραν των τιμών του επιπέδου 1 όπως τιμές διαπραγμάτευσης για παρόμοια προϊόντα, τιμές διαπραγμάτευσης σε μη ενεργές αγορές ή λοιπά στοιχεία που είτε είναι παρατηρήσιμα ή μπορούν να υποστηριχθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία (για παράδειγμα τιμές που προκύπτουν από παρατηρήσιμα δεδομένα) για σχεδόν τη συνολική διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου.
- Επίπεδο 3 - Στοιχεία για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα αγοράς (μη παρατηρήσιμα δεδομένα). Αν για τον υπολογισμό εύλογης αξίας χρησιμοποιούνται παρατηρήσιμα δεδομένα τα οποία απαιτούν σημαντικές προσαρμογές οι οποίες βασίζονται σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα τότε ο υπολογισμός ανήκει στο επίπεδο 3. Το επίπεδο 3 περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά μέσα η αξία των οποίων προσδιορίζεται με μοντέλα αποτίμησης, προεξόφληση ταμειακών ροών και παρόμοιες τεχνικές, καθώς και προϊόντα για τα οποία ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απαιτεί σημαντική κρίση ή εκτίμηση από την Διοίκηση.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

Το στοιχείο της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετράται και παρουσιάζεται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5) και έχει κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3 της εύλογης αξίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην τεχνική αξιολόγηση.

Εύλογη Αξία Χρηματοοικονομικών στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

Η εύλογη αξία των ακόλουθων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού προσεγγίζει την λογιστική τους αξία:

- Λοιπές απαιτήσεις.
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

4. Λοιπά έξοδα

	01/01/2025 - 31/12/2025 €'000	01/01/2024 - 31/12/2024 €'000
Αμοιβές τρίτων	33	19
Λοιποί φόροι - τέλη	6	5
Ενοίκια	3	3
Λοιπά έξοδα	10	5
Έξοδα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	114	-
Σύνολο	165	32

Το κονδύλι «Αμοιβές τρίτων» αφορά αμοιβές ελεγκτών, λογιστών, εκτιμητών ακινήτων και λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση μίσθωσης με σύσταση δικαιώματος επιφάνειας επί ακινήτου συνολικής έκτασης 19.065 τετραγωνικών μέτρων καθώς και, με την Ιερά Μονή Τουρλιανής για την μίσθωση αγροτεμαχίου στην Μύκονο επί του οποίου θα ανεγερθούν τουριστικά καταλύματα για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρούνται σε εύλογη αξία και αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	11.888	11.789
Προσθήκες	-	256
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	7	(149)
Αποσβέσεις	(8)	(8)
Υπόλοιπο λήξης:	11.886	11.888

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει καθοριστεί από εξωτερικού ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων, οι οποίοι κατέχουν τα κατάλληλα αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα και πρόσφατη εμπειρία ως προς την τοποθεσία και κατηγορία του ακινήτου που αξιολογείται. Η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα καθορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές κάθε 12 μήνες. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το ακίνητο αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας HVS με τη χρήση της Προσέγγιση του εισοδήματος, ως μεθόδου αποτίμησης, σε ΕΥΡΩ 11.300.000.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας έχει κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3 της εύλογης αξίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην τεχνική αξιολόγηση.

Η εύλογη αξία του οικοπέδου έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο της προσέγγισης εισοδήματος και ειδικότερα των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών με τη χρήση επιτοκίων προεξόφλησης (discount rates) 25.6% (2024: 15.7%) για τα οικιστικά καταλύματα και 15.1% (2024: 15.2%) για καταλύματα εστίασης.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης του επενδυτικού ακινήτου είναι οι παραδοχές αναφορικά με το επιτόκιο προεξόφλησης, μέσο εισόδημα ανά δωμάτιο (ADR), πληρότητα (occupancy) και το κόστος κατασκευής. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στην αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου οι παραπάνω παραδοχές.

Ανάλυση ευαισθησίας

ΜΣΚΚ παραλίας & εστιατορίου	ΜΣΚΚ κατοικίας	ADR		Πληρότητα		Κόστος Κατασκευής	
		-2.5%	+2.5%	-5%	+5%	-5%	+5%
14.10%	24.60%	11.500	11.300	11.700	11.300	11.600	12.600
14.60%	25.10%	11.400	11.200	11.600	11.200	11.500	12.500
15.10%	25.60%	11.300	11.100	11.500	11.100	11.400	12.300
15.60%	26.10%	11.200	11.000	11.400	11.000	11.300	12.200
16.10%	26.20%	11.100	10.900	11.300	10.900	11.200	12.100

6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Λοιπές απαιτήσεις	130	120
Μείον προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	114	-
	16	120

Η πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων αφορά εξολοκλήρου πιστωτικό φόρο προστιθέμενης αξίας ο οποίος έχει προκύψει από δαπάνες που έχει πραγματοποιήσει η Εταιρεία προκειμένου να λάβει από εξειδικευμένους συμβούλους εταιρειών εκτιμήσεις αναλύσεις και επιχειρηματικά σχέδια για την εκπόνηση των επιχειρηματικών της σχεδίων.

Ο φόρος αυτός μπορεί είτε να συμψηφιστεί με χρεωστικό φόρο προστιθέμενης αξίας τον οποίο θα εισπράξει η Εταιρεία από τρίτους έναντι αμοιβής για την παροχή των υπηρεσιών της, είτε να επιστραφεί στην Εταιρεία κατόπιν αίτησης της εφόσον αυτή βρίσκεται σε επενδυτική (κατασκευαστική) δραστηριότητα. Και στις δυο περιπτώσεις, η Εταιρεία έχει μια περίοδο πέντε ετών προκειμένου να προβεί σε μια από τις δυο ενέργειες. Διαφορετικά, μετά το πέρας των πέντε αυτών ετών όπως ορίζονται από την παρ. 4, αρθ. 33, Ν. 2859/2000 τα ποσά αυτά παύουν να υφίστανται.

Καθώς οι κατασκευαστικές εργασίες έχουν τεθεί σε αναστολή λόγω επιπλοκών ως προς τους επενδυτικούς νόμους στους οποίους υπάγεται το επιχειρηματικό σχέδιο, η διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε για σκοπούς συντηρητικότητας να ταξινομήσει τα ποσά αυτά ως επισφαλείς απαιτήσεις καθώς δεν αναμένει έναρξη των κατασκευαστικών ενεργειών μέσα στα επόμενα πέντε έτη.

7. Δανειακές απαιτήσεις

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	-	2.000
	-	2.000

Οι δανειακές απαιτήσεις κατά το 2024 αφορούν ομολογιακά δάνεια προς συνδεδεμένες εταιρείες και αφορούν τη κάλυψη ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας Grivalia Hospitality A.E. ποσού δυο εκατομμυρίων ευρώ (€2.000.000) με σταθερό ετήσιο επιτόκιο 4% και αποπληρωμή στις 31

Δεκεμβρίου 2027. Το επιτόκιο 4% θεωρείται κατάλληλο για το συγκεκριμένο δάνειο καθώς είναι παρόμοιο με όμοιου ποσού και διάρκειας ομολογιακών δανείων. Συνεπώς τηρεί την αρχή των ίσων αποστάσεων με βάση τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 2238/1994.

Με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας την 24^η Φεβρουαρίου 2025 η Εταιρεία κάλυψε εκ νέου ομολογιακό δάνειο που εξέδωσε η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας Grivalia Hospitality A.E. ποσού τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€300.000) με όμοια χαρακτηριστικά όπως αυτά αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο.

Με την απόφαση της μοναδικής μετόχου της Εταιρείας, κατά την συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης την 30^η Μαΐου αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό ίσο με την απαίτηση έναντι ομολογιακού δανείου προς την μητρική εταιρεία και συμψηφισμός του ποσού αυτού με την απαίτηση από τη χορήγηση του ομολογιακού δανείου. Συνεπώς κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ουδεμία απαίτηση έχει η Εταιρεία έναντι της μητρικής της.

8. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Ταμείο		
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	15	381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	381

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την 1^η Ιανουαρίου το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχονταν σε τριάντα μια χιλιάδες τριακόσες (31.300) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100) εκάστης.

Κατά την γενική συνέλευση της μοναδικής μετόχου της εταιρείας που έγινε στις 31 Μαρτίου 2025, αποφασίστηκε η Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των δύο εκατομμυρίων τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€2.300.000), με ακύρωση είκοσι τριών χιλιάδων (23.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100) εκάστη, και ισόποση επιστροφή κεφαλαίου στην Μοναδική Μέτοχο της Εταιρείας.

Μετά τις παραπάνω μειώσεις επί του μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς των παρούσων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των οκτακοσίων τριάντα χιλιάδων ευρώ (€830.000) διαιρούμενο σε οκτώ χιλιάδες τριακόσες (8.300) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100) εκάστη.

10. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	587	589
Αποπληρωμές	(25)	(25)
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου	24	24
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	586	587

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν τη μίσθωση ανάμεσα στην Εταιρεία και την Ιερά Μονή Τουρλιανής για την ενοικίαση αγροτεμαχίου επί του οποίου θα ανεγερθούν τουριστικά καταλύματα.

ΑΥΡΑΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το μέσο διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που εφαρμόστηκε για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 ήταν 4%, ενώ η υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων ήταν περίπου 72 έτη.

Οι μελλοντικές μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις μισθώσεων αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
έως ένα έτος	25	25
απο ένα μέχρι 5 έτη	100	100
πέρα των 5 ετών	1.650	1.675
	1.775	1.800

Τέλος, τα ποσά που σχετίζονται με τις μισθωτικές δραστηριότητες της Εταιρείας και αναγνωρίστηκαν στα Αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 σε σύγκριση με τη χρήση 2024, είναι τα ακόλουθα:

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

Αποσβέσεις Περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	8	8
Έξοδα τόκων	24	24
Σύνολο	32	32

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προκύπτουν αποκλειστικά από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και τις μισθώσεις.

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

	Κέρδη εύλογων αξιών σε επένδυση σε ακίνητα €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	2.388
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων	(34)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	2.354
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	2.354
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	2.354

Η ανάλυση των προσωρινών διαφορών από τις οποίες προκύπτει ο αναβαλλόμενος φόρος είναι η ακόλουθη:

Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	Καταχώρηση στα αποτελέσματα	Καταχώρηση στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.394	-	-	2.394
Μισθώσεις	(41)	-	-	(41)

Συνολικές φορολογικές υποχρεώσεις	2.353	-	-	2.353
Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	Καταχώρηση στα αποτελέσματα	Καταχώρηση στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.429	(35)	-	2.394
Μισθώσεις	(41)	-	-	(41)
Συνολικές φορολογικές υποχρεώσεις	2.388	(35)	-	2.353

12. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τον νόμο 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ανέρχεται σε 22%.

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

Η Εταιρεία στο στάδιο που βρίσκεται κατά την χρήση που έληξε στις 31.12.2025 δεν παράγει έσοδα παρά μόνο επιβαρύνεται με έξοδα σχετιζόμενα κυρίως με την κατασκευαστική λειτουργία, τεχνικές μελέτες και άλλα συναφή έξοδα. Συνεπώς από τη δραστηριότητα της παράγεται φορολογικές ζημιές οι οποίες σύμφωνα με τη νομοθεσία δύνανται να συμψηφιστούν στο μέλλον με φορολογικές υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είχε συνολικά φορολογικές ζημιές εβδομήντα χιλιάδες επτακόσια εξήντα εννέα Ευρώ (€70.769) ενώ τη προηγούμενη χρήση είχε τριάντα οκτώ χιλιάδες εκατό σαράντα Ευρώ (€38.140). Η απόφαση της διοίκησης είναι να μην αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για τις ζημιές αυτές καθώς δεν διαφαίνεται στο άμεσο μέλλον η δυνατότητα κερδοφορίας και πιθανός συμψηφισμός των αναβαλλόμενων απαιτήσεων με φορολογικές υποχρεώσεις και κατά συνέπεια ανάγκης αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στη παρούσα χρήση.

Η συμφωνία μεταξύ του φόρου εισοδήματος και του ποσού που προκύπτει από την εφαρμογή του ισχύοντος συντελεστή φορολογίας εισοδήματος της Εταιρείας στην Ελλάδα (22%) επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Φόρος εισοδήματος χρήσεως	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	-	34
	-	34
	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(154)	(152)
Φόρος εισοδήματος με τον τρέχοντα φορολογικό συντελεστή (22%)	34	33
Μη σχηματισμός φορολογικής απαίτησης για μελλοντικό συμψηφισμό ζημιών	(7)	(33)
Δαπάνες που φορολογούνται κατ'ειδικό τρόπο	-	36

ΑΒΡΑΝΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Φόρος που αναλογεί σε έξοδα που δεν εκπίπτουν	(27)	(2)
Φόρος εισοδήματος έξοδο / (έσοδο) στη Κατάσταση αποτελεσμάτων	-	34
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	0%	-22%

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Προμηθευτές	4	26
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	13	8
	17	34

Τα ποσά πληρωτέα στη μητρική εταιρεία αφορούν καταθέσεις μετόχων προορισμένα για μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου.

14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Grivalia Hospitality A.E. που εδρεύει στην Ελλάδα, με ποσοστό συμμετοχής 100%. Συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται όλες οι θυγατρικές και οι συγγενείς εταιρείες της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality σε Ελλάδα και εξωτερικό, ο όμιλος Fairfax, καθώς και τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών αυτών καθώς και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και τα συγγενικά τους πρόσωπα. Στη χρήση που έληξε η Εταιρεία δεν είχε καμία συναλλαγή με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ούτε με τα στενά συγγενικά μέρη αυτών. Οι ενδοομιλικές συναλλαγές της Εταιρείας έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους αγοράς.

Οι συναλλαγές αυτές αναλύονται ως εξής:

Έξοδα από μισθώματα

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Grivalia hospitality S.A.	3	3
	3	3

Υπόλοιπα τέλους χρήσης με συνδεδεμένες εταιρείες

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Eurobank)	15	381
	15	381

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Ομολογιακά δάνεια προς συνδεδεμένες εταιρείες	-	2.000
	-	2.000

Η ανάλυση των απαιτήσεων έναντι συνδεδεμένων εταιρειών υπάρχει στην σημείωση 7 των παρουσών οικονομικών καταστάσεων.

15. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις προηγούμενες χρήσεις η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 4174/2013, οι φορολογικές αρχές δύνανται να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων της Εταιρείας, για τις οποίες δεν έχει παρέλθει το δικαίωμα του Δημοσίου να επιβάλλει φόρους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές δε θα έχουν ουσιώδη επίδραση στην οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από ορκωτό ελεγκτή για τη φορολογική χρήση του έτους 2024. Μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των παρουσών οικονομικών καταστάσεων δεν έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη φορολογική χρήση 2025, η εργασία διασφάλισης φορολογικής συμμόρφωσης είναι σε εξέλιξη. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

Δικαστικές διεκδικήσεις

Δεν υπάρχουν επιδίκες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δεσμεύσεις και Εγγυήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει εγγυήσεις έναντι τρίτων.

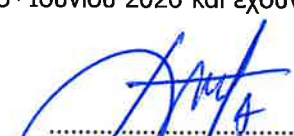
16. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 12 Φεβρουαρίου 2026 η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά εκατών δέκα χιλιάδες Ευρώ (110.000€) με την έκδοση χιλίων εκατό νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (100€) εκάστης.

Κατά την υπογραφή των οικονομικών καταστάσεων δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς πέραν των όσων αναφέρονται ανωτέρω που να χρήζουν αναγνώρισης ή γνωστοποίησης επί των οικονομικών καταστάσεων.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25^η Ιουνίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:


.....
Κρίστιαν Τόμας
Πρόεδρος Δ.Σ.


.....
Αντώνιος Χατζηκώστας
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.


.....
Αναστάσιος Μαλισόβας
Ο εντεταλμένος λογιστής
Λογιστής Α' Τάξης Αρ. Άδειας: 0113303



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
AVRANA Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της AVRANA Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της AVRANA Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Διαχείρισης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ), όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει

συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο, 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

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία δε συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου λόγω νομίμου απαλλαγής.

Αθήνα, 2 Ιουλίου 2026

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186



Φίλιππος Κάσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311