

**FRONTISA HELLAS ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

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

Περιεχόμενα

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ.....	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	9
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	10
2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ.....	10
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	10
2.2 Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") και διερμηνείες.....	13
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	14
2.4 Μισθώσεις.....	16
2.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.....	17
2.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	19
2.7 Μετοχικό κεφάλαιο.....	19
2.8 Φόρος εισοδήματος.....	19
2.9 Διάθεση κερδών, διανομή μερισμάτων.....	20
2.10 Αναγνώριση εσόδων.....	20
2.11 Προβλέψεις.....	20
2.12 Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	21
2.13 Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα.....	21
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	21
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	21
3.2 Διαχείριση κεφαλαίου.....	22
3.3 Προσδιορισμός εύλογων αξιών.....	23
4. ΈΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ.....	23
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	24
6. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	25
7. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	25
8. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	26
9. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	26
10. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	26
11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	27
12. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	28
13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	28
14. ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	29
15. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	30
16. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ.....	30
ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	32

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

		01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
	Σημ.		
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως		3.256	3.921
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		101.635	(215.640)
Έξοδα διοίκησης	4	<u>(581.846)</u>	<u>(60.894)</u>
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών Αποτελεσμάτων		<u>(476.955)</u>	<u>(272.613)</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		<u>(27.984)</u>	<u>(28.137)</u>
Αποτελέσματα προ φόρων		<u>(504.939)</u>	<u>(300.750)</u>
Φόροι	11	<u>142.397</u>	<u>(786.568)</u>
Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρων		<u>(362.542)</u>	<u>(1.087.318)</u>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Σύνολο συνολικών εισοδημάτων		<u>(362.542)</u>	<u>(1.087.318)</u>

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2025	31/12/2024
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	11.706.885	11.378.898
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		11.706.885	11.378.898
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	31.663	271.299
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7	94.039	387.160
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		125.702	658.460
Σύνολο Ενεργητικού		11.832.588	12.037.358
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	4.409.000	4.109.000
Αποτελέσματα εις νέον	8	5.071.649	5.433.436
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		9.480.649	9.542.436
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	9	676.879	678.898
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	1.629.552	1.771.949
Σύνολο μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.306.431	2.450.847
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	15.504	14.072
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	9	30.003	30.003
Σύνολο βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		45.507	44.075
Σύνολο Υποχρεώσεων		2.351.938	2.494.922
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		11.832.588	12.037.358

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2024	1.000.000	(22.157)	977.843
Καθαρά Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	-	(1.087.318)	(1.087.318)
Μεταφερόμενα απο συγχωνευμένη εταιρεία	109.000	6.554.068	6.663.068
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών απο τους μετόχους	1.656.476	-	1.656.476
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων προς τη μητρική εταιρεία που απορροφίθηκε	1.343.524	-	1.343.524
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(11.157)	(11.157)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2024	4.109.000	5.433.436	9.542.436
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2025	4.109.000	5.433.436	9.542.436
Καθαρά Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	-	(362.542)	(362.542)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	300.000	-	300.000
Εξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου	-	756	756
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2025	4.409.000	5.071.650	9.480.650

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
	Σημ.		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		(504.939)	(300.750)
<i>προσαρμογές για:</i>			
Αποτελέσματα συγχωνευμένης εταιρείας		-	152.976
Χρηματοοικονομικά έξοδα		27.984	28.137
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα		(101.635)	215.640
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		(578.590)	96.003
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/ μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		241.148	(87.215)
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(587)	(915.336)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(338.029)	(906.548)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5	(226.352)	(974.858)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(226.352)	(974.858)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Χρηματοοικονομικό κόστος συμβάσεων μίσθωσης		(27.984)	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	8	300.000	1.656.476
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(756)	(11.157)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		271.260	1.645.319
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		(293.121)	(236.087)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	7	387.161	623.248
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		94.039	387.161

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2025

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «Frontisa Hellas Ξενοδοχειακή Και Τουριστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» («η Εταιρεία») για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία συστάθηκε στην Ελλάδα στις 10 Ιουλίου 2023. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου 59 61, Τ.Κ. 15124, Μαρούσι με αριθμό ΓΕΜΗ: 171542701000. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Grivalia Hospitality A.E.» η οποία έχει ως έδρα την Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει σκοπό την άσκηση ξενοδοχειακής και τουριστικής δραστηριότητας. Στις 26 Απριλίου 2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της μητρικής εταιρείας FRONTISA MANAGEMENT LTD." (Απορροφούμενη Εταιρεία). Η FRONTISA MANAGEMENT LTD, με έδρα την Κύπρο, μίσθωνε οικόπεδο στην περιοχή «Καλό Λιβάδι» της Μυκόνου μέσω σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης στο οποίο θα κατασκευαστεί ξενοδοχειακή εγκατάσταση, η οποία πλέον έχει μεταβιβαστεί στην Εταιρεία. Σχετικά με την συγχώνευση αναφέρονται σχετικά στην σημείωση 13.

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό την 31η Δεκεμβρίου 2025.

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. Βασίλης Αληγέωργας- Μέλος

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της 25 Ιουνίου 2026, και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης

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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας συνέταξε τις Οικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, έχοντας λάβει υπόψη 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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

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.

Σημειώνεται επίσης ότι στις 26 Απριλίου 2024, η Εταιρεία απορρόφησε την μητρική της "FRONTISA MANAGEMENT LTD", σύμφωνα με τις διατάξεις των Νόμων 4548/2018 (άρθρο 17), 4172/2013 και 5055/2023. Η Εταιρεία επέλεξε να ακολουθήσει τη προβλεπόμενη νόμιμη λογιστική μέθοδο για φορολογικούς σκοπούς για συγχωνεύσεις με απορρόφηση αντιμετωπίζοντας την εν λόγω συναλλαγή ως συνεισφορά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της μητρικής εταιρείας στις λογιστικές τους αξίες. Κατά συνέπεια η Εταιρεία αναγνώρισε τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της μητρικής της εταιρείας στο ιστορικό κόστος και την διαφορά των ανωτέρω στα ίδια κεφάλαια. Για λογιστικούς σκοπούς η Εταιρεία εφαρμόζει την πάγια τακτική του ομίλου την μέθοδο «κόστους» για συναλλαγές μεταξύ κοινού ελέγχου (common control transactions) όπου η μεταφορά των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού γίνεται με τις λογιστικές αξίες που ίσχυαν την ημερομηνία αυτή (26 Απρίλιος 2024). Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης ενσωματώθηκαν στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στα συγκριτικά κονδύλια του 2024 από την ημερομηνία κατά την οποία πραγματοποιήθηκε η συγχώνευση (26 Απριλίου 2024) και τα αποτελέσματα της περιόδου από 1/1 έως 26/4/2024 περιλαμβάνονται στα Κέρδη εις νέον.

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 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 τις περιοχές στις οποίες υπάρχει αβεβαιότητα εκτιμήσεων και κρίσιμες αποφάσεις όσον αφορά στην εφαρμογή λογιστικών πολιτικών, με σημαντική επίδραση στα ποσά που καταχωρούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις περιγράφονται στη Σημείωση 5 - Επενδύσεις σε ακίνητα

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

Ιδιαίτερη πληροφόρηση σχετικά με την αβεβαιότητα από υποθέσεις και εκτιμήσεις που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές προσαρμογές κατά το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 περιλαμβάνεται παρακάτω:

Επενδύσεις 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 την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

Φόροι Εισοδήματος

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

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 ταξινομήσουν 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 Ιανουαρίου 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:

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2025

- 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.

Γενικότερα η γη που κατέχεται για απροσδιόριστη μελλοντική χρήση ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο.

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).

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

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 αντिलογίζει 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.

Επενδύσεις σε ακίνητα με δικαίωμα επιφανείας

Στα επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνονται δικαιώματα χρήσης γης για τα οποία ο Όμιλος δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας για άνω των 75 ετών που αποτελούν ξεχωριστό εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με την νομοθεσία και καλύπτουν την οικονομική ζωή των ακινήτων – επενδύσεων που πρόκειται να αναπτυχθούν στην εν λόγω επιφάνεια. Τα δικαιώματα χρήσης αυτά μετά την αρχική αναγνώριση αναπροσαρμόζονται σε εύλογη αξία και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Επενδυτικά ακίνητα» καθώς η Εταιρεία είτε δεν έχει ακόμη αποφασίσει την χρήση ή δεν σκοπεύει να τα χρησιμοποιήσει η ίδια, παρά να εισπράττει μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίων

ή κεφαλαιουχικά κέρδη. Το δικαίωμα επιφανείας είναι ένα εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να μεταβιβαστεί και επιδέχεται βαρών.

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 αναγνωρισθεί, 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

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 μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

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» κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

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).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση.

Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανakλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια και υπεραναλήψεις, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

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.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

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 επιμετρούνται 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 αντιλογησθούν, (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 νόμιμα 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. 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.

2.10. Αναγνώριση εσόδων

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

2.11. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

2.12. Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

2.13. 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.

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.

(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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

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. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αφορούν κυρίως υπόλοιπα στη Eurobank με πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα Baa1 από τον οίκο αξιολόγησης Moody's κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Απαιτήσεις από πελάτες & Ταμειακά διαθέσιμα

	31/12/2025	31/12/2024
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	31.663	271.300
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	94.039	387.160
Σύνολο	125.702	658.460

(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.

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
31 Δεκεμβρίου 2025				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	30.003	30.003	90.009	1.890.189
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.504			
	45.507	30.003	90.009	1.890.189
31 Δεκεμβρίου 2024				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	30.003	30.003	90.009	1.920.192
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14.072	-	-	-
	44.075	30.003	90.009	1.920.192

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα 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 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

- 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.
- Υποχρεώσεις από μισθώσεις

4. Έξοδα διοίκησης

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	216.670	27.364
Διάφορα έξοδα	351.510	9.200
Φόροι - τέλη	9.665	18.676
Λοιπά έκτακτα έξοδα	-	902
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.000	1.752
Παροχές τρίτων	3.000	3.000
Σύνολο	581.846	60.894

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αφορούν κυρίως αμοιβές ελεγκτών ορκωτών λογιστών, συμβολαιογράφων και δικηγόρων. Οι φόροι – τέλη αφορούν φόρο ακίνητης περιουσίας, χαρτόσημο υπηρεσιών. Το κονδύλι που αφορά τα διάφορα έξοδα αποτελείται κυρίως από έξοδα ταξιδιών εσωτερικού του προσωπικού της εταιρείας για μετακινήσεις από και προς τις εγκαταστάσεις που η εταιρεία μισθώνει με σκοπό τη παρακολούθηση των εργασιών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση μίσθωσης με σύσταση δικαιώματος επιφάνειας επί ακινήτου συνολικής έκτασης 92.555 τετραγωνικών μέτρων με την Ιερά Μονή Θεοτόκου Τουρλιανής για την μίσθωση αγροτεμαχίου στην Μύκονο επί του οποίου θα ανεγερθούν τουριστικά καταλύματα για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά κίνητα.

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	11.378.898	-
Επενδυτικά ακίνητα απορροφούμενης Εταιρείας	-	10.287.449
Προσθήκες	226.352	974.858
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας βάσει αποτίμησης	101.635	116.591
Υπόλοιπο λήξης	11.706.885	11.378.898

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει καθοριστεί από εξωτερικούς 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 HVST με τη χρήση της Προσέγγιση του εισοδήματος μέχρι την λήξη της μίσθωσης (2094), ως μεθόδου αποτίμησης, σε ΕΥΡΩ 11.000.000 το οποίο αποτελείται από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης επιφανείας επί των μισθωμένων αγροτεμαχίων ποσού ΕΥΡΩ 11.400.000 και την υποχρέωση μίσθωσης που απορρέει από τη σύμβαση ποσού ΕΥΡΩ 400.000.

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) 12.8% (2024: 12.8%).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

κατασκευής. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στην αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου οι παραπάνω παραδοχές.

		ADR		Occupancy		Constraction Cost	
		-1.5%	+1.5%	-2.5%	+2.5%	-10.0%	+10.0%
11.80%		10.500	14.100	9.700	14.900	20.500	4.100
12.30%		9.800	13.400	9.100	14.200	19.700	3.600
12.80%	11.000	9.200	12.800	8.500	13.500	18.900	3.100
13.30%		8.700	12.100	8.000	12.800	18.200	2.600
13.80%		8.100	11.500	7.400	12.200	17.400	2.200

6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2025	31/12/2024
Λοιπές απαιτήσεις	382.577	271.300
Επισφαλείς απαιτήσεις	(350.914)	-
Σύνολο	31.663	271.300

Οι επισφαλείς απαιτήσεις αφορούν 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. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο		
Καταθέσεις όψεως	94.039	387.160
Σύνολο	94.039	387.160

Οι καταθέσεις όψεως αφορούν αποκλειστικά τραπεζικές καταθέσεις στην τράπεζα Eurobank, η οποία αποτελεί συνδεδεμένη εταιρεία.

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων εκατό εννιά χιλιάδων ευρώ (€4.109.000) ευρώ διαιρούμενο σε 4.109.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 ευρώ εκάστης και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της μοναδικής μετόχου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 9 Απριλίου 2025 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (300.000,00€) με έκδοση τριακοσίων χιλιάδων νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστης.

Μετά την παραπάνω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων τετρακοσίων εννέα χιλιάδων ευρώ (4.409.000,00€), διαιρούμενο σε τέσσερα εκατομμύρια τετρακόσιες εννέα χιλιάδες (4.409.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστη

9. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	708.901	-
Μεταφερόμενη υποχρέωση από συγχώνευση	-	378.535
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου	27.984	28.137
Αποπληρωμή υποχρέωσης	(30.003)	(30.003)
Μεταβολή λόγω αλλαγής επιτοκίου προεξόφλησης		332.231
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	706.882	708.901

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν τη μίσθωση ανάμεσα στην Εταιρεία και την Ιερά Μονή Τουρλιανής για την ενοικίαση αγροτεμαχίου επί του θα ανεγερθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα και η αξία η οποία έχει μεταφερθεί στα βιβλία της Εταιρείας είναι αυτή με την οποία απεικονιζόταν στα βιβλία της απορροφημένης εταιρείας FRONTISA MANAGEMENT LTD. Η ανάλυση τους παρουσιάζεται παρακάτω:

Ανάλυση ληκτότητας:

	31/12/2025	31/12/2024
Μη βραχυπρόθεσμες	676.879	678.898
Βραχυπρόθεσμες	30.003	30.003
Σύνολο	706.882	708.901

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2025	31/12/2024
Προμηθευτές	2.604	6.572
Έξοδα χρήσεως δουλεωμένα	12.900	7.500
	15.504	14.072

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

11. Φόρος εισοδήματος

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

	31/12/2025	31/12/2024
Τρέχον φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	142.397	(786.568)
	<u>142.397</u>	<u>(786.568)</u>

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 δίνате να συμψηφιστούν στο μέλλον με φορολογικές υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είχε συνολικά φορολογικές ζημιές τριακόσιες δεκατέσσερις χιλιάδες διακόσια εβδομήντα τέσσερα Ευρώ (€314,274) ενώ τη προηγούμενη χρήση εξήντα τέσσερις χιλιάδες τετρακόσια ογδόντα τρία Ευρώ (€64.483). 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
Λογιστικά Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(504.939)	(300.750)
Φόρος εισοδήματος με τον τρέχοντα φορολογικό συντελεστή (22%)	(111.087)	(66.165)
Μη σχηματισμός φορολογικής απαίτησης για μελλοντικό συμψηφισμό ζημιών	54.954	13.668
Προσθήκες από συγχώνευση Frontisa LTD	-	739.127
Λοιπές κινήσεις/Μη εκπιπώμενες δαπάνες	(86.264)	99.938
Φόρος εισοδήματος έξοδο / (έσοδο) στη Κατάσταση αποτελεσμάτων	<u>(142.397)</u>	<u>786.568</u>
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	<u>28%</u>	<u>-262%</u>

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

12. 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο τη 1η Ιανουαρίου	1.771.949	-
Προσθήκες από συγχώνευση Frontisa LTD	-	985.382
Χρέωση / (πίστωση) στα αποτελέσματα	(142.397)	786.568
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	1.629.552	1.771.949

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	Καταχώρηση στα αποτελέσματα	Καταχώρηση στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου
Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	-	-	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	(1.371.261)	-	(1.371.261)
Μισθώσεις	-	(400.689)	-	(400.689)
Συνολικές φορολογικές υποχρεώσεις	-	(1.771.949)	-	(1.771.949)

Κίνηση προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025	-	(1.771.949)	-	(1.771.949)
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	(28.960)	-	(28.960)
Μισθώσεις	-	171.358	-	171.358
Συνολικές φορολογικές υποχρεώσεις	-	(1.629.552)	-	(1.629.552)

13. 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 καθώς και τα στενά 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 πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

		31/12/2025	31/12/2024
<u>Όνομα συνδεδεμένου μέρους</u>	<u>Φύση συναλλαγής</u>		
Grivalia Development	Παροχή υπηρεσιών	161.290	322.581

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

Grivalia Hospitality S.A.	Ενοίκια κτιρίων	3.000	3.000
		164.290	325.581

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία Grivalia Development αφορούν σε υπηρεσίες μηχανικών και κατασκευαστικών μελετών για την ανοικοδόμηση των εγκαταστάσεων στην μισθωμένη από την Εταιρεία έκταση.

14. Απορρόφηση μητρικής εταιρείας

Η Εταιρεία προχώρησε σε απορρόφηση της μητρικής της εταιρείας "Frontisa Management Limited" κατά το 2024, σύμφωνα με τις διατάξεις των Νόμων 4548/2018(άρθρο 17), 4172/2013 και 5055/2023.

Για την πραγματοποίηση της προαναφερόμενης συγχώνευσης, ελήφθη απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης κατά την 29η Ιανουαρίου 2024, με την οποία αποφασίστηκε η συγχώνευση των δύο εταιρειών, για τους κάτωθι λόγους:

- Απλοποίηση εταιρικής δομής Ομίλου
- Εξοικονόμηση κόστους
- Νομική Ευελιξία

Για την διαπίστωση της λογιστικής αξίας των μεταβιβαζόμενων στοιχείων της Απορροφούμενης Εταιρείας, από νομικής και φορολογικής πλευράς, συντάχθηκε ισολογισμός μετασχηματισμού με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2022 που ελέγχθηκε από ορκωτό ελεγκτή.

Η συγχώνευση με απορρόφηση πραγματοποιήθηκε με λογιστική ενοποίηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της Απορροφούμενης Εταιρείας.

Τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού της Απορροφούμενης Εταιρείας που ενοποιήθηκαν και ενσωματώθηκαν στα βιβλία της Εταιρείας στις 26 Απριλίου 2024 έχουν ως εξής:

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Επενδύσεις σε ακίνητα	10.287.449
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	10.287.449

Σύνολο Ενεργητικού	10.287.449
---------------------------	-------------------

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ίδια κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο	109.000
Αποτελέσματα εις νέον	6.516.160
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	6.625.160

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	404.939
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	985.382

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

Κατεθέσεις μετόχων για μελλοντικές αυξήσεις κεφαλαίου	1.346.024
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.736.344

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις	925.944
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	925.944

Σύνολο υποχρεώσεων	3.662.288
---------------------------	------------------

Το πραγματοποιηθέν αποτέλεσμα της Απορροφούμενης Εταιρείας πριν την απορρόφηση 01/01/24 – 26/04/2024 ανέρχεται σε ζημιά ποσού ευρώ 1.132.920 και αφορά κυρίως ζημιά από αποτίμηση της εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων.

15. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις**

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τη φορολογική χρήση του έτους 2025 σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση εκτιμά πως δεν αναμένεται να προκύψουν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις από ενδεχόμενο έλεγχο των φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας για τις προγενέστερες, ανέλεγκτες χρήσεις που να επηρεάσουν ουσιωδώς τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας. 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 σημαντική επίδραση στην οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 άρθρου 36 Ν.4174/2013, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας έως και τη χρήση 2019 έχουν καταστεί οριστικές.

Δικαστικές διεκδικήσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες 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

Κατά τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης της μοναδικής μετόχου που πραγματοποιήθηκε στις 12 Φεβρουαρίου 2026 αποφασιστική η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό εκατό χιλιάδων ευρώ (100.000€) με έκδοση ισόποσων νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1€) εκάστης.

Μετά την παραπάνω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων εννέα χιλιάδων ευρώ (4.509.000€), διαιρούμενο σε τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες εννέα χιλιάδες (4.509.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ενός ευρώ (1,00€) και είναι

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Πέραν της προαναφερθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων και την λήψη αποφάσεων από τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25 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

Μαρούσι 25 Ιουνίου 2026



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
FRONTISA HELLAS Ξενοδοχειακή και Τουριστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της FRONTISA HELLAS Ξενοδοχειακή και Τουριστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 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 FRONTISA HELLAS Ξενοδοχειακή και Τουριστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία 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 έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία 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