

ΟΛ.ΝΑ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΣΥΜΦΩΜΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΟΠΩΣ ΑΥΤΑ ΕΧΟΥΝ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ**

Πίνακας περιεχομένων

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	11
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	15
1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες	15
2. Βάση προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων	15
3. Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") και Διερμηνείες.	16
4. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές	18
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές	27
7. Κύκλος εργασιών	28
8. Κόστος πωληθέντων	28
9. Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	28
10. Χρηματοοικονομικά έξοδα	29
11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	29
12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	30
13. Αποθέματα	30
14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	31
15. Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
16. Μετοχικό κεφάλαιο	31
17. Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	32
18. Φόρος εισοδήματος	33
19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34
20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	34
21. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	35
22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	36

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΟΛ.ΝΑ Ανώνυμη Ξενοδοχειακή και Τουριστική Εταιρεία», αφορά τη χρήση από 1ης Ιανουαρίου έως 31ης Δεκεμβρίου 2025 και συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 150 του Ν. 4548/2018.

Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Γενική παρουσίαση

Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη επί της Λεωφόρου Κηφισιάς 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Κτίριο Α' στο Μαρούσι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 143802101000) με σκοπό την ανάπτυξη και την λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «On Residences», επί της λεωφόρου Νίκης 5 στη Θεσσαλονίκη.

Η Εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία εταιρειών στην οποία συμμετέχουν οι εταιρείες «Grivalia Hospitality S.A.» που έχει έδρα στην Ελλάδα με ποσοστό 65% και η εταιρεία «ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΑΕ» που έχει έδρα στην Ελλάδα με ποσοστό 35%.

Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την επίτευξη ισορροπημένης ανάπτυξης της, την δραστηριοποίηση της με σεβασμό στο περιβάλλον και την τόνωση της τοπικής και κατ' επέκταση εθνικής οικονομίας.

Επίσης ειδικότερος στόχος αποτελεί η συνεχής προσπάθεια βελτίωσης παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες μας.

Αξίες όπως η χρηστή διοίκηση, η πρόνοια έναντι των ενδεχόμενων κινδύνων ή προβλημάτων, η μείωση του κόστους χωρίς να διακινδυνεύει το επίπεδο υψηλής ποιότητας και η συνέπεια έναντι των πελατών και λοιπών συνεργατών, είναι τα ζητούμενα διαχρονικά για την Εταιρεία και την διοίκηση της.

Ενόψει λοιπόν των αυξημένων προκλήσεων, που καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε, η επένδυση σε ακόμα αρτιότερα ποιοτικά τεχνικά χαρακτηριστικά των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες θα αποτελέσει την κύρια στρατηγική μας για τα επόμενα έτη.

Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από Διοικητικό συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Κρίστιαν Τόμας, Πρόεδρος ΔΣ
Βασίλειος Αληγάωργας, Αντιπρόεδρος ΔΣ
Ισμήνη Τορνιβούκα, Μέλος ΔΣ

Επιδόσεις

Το 2025 αποτέλεσε χρονιά ρεκόρ για τον τουριστικό κλάδο στη χώρα μας, καθώς τα έσοδα από ταξιδιωτικές εισπράξεις ανήλθαν σε 23,6 δις Ευρώ, παρουσιάζοντας αύξηση 9.4% σε σχέση με το 2024 σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος καταγράφοντας περίπου 38 εκατομμύρια αφίξεων τουριστών. Ο τουρισμός εξακολουθεί να συνιστά ζωτικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και η χώρα εργάζεται στρατηγικά για την ενίσχυση της βιωσιμότητας και της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού της προϊόντος στην παγκόσμια τουριστική αγορά. Το 2026 προβλέπεται ότι θα υπάρξει ανοδική πορεία καθώς παρά τις προκλήσεις που προκαλούν ο πληθωρισμός και οι γεωπολιτικές εξελίξεις σε Ουκρανία και Μέση Ανατολή, η Ελλάδα αναμένεται να επωφεληθεί καθώς θεωρείται ένας ασφαλής εναλλακτικός προορισμός αλλά και εξακολουθεί να αποτελεί έναν από τους πιο περιζήτητους προορισμούς για ταξιδιώτες παγκοσμίως. Οι προκτατήσεις για το έτος 2026 παρουσιάζουν αύξηση καταδεικνύοντας την απαρχή μιας καλής χρονιάς για τον τουρισμό.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

31 Δεκεμβρίου

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
Κύκλος εργασιών	7	4.777	4.335
Κόστος πωληθέντων	8	(2.813)	(2.607)
Μικτό κέρδος		1.963	1.728
Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	9	(1.556)	(1.470)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως		24	20
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		(3)	(2)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		428	275
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	(361)	(517)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		66	(243)
Φόροι	18	(71)	(40)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(4)	(282)

Αριθμοδείκτες

	12/31/2025	12/31/2024
Αριθμοδείκτης κεφαλαίου κίνησης	64%	56%
Άμεσης Ρευστότητας	38%	42%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	12%	10%
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς σύνολο ενεργητικού	5%	3%
Κύκλος εργασιών προς σύνολο ενεργητικού	18%	17%

Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς

Σημαντικοί κίνδυνοι

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αναπροσαρμογή της αξίας των ενσώματων παγίων αυξάνοντας την κατά 449 χιλιάδες ευρώ. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην καθαρή θέση της Εταιρείας και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου από τις καταθέσεις όψεως και από εμπορικές της απαιτήσεις από τρίτους.

Κίνδυνος τιμών αγοράς αποθεμάτων / υπηρεσιών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των τιμών αγαθών και υπηρεσιών που απαιτούνται για τη λειτουργία της. Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στις αγορές προμηθειών και επιδιώκει τον περιορισμό των σχετικών επιπτώσεων μέσω αποτελεσματικής διαχείρισης των προμηθειών και των λειτουργικών της δαπανών. Ως εκ τούτου, η έκθεση της Εταιρείας στον εν λόγω κίνδυνο κρίνεται διαχειρίσιμη.

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 συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία ενώ τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές αυτών είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων. Η Εταιρεία διατηρεί τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις κυμαινόμενου επιτοκίου συνδεδεμένου με το Euribor, από τις οποίες προκύπτει η έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων. Τυχόν μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς ενδέχεται να επηρεάσουν τα χρηματοοικονομικά έξοδα, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις εξελίξεις στην αγορά και αξιολογεί την επίδρασή τους στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (με την έκδοση ομολογιακού δανείου) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της. Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία

Οι δραστηριότητες της εταιρείας δεν έχουν σημαντικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση. Σε σχέση με τον έλεγχο και την πρόληψη της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την κατανάλωση ενεργειακών πόρων, την έκλυση ατμοσφαιρικών ρύπων και την παραγωγή αποβλήτων και απορριμμάτων, η εταιρεία μας συμμορφώνεται πλήρως με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

Τέλος επιδιώκεται συνεχώς η επίτευξη των δραστηριοτήτων της εταιρείας μας κάνοντας χρήση προϊόντων φιλικών προς το περιβάλλον σε όσο το δυνατό μεγαλύτερη αναλογία προς τα αντίστοιχα συμβατικά προϊόντα.

Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Η Εταιρεία εκτιμά τους υπαλλήλους της και δεσμεύεται να προασπίζει τα εργασιακά δικαιώματα και να προωθεί ένα ασφαλές, χωρίς αποκλεισμούς, ηθικό περιβάλλον εργασίας αναγνωρίζοντας τους ως έναν από τους κύριους πυλώνες της σταθερότητας της και της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

Η Εταιρεία απασχολούσε 77 άτομα προσωπικό στις 31/12/2025 (2024 : 83).

Λοιπά θέματα

Προβλεπόμενη εξέλιξη

Ο αυξανόμενος αριθμός επισκεπτών ετησίως καθώς και η αυξανόμενη πληρότητα των καταλυμάτων της χώρας σε συνδυασμό με την έμπρακτη προσπάθεια του κράτους να επιμηκύνει την διάρκεια της τουριστικής περιόδου, μαζί με τις ευνοϊκές καιρικές συνθήκες της περιοχής που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, συμβάλλουν στη διαμόρφωση ενός ιδανικού περιβάλλοντος για την αυτή. Η διοίκηση αναμένει πως τα προαναφερθέντα θα έχουν θετική επίπτωση στην εταιρεία.

Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

Υποκαταστήματα

Η εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στη Θεσσαλονίκη, επί της Λεωφόρου Νίκης 5, όπου λειτουργεί το ξενοδοχειακό συγκρότημα «ON Residence».

Ίδιες μετοχές

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων η εταιρεία δεν είχε ίδιες μετοχές στη κυριότητα της.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Μετά την ημερομηνία αναφοράς έλαβε χώρα κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή. Η Διοίκηση αξιολόγησε τις πιθανές επιπτώσεις των εξελίξεων αυτών και εκτιμά ότι δεν απαιτείται προσαρμογή των αναγνωρισμένων ποσών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Παρότι δεν αναμένονται άμεσες ουσιώδεις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, τυχόν παρατεταμένη γεωπολιτική αστάθεια θα μπορούσε να επηρεάσει το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και, κατ' επέκταση, τη ζήτηση στον τουριστικό κλάδο. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και θα λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα, εφόσον αυτό καταστεί αναγκαίο.

Εκτός του παραπάνω, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή να απαιτούν σχετική γνωστοποίηση σε σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι , 28 Ιουλίου 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kostas Tamas', written over a horizontal dotted line.

Κρίστιαν Τόμας, Πρόεδρος ΔΣ

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Basilios Aligewrgas', written over a horizontal dotted line.

Βασίλειος Αληγέωργας, Αντιπρόεδρος ΔΣ

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ismini Tornebouka', written over a horizontal dotted line.

Ισμήνη Τορνηβούκα, Μέλος ΔΣ

ΟΛ.ΝΑ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΣΥΜΦΩΜΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΟΠΩΣ ΑΥΤΑ ΕΧΟΥΝ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ**

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

		2025	2024
	Σημ.	€'000	€'000
Κύκλος εργασιών	7	4.777	4.335
Κόστος πωληθέντων	8	(2.813)	(2.607)
Μικτό κέρδος		1.963	1.728
Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	9	(1.556)	(1.470)
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως		24	20
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		(3)	(2)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		428	275
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	(361)	(517)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		66	(243)
Φόροι	18	(71)	(40)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(4)	(282)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

		2025	2024
	Σημ.	€'000	€'000
Καθαρά κέρδη /(ζημιές) χρήσης		(4)	(282)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα			
Αποθεματικό επανεκτίμησης που προκύπτει από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (καθαρό από φόρους)		350	819
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		<u>350</u>	<u>819</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		<u>346</u>	<u>537</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11	24.900	24.830
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	30	34
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		3	2
		24.933	24.866
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	13	112	110
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14	39	90
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	701	607
		854	808
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		25.786	25.673
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	16	11.617	11.617
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	16	3.555	3.205
Κέρδη εις νέον	16	(206)	(201)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		14.966	14.621
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά Ομολογιακά δάνεια	17	7.406	7.891
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	18	1.892	1.723
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.298	9.614
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά Ομολογιακά δάνεια	17	495	495
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	1.026	943
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.521	1.438
Σύνολο Υποχρεώσεων		10.819	11.052
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		25.786	25.673

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο έναρξης 01 Ιανουαρίου 2024:	11.600	2.386	90	14.077
Καθαρή ζημιά χρήσης			(282)	(282)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	11.600	2.386	(192)	13.794
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου απο συγχώνευση Κυπριακής μητρικής εταιρείας				
Ακύρωση μετοχών	11.617	-	(10)	11.607
Επιμέτρηση στοιχείων ενεργητικού	(11.600)	-	-	(11.600)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	11.617	3.205	(202)	14.621
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου απο συγχώνευση Κυπριακής μητρικής εταιρείας				
Ακύρωση μετοχών	11.617	3.205	(202)	14.621
Επιμέτρηση στοιχείων ενεργητικού	-	-	(4)	(4)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	11.617	3.205	(206)	14.617
Επιμέτρηση στοιχείων ενεργητικού				
Επιμέτρηση στοιχείων ενεργητικού	-	350	-	350
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	11.617	3.555	(206)	14.965

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		66	(243)
Αναπροσαρμογές για:			
Προβλέψεις			
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	11	409	407
Χρηματοοικονομικά έξοδα		361	517
		836	681
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		51	108
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		(2)	(4)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		76	147
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		965	932
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές παγίων	11	(30)	(133)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(30)	(133)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Ποσά μεταφερόμενα από συγχωνευμένη εταιρεία			6
Αποπληρωμή Ομολογιακού δανείου	11	(495)	(495)
Αποπληρωμή τόκων ομολογιακού δανείου (πλέον φόρου)	11	(345)	(502)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(840)	(991)
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		95	(190)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		607	796
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	15	702	606

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία ΟΛ.ΝΑ Ανώνυμη Ξενοδοχειακή και Τουριστική Εταιρεία (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα στις 02/10/2017. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λεωφόρο Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59 61, Κτίριο Β' στο Μαρούσι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 143802101000).

Η Εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία εταιρειών στην οποία συμμετέχουν οι εταιρείες «Grivalia Hospitality S.A.» που έχει έδρα στην Ελλάδα με ποσοστό 65% και η εταιρεία «ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΑΕ» που έχει έδρα στην Ελλάδα με ποσοστό 35%.

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 ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας ελεγχόμενης χρήσης, απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Κρίστιαν Τόμας Πρόεδρος ΔΣ
2. Βασίλειος Αληγάωργας Αντιπρόεδρος ΔΣ
3. Ισμήνη Τορνιβούκα - Μέλος ΔΣ

Οι Οικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 28^η Ιουλίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη επί της Λεωφόρου Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Κτίριο Α' στο Μαρούσι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 143802101000) με σκοπό την ανάπτυξη και την λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «On Residences», επί της λεωφόρου Νίκης 5 στη Θεσσαλονίκη.

Η Εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία εταιρειών στην οποία συμμετέχουν οι εταιρείες «Grivalia Hospitality S.A.» που έχει έδρα στην Ελλάδα με ποσοστό 65% και η εταιρεία «ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΑΕ» που έχει έδρα στην Ελλάδα με ποσοστό 35%.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν απέκτησε ίδιες μετοχές κατά τη διάρκεια της χρήσης.

2. Βάση προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των ενσώματων ακινήτων σε εύλογη αξία. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 4).

Σχετικά με την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, δεν υπάρχουν ουσιαστικές αβεβαιότητες. Το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό φέτος και πέρυσι το οποίο οφείλεται στην μείωση των εμπορικών απαιτήσεων και την

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ταυτόχρονη αύξηση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές, ενώ το μεγαλύτερο μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων προς προμηθευτές της εταιρείας είναι προς συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες. Παρόλα αυτά, τα ταμειακά διαθέσιμα της εταιρείας, που αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του κυκλοφορούντος ενεργητικού, παραμένουν σταθερά και υψηλά τις τελευταίες χρήσεις. Ομοίως οι καθαρές ταμειακές ροές παραμένουν σταθερές και θετικές. Σε συνδυασμό με τα σταθερά αυξανόμενα έσοδα τα τελευταία τρία έτη, και την εκτίμηση πως η αυξητική τους τάση θα συνεχιστεί και τα επόμενα, παρά το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης η Εταιρεία δεν διαφαίνεται να έχει πρόβλημα στην εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της και ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

3. 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. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει πως η υιοθέτηση αυτών των προτύπων δεν αναμένετε να επηρεάσει ουσιωδώς τις οικονομικές τις καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 (Τροποποίηση) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»

Τον Αύγουστο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος και παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Επιπλέον απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

- 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.

Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων (Τροποποιήσεις ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν ως επιλογή λογιστικής πολιτικής την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού. Επιπλέον διευκρινίσεις περιλαμβάνουν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που συνδέονται με ESG χαρακτηριστικά μέσω πρόσθετων οδηγιών σχετικά με την αξιολόγηση των ενδεχόμενων χαρακτηριστικών. . Περαιτέρω, έχουν προστεθεί διευκρινίσεις αναφορικά με δάνεια χωρίς δικαίωμα αναγωγής (non-recourse loans) και με μέσα που συνδέονται συμβατικά (contractually linked instruments), όσον αφορά τα βασικά χαρακτηριστικά των εν λόγω συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και τον τρόπο με τον οποίο διαφοροποιούνται από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά χωρίς δικαίωμα αναγωγής. Επιπλέον, έχουν ενσωματωθεί παράγοντες που πρέπει να λαμβάνει υπόψη μια εταιρεία κατά την αξιολόγηση των ταμειακών ροών που υποστηρίζουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού με χαρακτηριστικά χωρίς δικαίωμα αναγωγής (η δοκιμή "look-through").

Οι τροποποιήσεις απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με κέρδη ή ζημιές που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα (FVOCI).

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 αντιστάθμιση κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
 - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγνώριση
 - 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

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

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.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 «Συμβάσεις ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις παραγόμενης από φυσικές πηγές ηλεκτρικής ενέργειας. Σκοπός των τροποποιήσεων αυτών είναι να αποτυπωθούν καλύτερα οι επιπτώσεις των φυσικών και εικονικών συμβάσεων ηλεκτρικής ενέργειας στις οικονομικές καταστάσεις,

Πιο συγκεκριμένα οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν:

- διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης»
- επιτρέπεται η λογιστική αντιστάθμισης όταν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης
- προσθήκη νέων απαιτήσεων γνωστοποίησης για να μπορέσουν οι επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στη χρηματοοικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές της εταιρείας.

Οι Τροποποιήσεις θα πρέπει να εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.

Η Διοίκηση εξετάζει αν οι τροποποιήσεις έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

4. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

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

Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα απεικονίζουν το ποσό του ανταλλάγματος, το οποίο η Εταιρεία εκτιμά ότι δικαιούται έναντι της μεταβίβασης των υποσχόμενων αγαθών και υπηρεσιών σε πελάτες, εξαιρουμένων των ποσών τα οποία έχει εισπράξει για λογαριασμό τρίτων (π.χ. ΦΠΑ).

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα όταν τα μέρη έχουν εγκρίνει τη σύμβαση (γραφώς, προφορικά ή σύμφωνα με άλλες συνήθεις επιχειρηματικές πρακτικές) και έχουν δεσμευτεί να εκτελέσουν τις αντίστοιχες υποχρεώσεις τους, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τα δικαιώματα κάθε μέρους αναφορικά με τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τους όρους πληρωμής για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η σύμβαση έχει εμπορική υπόσταση (ήτοι ο κίνδυνος, ο χρόνος ή το ποσό των μελλοντικών ταμειακών ροών της οικονομικής οντότητας αναμένεται να μεταβληθούν ως αποτέλεσμα της σύμβασης) και είναι πιθανό η οικονομική οντότητα να εισπράξει το αντάλλαγμα που δικαιούται έναντι των αγαθών και υπηρεσιών που θα μεταβιβαστούν στον πελάτη και όταν συγκεκριμένα κριτήρια πληρούνται για κάθε μία από τις συμβάσεις της Εταιρείας με πελάτες.

Η Εταιρεία βασίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά αποτελέσματα λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας. Προκειμένου να εκτιμήσει πόσο πιθανό είναι να εισπραχθεί ένα ποσό ανταλλάγματος, η οικονομική οντότητα εξετάζει μόνο την ικανότητα και την πρόθεση του πελάτη να καταβάλει

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

το ποσό του ανταλλάγματος όταν αυτό καταστεί απαιτητό.

Οι εκτιμήσεις των εσόδων, του κόστους ή της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης αναθεωρούνται σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών. Οποιοσδήποτε αυξήσεις ή μειώσεις που μπορεί να προκύψουν στις εκτιμήσεις απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων κατά την περίοδο στην οποία οι περιστάσεις που οδήγησαν στην αναθεώρηση γίνονται γνωστές στη Διεύθυνση.

Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία απασχολεί προσωπικό με συμβάσεις εργασίας ορισμένου και αορίστου χρόνου, ανάλογα με τις λειτουργικές της ανάγκες. Οι αμοιβές, οι εργοδοτικές εισφορές και οι λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από τους εργαζομένους και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Αμοιβές και παροχές προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δικαιούται επιχορήγηση που αντιστοιχεί σε ποσοστό 6,67% επί των εργοδοτικών ασφαλιστικών εισφορών. Η επιχορήγηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο στην οποία καθίσταται απαιτητή η είσπραξη της και παρουσιάζεται στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Λοιπά έσοδα/έξοδα

Τα λοιπά έσοδα/έξοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα, συμπεριλαμβανομένης και της επιχορήγησης που αντιστοιχεί σε ποσοστό 6,67% επί των εργοδοτικών ασφαλιστικών εισφορών, όπως αναφέρεται στις «Παροχές στο προσωπικό», ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έσοδο ή έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογίες σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια στοιχεία είναι αυτά τα οποία κατέχονται προς χρήση στην παροχή αγαθών και υπηρεσιών και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες από μία λογιστικές περιόδους.

Τα ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Ο 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 πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα ακίνητα (Ξενοδοχεία) μαζί με τον κύριο εξοπλισμό τους 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).

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.

Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η αύξηση θα πιστώνεται κατευθείαν στην καθαρή θέση ως πλεόνασμα αναπροσαρμογής. Όμως, μια αύξηση λόγω αναπροσαρμογής θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, κατά την έκταση που αναστρέφει μία προηγούμενη υποτίμηση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, η οποία είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα αποτελέσματα. Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η μείωση πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Όμως, η μείωση θα χρεώνεται απευθείας στην καθαρή θέση στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής, κατά την έκταση που υπάρχει πιστωτικό υπόλοιπο στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής, αναφορικά με το περιουσιακό στοιχείο αυτό.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει 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.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων στοιχείων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, που έχει ως εξής:

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια: 40 έτη

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτούνται ξεχωριστά επιμετρούνται στο κόστος κατά την αρχική αναγνώριση. Το κόστος ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται σε μια συνένωση επιχειρήσεων είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Μεταγενέστερα, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος μείον

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

συσσωρευμένες αποσβέσεις και συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Άυλα περιουσιακά στοιχεία με περιορισμένη ζωή αποσβένονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους και εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχει ένδειξη ότι έχουν υποστεί απομείωση αξίας. Η περίοδος απόσβεσης και η μέθοδος απόσβεσης για άυλο περιουσιακό στοιχείο με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή επανεξετάζονται τουλάχιστον στο τέλος κάθε οικονομικού έτους. Αν υπάρξουν μεταβολές στην αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή ή στον προσδοκώμενο ρυθμό των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται στο περιουσιακό στοιχείο, η μέθοδος απόσβεσης ή η περίοδος απόσβεσης πρέπει να μεταβληθούν ανάλογα. Τέτοιες μεταβολές αντιμετωπίζονται λογιστικά ως μεταβολές λογιστικής εκτίμησης. Η δαπάνη απόσβεσης των άυλων περιουσιακών στοιχείων με περιορισμένη ζωή περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις των άυλων πάγιων στοιχείων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους η οποία έχει καθοριστεί από την εταιρεία στα 10 έτη.

Το κέρδος ή η ζημιά που απορρέει από τη διαγραφή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται.

Λογισμικά προγράμματα

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με ξεχωριστά λογισμικά προγράμματα που ανήκουν στην Εταιρεία και που αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα, τα λογισμικά προγράμματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών προγραμμάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στην περίοδο που προκύπτουν. Τα λογισμικά προγράμματα αποσβένονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο σε περίοδο που δεν υπερβαίνει τα τρία έτη. Η απόσβεση αρχίζει όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση.

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τη διαγραφή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων των πωλήσεων και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 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.

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

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

- 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 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 συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

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 διακανονήσει 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.

Δανεισμός

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε εύλογη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν είναι άμεσα αποδοτέα στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληροί τα κριτήρια, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου. Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός αν η Εταιρεία έχει δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στην έκταση όπου είναι πιθανόν ότι μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η αμοιβή αναβάλλεται μέχρι την ανάληψη του δανείου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν στοιχεία ότι είναι πιθανό ένα μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί, η αμοιβή κεφαλαιοποιείται ως προπληρωμή (για υπηρεσίες ρευστότητας) και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον Ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο απαλείφεται (π.χ. όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει). Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως άλλα έσοδα ή χρηματοοικονομικά έξοδα.

Η Εταιρεία, όταν τροποποιούνται οι όροι υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων με τους δανειστές της, εξετάζει, σύμφωνα με τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9, εάν η τροποποίηση αυτή είναι ουσιώδης, ώστε να κριθεί εάν συνιστά διαγραφή της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας, ή αν συνιστά απλή τροποποίηση χωρίς διαγραφή.

Για τον σκοπό αυτό, η Εταιρεία συγκρίνει την παρούσα αξία των ταμειακών ροών βάσει των τροποποιημένων όρων, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του δανείου, με την παρούσα αξία των εναπομεινώνων ταμειακών ροών του αρχικού δανείου. Εφόσον η διαφορά υπερβαίνει το 10% (ποσοτικό κριτήριο) ή συντρέχουν ουσιώδεις ποιοτικοί παράγοντες, η τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως διαγραφή του υφιστάμενου δανείου και αναγνώριση νέου, οποιαδήποτε δε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του διαγραφέντος δανείου και της εύλογης αξίας του νέου δανείου βαρύνει άμεσα τα αποτελέσματα χρήσης.

Στην περίπτωση που δεν πληρούνται τα κριτήρια διαγραφής, η Εταιρεία επανυπολογίζει τη λογιστική αξία του δανείου προεξοφλώντας τις αναθεωρημένες συμβατικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, αναγνωρίζοντας άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης οποιαδήποτε προκύπτουσα διαφορά (κέρδος ή ζημιά τροποποίησης). Τυχόν αμοιβές ή έξοδα που καταβάλλονται στο πλαίσιο της τροποποίησης προσαρμόζουν τη λογιστική αξία του δανείου και αποσβένονται στην εναπομένουσα διάρκεια του.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Αποθέματα

Τα αποθέματα παρουσιάζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με βάση τη μέθοδο της μέσης σταθμικής αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια, "Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις", "Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" και Παθητικού "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις", «Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια». Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 4.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

5.1 Κίνδυνος αγοράς

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 συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο.

Κίνδυνος τιμών αγοράς αποθεμάτων / υπηρεσιών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων. Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθέναν ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία ενώ, τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές αυτών είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων. Η Εταιρεία διατηρεί τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις κυμαινόμενου επιτοκίου συνδεδεμένου με το Euribor, από τις οποίες προκύπτει η έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων. Τυχόν μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς ενδέχεται να επηρεάσουν τα χρηματοοικονομικά έσοδα, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις εξελίξεις στην αγορά και αξιολογεί την επίδρασή τους στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, /ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η μεταβολή +/- 0,5% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 40 χιλιάδες (2024:42 χιλιάδες). Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αναπροσαρμογή της αξίας των ενσώματων παγίων αυξάνοντας την κατά 449 χιλιάδες ευρώ. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην καθαρή θέση της Εταιρείας και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας.

5.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου από τις καταθέσεις όψεως και από εμπορικές της απαιτήσεις από τρίτους.

Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και/και συγκεκριμένα στην Eurobank η οποία έχει βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης Moody's Baa1. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

5.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (με την έκδοση ομολογιακού δανείου) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της. Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Ο πίνακας έχει ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρεία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2025

	Μέχρι 1 έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	Πέραν των 5 ετών €'000
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	495	7.406	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.026	-	-	-
	1.521	7.406	-	-

31 Δεκεμβρίου 2024

	Μέχρι 1 έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	Πέραν των 5 ετών €'000
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	495	495	7.396	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	943	-	-	-
	1.439	495	7.396	-

5.4 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 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.

Εκτίμηση εύλογων αξιών

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.

Ιεράρχηση εισροών για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών της μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς προσαρμογή) σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η οντότητα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης
- Επίπεδο 2 - εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα είτε έμμεσα
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια και επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Επίπεδο 3). Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, η λογιστική αξία των εμπορικών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή 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.

- 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 έσοδα του ξενοδοχείου καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Δεν υπάρχουν άλλες παραδοχές που να επηρεάζουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανό να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

• **Εύλογη αξία επενδύσεων σε ενσώματα πάγια στοιχεία**

Η εύλογη αξία των ενσώματων πάγιων στοιχείων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας κοινά αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης και κυριότερα την μεθοδολογία του εισοδήματος. 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 Εταιρεία χρησιμοποιεί πιστοποιημένους

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ανεξάρτητους εκτιμητές για την ευλογη αξία των ακινήτων.

• Απομείωση μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο έλεγχος για απομείωση διεξάγεται με την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη χρήση των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανάκλα τις παρούσες εκτιμήσεις της αγοράς και τους κινδύνους που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο. Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επί μέρους περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

7. Κύκλος εργασιών

Τα σημαντικότερα προϊόντα και υπηρεσίες που παρέχονται από την Εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως:

	2025 €'000	2024 €'000
Έσοδα από πωλήσεις τροφίμων και ποτών	1.974	1.578
Έσοδα από διαμονή	2.709	2.709
Λοιπά έσοδα	93	49
	4.777	4.335

8. Κόστος πωληθέντων

	2025 €'000	2024 €'000
Αναλωθείσες πρώτες ύλες και αναλώσιμα υλικά	744	642
Αμοιβές και παροχές προσωπικού	1.690	1.587
Αυτοπαραδώσεις αγαθών	(35)	(30)
Αποσβέσεις	414	408
	2.813	2.608

9. Έξοδα διοίκησης και διάθεσης

	2025 €'000	2024(*) €'000
Ενοίκια	19	17
Κοινόχρηστες δαπάνες	205	200
Φόροι	30	22
Φόροι ακίνητης περιουσίας	25	21
Ασφάλιστρα	29	24
Επιδιορθώσεις και ανακαινίσεις	63	95
Διάφορα έξοδα	91	69
Έξοδα μετακίνησης και ταξιδιών	9	18
Έξοδα διαχείρισης	205	198
Αμοιβές τρίτων	627	622
Τραπεζικές χρεώσεις	59	44
Έξοδα διαφήμισης	125	111
Προμήθειες	69	29
	1.556	1.470

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το κονδύλι «Αμοιβές τρίτων» αφορά κυρίως προμήθειες σε πλατφόρμες κρατήσεων, αμοιβές του διαχειριστή της ξενοδοχειακής μονάδας και σε λήψη υπηρεσιών από τρίτους (μάρκετινγκ, λογιστικές, συμβουλευτικές κ.α.).

(*) Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί, όπου κρίθηκε απαραίτητο, προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με την παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης. Συγκεκριμένα ποσά που είχαν ταξινομηθεί ως «διάφορα έξοδα» και «έξοδα μετακίνησης ταξιδιών» αναταξινομήθηκαν ως «έξοδα διαχείρισης» ή «έξοδα διαφήμισης».

10. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	2025 €'000	2024 €'000
Τόκοι πληρωτέοι	345	502
Διάφορα έξοδα χρηματοδότησης	15	16
	361	517

11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Εδαφικές Εκτάσεις €'000	Κτήρια €'000	Σύνολο
Κόστος ή εκτίμηση			
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024	8.444	16.017	24.461
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	-	117	117
Κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των ενσώματων παγίων σε εύλογη αξία	233	816	1.049
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	8.677	16.951	25.628
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025	8.677	16.951	25.628
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	-	30	30
Κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των ενσώματων παγίων σε εύλογη αξία	231	218	449
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	8.908	17.198	26.106
Αποσβέσεις			
Σωρευμένες αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2024	-	(391)	(391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(407)	(407)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	-	(798)	(798)
Σωρευμένες αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2025	-	(798)	(798)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(409)	(409)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	-	(1.207)	(1.207)
Καθαρή λογιστική αξία			
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	8.677	16.153	24.830
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	8.908	15.992	24.900

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητα της ένα ιστορικό διατηρητέο ακίνητο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Νίκης 5 στη Θεσσαλονίκη με χρήση ως ξενοδοχείο 5 αστέρων.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Οι αξίες των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, με τη μέθοδο του εισοδήματος (Income method) βάσει της τεχνικής προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow Method). Το επιτόκιο προεξόφλησης ανήλθε σε 8,7% το 2025 (2024: 8,7%). Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το ακίνητο της Εταιρείας αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Emphasis Property Consulting S.A.

Το ξενοδοχειακό ακίνητο όπου κατέχει η Εταιρεία αποτελεί ενέχυρο έναντι του ομολογιακού δανείου, με αποτίμηση 12 εκατομμύρια ευρώ.

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα €'000
<u>Κόστος</u>	
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024	26
Προσθήκες	16
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	42
Προσθήκες χρήσης	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	42
<u>Αποσβέσεις</u>	
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024	(4)
Αποσβέσεις χρήσης	(4)
Σύνολο σωρευμένων αποσβέσεων 2024	(8)
Αποσβέσεις χρήσης	(4)
Σύνολο σωρευμένων αποσβέσεων 2025	(12)
Καθαρή λογιστική αξία 2024	34
Καθαρή λογιστική αξία 2025	30

Το ποσό των άυλων περιουσιακών στοιχείων αφορά άδειες λογισμικών προγραμμάτων

13. Αποθέματα

	2025 €'000	2024 €'000
Α' ύλες	71	65
Αναλώσιμα υλικά	41	45
	112	110

Η εταιρεία έχει σαν πάγια λογιστική πολιτική της τα αποθέματα να παρουσιάζονται σε τιμή κόστους μείον απομειώσεις.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2025 €'000	2024 €'000
Εμπορικά εισπρακτέα	5	63
Προπληρωμένα έξοδα	24	24
Λοιπές απαιτήσεις	10	3
	39	90

Μέρος του κονδυλίου «Εμπορικά εισπρακτέα» αφορά απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες όπως αυτές αναφέρονται στη σημείωση 20.3 στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

15. Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2025 €'000	2024 €'000
Κεντρικό Ταμείο	6	4
Τραπεζικές καταθέσεις	696	603
	701	607

Οι τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις στη τράπεζα Eurobank με την οποία η εταιρεία είναι συνδεδεμένο μέρος μέσω της μητρική της Grivalia Hospitality. Όλες οι καταθέσεις είναι σε ευρώ.

16. Μετοχικό κεφάλαιο

	2025 Αριθμός μετοχών	2025 Ονομαστική αξία €'000	2024 Αριθμός μετοχών	2024 Ονομαστική αξία €'000
Κεφάλαιο εξοφλημένο ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	5.808	11.617	5.800	11.600
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου από συγχώνευση Κυπριακής μητρικής εταιρείας	-	-	5.808	11.617
Ακύρωση μετοχών	-	-	(5.800)	(11.600)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	5.808	11.617	5.808	11.617

Με την απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας κατά την 28 Νοεμβρίου 2024 κατά την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της Εταιρείας «OLYMPUS NAOUSSA HOLDINGS LTD», μοναδικής μετόχου της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των έντεκα εκατομμυρίων εξακοσίων χιλιάδων και δέκα έξι ευρώ (11.616.600€) με την έκδοση πέντε εκατομμυρίων οκτακοσίων οκτώ χιλιάδων τριακοσίων (5.808.300) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας δυο ευρώ (2,00€) εκάστης.

Ταυτόχρονα οι πέντε εκατομμύρια οκτακόσιες χιλιάδες (5.800.000) μετοχές ονομαστικής αξίας δυο ευρώ (2,00€) εκάστη που κατείχε ως σήμερα η «OLYMPUS NAOUSSA HOLDINGS LTD» συνολικής αξίας έντεκα εκατομμυρίων εξακοσίων χιλιάδων ευρώ (11.600.000€) ακυρώνονται λόγω σύγχυσης δεδομένου ότι ανήκουν στην «OLYMPUS NAOUSSA HOLDINGS LTD».

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Μετά από αυτά το ονομαστικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των έντεκα εκατομμυρίων εξακοσίων χιλιάδων και δέκα έξι ευρώ (11.616.600€) διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια οκτακόσιες οκτώ χιλιάδες τριακόσες (5.808.300) μετοχές ονομαστικής αξίας δυο ευρώ (2,00€) εκάστης και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Δεν υπήρχε κάποια μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2025.

17. Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια

	2025 €'000	2024 €'000
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	8.387	8.872
Δεδουλευμένοι τόκοι χρήσης	345	502
Αποπληρωμή κεφαλαίου	(495)	(495)
Αποπληρωμή τόκων	(345)	(502)
Απόσβεση εξόδων δανείου	10	10
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	7.901	8.387
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Δάνεια τραπεζών	495	495
Μη βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Δάνεια τραπεζών	7.406	7.891
Σύνολο	7.901	8.386

Η Εταιρεία, μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου στις 24/04/2020, προχώρησε στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ανώτατου ύψους €10.200.000, με σκοπό την κάλυψη του έργου της ανάπτυξης και μετατροπής του ακινήτου της σε πολυτελές boutique ξενοδοχείο. Η λήξη της δανειακής σύμβασης έχει οριστεί η 31 Δεκεμβρίου 2027.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από: (α) ένα κυμαινόμενο τμήμα που ισούται με 6M EURIBOR και β) ένα σταθερό τμήμα που ισούται με το Περιθώριο.

Το ετήσιο Περιθώριο από την έκδοση του δανείου μέχρι και τη λήξη της περιόδου εκτοκισμού εντός της οποίας έλαβε χώρα η έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου (Ανοιξη 2022) ήταν ίσο με 2,75%, ενώ έκτοτε το Περιθώριο είναι ίσο με 2,65% μέχρι και την 31/12/2023 όπου και άλλαξε από την 01/01/2024 και μέχρι τη πλήρη εξόφληση του χρέους σε 1,80%.

Δυνάμει της από 29/3/2022 απόφασης του ΔΣ της Εταιρείας, αποφασίστηκε η μερική ακύρωση διαθέσιμου δανείου, από €10.200.000 σε €10.176.180. Επομένως, κατά την 12/4/2022, το κοινό ομολογιακό δάνειο είχε εκδοθεί στο σύνολο του, ενώ το σύνολο των ομολογιών έχει αναληφθεί από την τράπεζα Eurobank A.E.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31/12/2021, ακυρώθηκε ο τίτλος των €276.180, λόγω της ολοσχερούς προπληρωμής των Ομολογιών Σειράς Β που ενσωματώνονταν σε αυτόν. Κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31/12/2022 αποπληρώθηκε στην τράπεζα ποσό κεφαλαίου ύψους €495.000, ενώ το ίδιο ποσό κεφαλαίου αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31/12/2023 και την 31/12/2024.

Τον Μάιο του 2025 η Εταιρεία προέβη στη τροποποίηση της δανειακής σύμβασης. Η τροποποίηση αφορούσε την αλλαγή των ενεχυριασμένων μετοχών καθώς πλέον η μητρική εταιρεία OLYMPOS NAOUSA LTD έπαψε να υφίσταται και οι μετοχές της έπρεπε να διαγραφούν από το σύνολο των ενεχυριασμένων μετοχών όπως αναφέρονταν στη δανειακή σύμβαση, καθώς και το περιθώριο το οποίο διαμορφώθηκε σε 1,80% από 2,65% το οποίο είχε εφαρμογή από την 01.01.2024.

Η Εταιρεία εξετάζει ξεχωριστά κάθε περίπτωση τροποποίησης στους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων της προκειμένου να διαπιστώσει αν οι τροποποιήσεις αυτές συνιστούν τροποποιήσεις των υπαρχόντων συμβάσεων ή νέες δανειακές συμβάσεις σύμφωνα με τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9.

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Όλες οι τροποποιήσεις της αρχικής δανειακής σύμβασης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι σήμερα και έχουν αναφερθεί παραπάνω, αποτελούν τροποποιήσεις αυτής και όχι νέα δανειακή σύμβαση καθώς σε καμία εκ εξ αυτών η μεταβολή στην καθαρή παρούσα αξία των ταμειακών ροών δεν ξεπερνάει το 10%.

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας με συμβαλλόμενους τραπεζικούς οργανισμούς προβλέπουν τήρηση συγκεκριμένων δεικτών καθώς και προϋποθέσεις θεραπείας (περιλαμβανομένων των προθεσμιών καθώς και του επιτρεπόμενου αριθμού επαναλήψεων θεραπείας) σε περίπτωση που κάποιος δείκτης δεν τηρείται σε ημερομηνία αναφοράς.

Στις 17 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία αιτήθηκε και στις 18 Δεκεμβρίου 2025 έλαβε από την τράπεζα Eurobank συναίνεση σχετικά με την μη πλήρωση των χρηματοοικονομικών δεικτών, και πιο συγκεκριμένα του Δείκτη Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων και του Δείκτη Μόχλευσης, για τη περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως αυτοί ορίζονται στη σύμβαση του προγράμματος ομολογιακού δανείου. Συγκεκριμένα η Εταιρεία έχει την υποχρέωση να έχει δείκτη κάλυψης δανειακών υποχρεώσεων μεγαλύτερο του 1,2 και δείκτη μόχλευσης μικρότερο του 7. Καθώς η εκδότρια τράπεζα έδωσε συναίνεση αναφορικά με την μη πλήρωση των δεικτών, η δανειακές της υποχρεώσεις δεν είναι άμεσα απαιτητές. Η διοίκηση εξετάσει ενέργειες προκειμένου στο μέλλον να μπορεί να ανταποκρίνεται και να συμμορφώνεται με τους δείκτες.

Σύμφωνα με τη δανειακή σύμβαση η Εταιρεία έχει σαν εξασφαλίσεις ενεχυριασμένες τις μετοχές της και έχει υποθηκευμένο το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η ξενοδοχειακή μονάδα με αξία 12 εκατομμυρίων.

18. Φόρος εισοδήματος

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	1.452
Χρέωση/ (Πίστωση) ως ακολούθως:	
Χρέωση/ (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	40
Χρέωση/ (Πίστωση) στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	231
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.723
Χρέωση/ (Πίστωση) ως ακολούθως:	
Χρέωση/ (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	71
Χρέωση/ (Πίστωση) στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	99
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	1.893

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από την αποτίμηση του ακινήτου σε εύλογη αξία. Ο αναβαλλόμενος φόρος έχει υπολογισθεί με βάση τον φορολογικό συντελεστή για το 2025 ήτοι 22% (2024: 22%).

Οι μεταφερόμενες σωρευμένες ζημιές μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχονταν σε 2.345.244 ευρώ. Σημειώνεται πως η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των φορολογικών ζημιών για τις χρήσεις 2025 και 2024 οι οποίες ανήλθαν σε 251.121 ευρώ και 320.084 ευρώ αντίστοιχα, διότι δεν αναμένει τακτοποίηση τους εντός 5ετίας.

Η συμφωνία του φορολογικού συντελεστή με τον πραγματικό συντελεστή εισοδήματος παρατίθεται στη συνέχεια:

2025	2024
€'000	€'000

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Λογιστικά κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	66	(242)
Φόρος υπολογιζόμενος βάσει του θεσπισμένου φορολογικού συντελεστή 22%	15	(53)
Μη σχηματισμός φορολογικής απαίτησης για μελλοντικό συμψηφισμό ζημιών	(114)	(70)
Ποσό που φορολογήθηκε κατά τις προηγούμενες χρήσεις λόγω αναμ. Προβλέψεων	3	-
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες	25	83
Φόρος	(71)	(40)
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	107%	-17%

Για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Η Εταιρεία θα λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την χρήση 2025 από τους τακτικούς ελεγκτές της, το οποίο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων δεν έχει εκδοθεί. Όμως η διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν επιπλέον φόροι, πρόστιμα ή προσαυξήσεις.

19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2025	2024
	€'000	€'000
Προμηθευτές	453	423
Προκαταβολές πελατών	110	34
Υπηρεσίες από φόρους τέλη	430	69
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	70	77
ΦΠΑ	33	39
Δεδουλευμένα έξοδα	197	213
Άλλοι πιστωτές	103	88
	1.026	943

Ποσό 88 χιλιάδων από το σύνολο του κονδυλίου "Άλλοι πιστωτές" αφορά υποχρεώσεις προς το προσωπικό της Εταιρείας. Τα δεδουλευμένα έξοδα, αφορούν κυρίως προβλέψεις για κόστος υπηρεσιών κοινής ωφέλειας ποσού 20 χιλιάδων ευρώ και προβλέψεις εξόδων προς συνδεδεμένες εταιρείες ποσού 120 χιλιάδων ευρώ. Μέρος του κονδυλίου «Προμηθευτές» αφορά υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες όπως αυτές αναφέρονται στη σημείωση 20.4 στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία στην οποία συμμετέχουν κατά 65% η Grivalia Hospitality S.A. που εδρεύει στην Ελλάδα, και κατά 35% η Macedonian Hotels S.A. με έδρα την Ελλάδα. Συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται όλες οι θυγατρικές και οι συγγενείς εταιρείες των εταιρειών που αποτελούν την κοινοπραξία 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. Οι ενδοομιλικές συναλλαγές της Εταιρείας έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους αγοράς.

Οι συναλλαγές κατά τη διάρκεια της χρήσης, καθώς και τα ανοικτά υπόλοιπα της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, αναφέρονται παρακάτω:

20.1 Έξοδα

	2025	2024
	€'000	€'000
Έξοδα μισθωμάτων γραφείων και αποθήκης	11	10

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Αμοιβές για hotel operator (προς Α.Ε. Μακεδονικών Ξενοδοχείων)	85	76
Λοιπές αμοιβές (προς Α.Ε. Μακεδονικών Ξενοδοχείων)	36	144
Royalties (προς ΤΟΥΡΙΣΤ.ΕΠΙΧΕΙΡ.ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ Α.Ε.)	20	20
	152	250

20.2 Χρηματοοικονομικά έξοδα

	2025	2024
	€'000	€'000
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3	4
Τόκοι δανείου (Eurobank)	345	502
	349	505

20.3 Εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 14)

	2025	2024
	€'000	€'000
Τουριστικές επειρηρήσεις Χαλκιδικής Α.Ε. (Σημ. 14)	-	25
	-	25

20.4 Ποσά πληρωτέα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17 και 19)

	2025	2024
	€'000	€'000
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια (Σημ. 17)	7.901	8.386
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ (Σημ. 19)	191	-
ΤΟΥΡΙΣΤ.ΕΠΙΧΕΙΡ.ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ ΑΕ (Σημ. 19)	31	-
	8.123	8.386

20.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2025	2024
	€'000	€'000
Τραπεζικές καταθέσεις σε Eurobank	682	601
	682	601

20.6 Συναλλαγές με μέλη ΔΣ και στενών συγγενικών τους προσώπων

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη ΔΣ ή στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.

21. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις**

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τη φορολογική χρήση του έτους 2024 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 ουσιαστικά 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 2020 έχουν καταστεί οριστικές. Κατά

ΟΛ.ΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

τη σύνταξη των παρουσών οικονομικών καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2025 είναι εν εξελίξει από τον οποίο η διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν επιπλέον φόροι, πρόστιμα ή προσαυξήσεις.

Δικαστικές διεκδικήσεις

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

Δεσμεύσεις και Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει εγγυήσεις έναντι των ομολογιούχων του δανείου της οι οποίες αναφέρονται στη σημείωση 17 των παρουσών οικονομικών καταστάσεων.

22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Μετά την ημερομηνία αναφοράς έλαβε χώρα κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή. Η Διοίκηση αξιολόγησε τις πιθανές επιπτώσεις των εξελίξεων αυτών και εκτιμά ότι δεν απαιτείται προσαρμογή των αναγνωρισμένων ποσών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Παρότι δεν αναμένονται άμεσες ουσιώδεις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, τυχόν παρατεταμένη γεωπολιτική αστάθεια θα μπορούσε να επηρεάσει το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και, κατ' επέκταση, τη ζήτηση στον τουριστικό κλάδο. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και θα λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα, εφόσον αυτό καταστεί αναγκαίο.

Εκτός του παραπάνω, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή να απαιτούν σχετική γνωστοποίηση σε σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

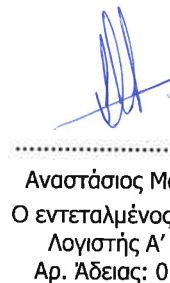
Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 28^η Ιουλίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:



Κρίστιαν Τόμας
Πρόεδρος Δ.Σ.



Ισμήνη Τορνιβούκα
Μέλος 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
ΟΛ.ΝΑ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Οικονομικές Καταστάσεις της ΟΛ.ΝΑ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Καθαρής Θέσης 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 Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΟΛ.ΝΑ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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 οικονομικών 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 Οικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Οικονομικών 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 Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Οικονομικές 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 Οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών 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 Οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Οικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε 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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Οικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Οικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Οικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις α', αβ' και β' του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.



(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΟΛ.ΝΑ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 4 Αυγούστου 2026

ΚΡΜG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ/ΣΟΕΛ 186

Φίλιππος Κάσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311