

**PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

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

ΡΙΠΕΡΙ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιεχόμενα

Κατάσταση αποτελεσμάτων	3
Κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων	7
Ισολογισμός	8
Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης	9
Κατάσταση ταμειακών ροών	10
1. Γενικές πληροφορίες	11
2. Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	11
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης	11
2.2 Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") και Διερμηνείες	12
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές	23
5. Έσοδα	24
6. Κόστος πωληθέντων	24
7. Έξοδα διοίκησης	25
8. Έξοδα διάθεσης	25
9. Χρηματοοικονομικά έξοδα	25
10. Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις	25
11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	27
12. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	28
13. Αύλα περιουσιακά στοιχεία	28
14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	29
15. Ταμιακά Διάθεσιμα και Ισοδύναμα	29
16. Αποθέματα	29
17. Μετοχικό κεφάλαιο	29
18. Τραπεζικά δάνεια	30
19. Υποχρεώσεις απο μισθώσεις	31
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Error! Bookmark not defined.
22. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και Υποχρεώσεις	32
23. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	33
ΈΚΘΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	Error! Bookmark not defined.

Έκθεση διαχείρισης του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας

Για την διαχειριστική περίοδο 01/01/2025 με 31/12/2025

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε προς έγκριση την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης για τη χρήση 2025 σύμφωνα με το Νόμο και βάσει του Καταστατικού της Εταιρείας, νόμιμα υπογεγραμμένη και ελεγμένη, και να σας παραθέσουμε αναλυτικά τα πεπραγμένα εντός της χρήσης του 2025 με αναφορά στην οικονομική κατάσταση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας, στους στόχους, στις προοπτικές και στις προσδοκίες για το 2026, καθώς και στη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, και αφορούν την περίοδο από 01/01/2025 έως 31/12/2025, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τις διατάξεις του νόμου 4308/2014.

Η παρούσα ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Νόμου 4548/2018 και των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015.

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.

Φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και η θέση της

Η εταιρεία έχει κύρια δραστηριότητα την εν γένει η άσκηση ξενοδοχειακής και τουριστικής επιχείρησης όπως και η απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση κτισμάτων (ξενοδοχειακών μονάδων) και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών. 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.: 151992001000) με σκοπό την λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Avant Mar» που βρίσκεται στην Νάουσα Πάρου. Η Εταιρεία αποτελεί θυγατρική της εταιρείας «Grivalia Hospitality S.A.» που έχει έδρα στην Ελλάδα με ποσοστό 100%.

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 το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την ημερομηνία έγκρισης των παρουσών οικονομικών καταστάσεων απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

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

Λειτουργικό περιβάλλον

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, 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.

Εξέλιξη των εργασιών και αποτελεσμάτων χρήσεως

- Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσεως 2025 ανήλθε σε €5.363.179 ενώ τη προηγούμενη χρήση ανήλθε σε €4.916.814 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 9,08% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.
- Το μεικτό αποτέλεσμα της κλειόμενης χρήσεως 2025 ανήλθε σε €1.833.310 ενώ τη προηγούμενη χρήση ανήλθε σε €1.1745.285 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 5,04% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.
- Τα λειτουργικά αποτέλεσμα της κλειόμενης χρήσεως 2025 ανήλθαν σε €419.785 ενώ τη προηγούμενη χρήση ανήλθαν σε €118.871 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 256,99% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.
- Οι καθαρές ζημιές της κλειόμενης χρήσεως 2025 ανήλθαν σε €115.142 ενώ τη προηγούμενη χρήση ανήλθαν σε €650.532 παρουσιάζοντας βελτίωση 82% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η πραγματική οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, ανταποκρίνεται στην εμφανιζόμενη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων της κλειόμενης χρήσεως 2025.

Παρακάτω παραθέτονται ορισμένοι κύριοι αριθμοδείκτες.

	12/31/2025	12/31/2024
Κεφαλαίου κίνησης	1,21	1,46
Άμεσης Ρευστότητάς	1,21	1,46
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	0,05	0,05
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς σύνολο ενεργητικού	3%	4%
Κύκλος εργασιών προς σύνολο ενεργητικού	16%	17%

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. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην καθαρή θέση της Εταιρείας και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. 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 την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Λόγω της φύσης της δραστηριότητας που ασκεί η Εταιρεία ο πιστωτικός κίνδυνος είναι χαμηλός.

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 απασχολεί 8 άτομα προσωπικό στις 31/12/2025 (2024 : 8).

Λοιπά θέματα

Προβλεπόμενη εξέλιξη

Ο αυξανόμενος αριθμός επισκεπτών ετησίως καθώς και η αυξανόμενη πληρότητα των καταλυμάτων της χώρας σε συνδυασμό με την έμπρακτη προσπάθεια της χώρας 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 Εταιρεία. 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.

Κατεχόμενα από την Εταιρεία χρεόγραφα και συνάλλαγμα

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2025, δεν κατείχε γραμμάτια ή συνάλλαγμα.

Υποκαταστήματα

Δεν υπάρχουν υποκαταστήματα της εταιρείας εκτός των εγκαταστάσεων στη Πάρο.

Ίδιες μετοχές

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

Διανομή κερδών

Η Εταιρεία παρουσίασε ζημιές στη κλειόμενη και τη προηγούμενη χρήση και συνεπώς δεν δύναται η διανομή κερδών.

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

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, 17 Ιουλίου 2026



.....
Κρίστιαν Τόμας, Πρόεδρος ΔΣ



.....
Αντώνιος Χατζηκώστας, Αντιπρόεδρος ΔΣ

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Κατάσταση αποτελεσμάτων

		31/12/2025	31/12/2024
	Σημ	€'000	€'000
Έσοδα	5	5.363	4.917
Κόστος παροχής υπηρεσιών*	6	(3.530)	(3.172)
Μεικτό αποτέλεσμα		1.833	1.745
Έξοδα διοίκησης*	7	(1.193)	(1.333)
Έξοδα διάθεσης*	8	(211)	(272)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		(10)	(21)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		420	119
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9	(660)	(769)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		(240)	(651)
Φόρος εισοδήματος	10	(125)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(115)	(651)

Κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων

		31/12/2025	31/12/2024
	Σημ	€'000	€'000
Καθαρή κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(115)	(651)
Αποθεματικό επανεκτίμησης που προκύπτει από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (καθαρό από φόρους)	11	2.141	296
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.141	296
Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημιές)/ εισοδήματα χρήσης		2.026	(354)

* Έχει πραγματοποιηθεί ανακατάταξη μεταξύ κόστους υπηρεσιών και εξόδων διοίκησης και διάθεσης στα ποσά της προηγούμενης χρήσης συνολικής αξίας 1.794 χιλ. Ευρώ, καθώς και μεταφορά εξόδου αποσβέσεων ύψους 454 χιλ. Ευρώ (394 χιλ. Ευρώ στην χρήση 2024) σε Κόστος πωληθέντων και ποσού 11 χιλ. Ευρώ σε έξοδα διοίκησης έναντι 5 χιλ. Ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Ισολογισμός

	Σημ.	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11	32.105	26.750
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	12	45	105
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	13	45	56
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		30	21
		32.225	26.933
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	16	71	39
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14	111	162
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	894	996
		1.076	1.197
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		33.300	28.130
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	17	17.300	16.800
Αποθεματικό από αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία		5.426	3.285
Κέρδη εις νέον		(4.914)	(4.796)
		17.812	15.288
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ενδοομιλικά δάνεια και υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	18	10.689	10.978
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	2.454	68
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	10	1.457	978
		14.599	12.024
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	396	316
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τραπεζικών δανείων	18	404	404
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	86	97
		889	817
Σύνολο υποχρεώσεων		15.489	12.841
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		33.300	28.130

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΡΙΠΕΡΙ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης

	Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	15.684	2.989	(4.143)	14.530
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	(651)	(651)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.116	-	-	1.116
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(3)	(3)
Αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία	-	296	-	296
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	16.800	3.285	(4.796)	15.288
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	16.800	3.285	(4.796)	15.289
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	(115)	(115)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	500	-	-	500
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(2)	(2)
Αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία	-	2.141	-	172
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	17.300	5.426	(4.914)	17.811

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Κατάσταση ταμειακών ροών

		31/12/2025	31/12/2024
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	Σημ.	€'000	€'000
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		(240)	(651)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	11, 12	466	400
Απόσβεση εξόδων ομολογιακού δανείου		13	14
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9	660	769
		899	533
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	14	52	404
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	16	33	64
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	20	2.123	(1.051)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.105	(51)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Προσθήκες παγίων στοιχείων	11	(2.945)	
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(2.945)	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	17	500	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(2)	(3)
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείου	18	(303)	(275)
Αποπληρωμή τόκων δανείου	18	(458)	(650)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(263)	(929)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(102)	(980)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		996	1.976
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		894	996

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία PIPERI HOTEL Ξενοδοχειακή και Τουριστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα στις 18/09/2019. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Νάουσα Θέση Πιπέρι στην Πάρο, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 151992001000).

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας Grivalia Hospitality S.A. με έδρα την Ελλάδα.

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την ημερομηνία έγκρισης των παρουσών οικονομικών καταστάσεων απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Κρίστιαν Τόμας - Πρόεδρος Δ.Σ.
2. Αντώνιος Χατζηκώστας - Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
3. Βασίλειος Αληγγέωργας - Μέλος Δ.Σ.

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία Piperi Hotel Ξενοδοχειακή και Τουριστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η "Εταιρεία") είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την εν γένει άσκηση ξενοδοχειακής και τουριστικής επιχείρησης, όπως η απόκτηση ακινήτων, η ανέγερση κτισμάτων (ξενοδοχειακών μονάδων) και η εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών. Η λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας στη Νάουσα της Πάρου ξεκίνησε τον Ιούλιο του 2023.

Κατά τη χρήση που έληξε η Εταιρεία είχε κατά μέσο όρο 37,5 εργαζομένους (2024: 42) και κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 απασχολούσε 8 εργαζομένους (31 Δεκεμβρίου 2024: 8)

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

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

Η εταιρεία κατά τη χρήση 2025 συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης, ως μεσαία οντότητα, καθώς υπερέβη τα σχετικά όρια σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 4308/2014.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές (άρθρο 50 παρ.2 του Ν.4548/2018).

2. Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

2025. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία της γης και των κτιρίων.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση εκτιμήσεων και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς-εκτιμήσεις (Βλέπε σημ 5).

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών αβεβαιοτήτων που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της.

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

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

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

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

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

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

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

Το νέο λογιστικό πρότυπο εισάγει τις ακόλουθες βασικές νέες απαιτήσεις:

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

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

ΡΙΠΕΡΙ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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

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

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

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
 - Κέρδος ή ζημιά κατά την 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 με το ΔΠΧΑ 9.

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

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

2.3 Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται χρηματοοικονομικά έσοδα με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας. Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει χρηματοοικονομικά έσοδα.

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 ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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.

Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο κεφαλαιοποιείται.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(1) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία ('το νόμισμα λειτουργίας'). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€'000), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας.

(2) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

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.

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.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

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.

Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

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

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 προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις, εφόσον δεν αποτελούν μέρος της εύλογης αξίας των ακινήτων. Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση στο τέλος κάθε χρήσης.

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

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα : 40 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός : 6-7 έτη

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία εφαρμόζει μια ενιαία προσέγγιση αναγνώρισης και επιμέτρησης για όλες τις μισθώσεις, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκειμένου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκειμένων περιουσιακών στοιχείων.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση που το περιουσιακό στοιχείο της μίσθωσης πληροί τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα, τότε αυτό λογιστικοποιείται με βάση τις λογιστικές πολιτικές των επενδύσεων σε ακίνητα. Σε αυτή την περίπτωση εμπίπτει η νέα μίσθωση που σύναψε η Εταιρεία με την «NOTIO E.M.A.E» τον Οκτώβριο του έτους 2025 αναφορικά με τη χρήση πέντε βιλών.

1. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλ. την ημερομηνία που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζονται αρχικά στο εκτιμώμενο κόστος το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις που αναγνωρίστηκε, τις αρχικές άμεσες δαπάνες και τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που σχετίζονται με ενσώματα πάγια, τα οποία επιμετρώνται σε εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, επιμετρώνται και αυτά σε εύλογη αξία. Τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται στο κόστος, μειωμένα κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης και προσαρμόζονται βάσει τυχόν επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με βάση τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους. Εάν η κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στην Εταιρεία στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ή εάν το κόστος του αντανάκλα την άσκηση δικαιώματος αγοράς, οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση αρχίζει από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στην γραμμή ενσώματα πάγια στην εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

2. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από μισθώσεις αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία δεν έχουν πληρωθεί κατά την έναρξη της σύμβασης, προεξοφλημένα με το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης. Εάν αυτό το

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

επιτόκιο δεν μπορεί να καθορισθεί εύκολα η Εταιρεία χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μισθώσεις περιλαμβάνουν:

- Σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο, αρχικά επιμετρημένα χρησιμοποιώντας το δείκτη ή το επιτόκιο που ίσχυε κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης
- Το ποσό που αναμένεται να πληρωθεί από τον μισθωτή ως εγγύηση της υπολειμματικής αξίας
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα
- Την καταβολή πληρωμής για τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος για τερματισμό της μίσθωσης.

Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση (και προχωρά σε τροποποιητική εγγραφή στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου όταν:

- Η περίοδος της μίσθωσης έχει τροποποιηθεί ή ένα σημαντικό γεγονός ή μία αλλαγή στις συνθήκες είχε ως αποτέλεσμα μία αλλαγή στην εκτίμηση για την άσκηση του δικαιώματος αγοράς, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τις αναθεωρημένες υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας ένα αναθεωρημένο επιτόκιο.
- Τα μισθώματα τροποποιούνται λόγω αλλαγών στο δείκτη ή στο επιτόκιο ή μία αλλαγή στην αναμενόμενη πληρωμή της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας ένα μη αναθεωρημένο επιτόκιο (εκτός εάν η αλλαγή στα μισθώματα είναι λόγω της αλλαγής στο κυμαινόμενο επιτόκιο, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο επιτόκιο).
- Το μισθωτήριο συμβόλαιο τροποποιείται και η τροποποίηση δεν λογιστικοποιείται ως ξεχωριστή μίσθωση, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται βάση της περιόδου μίσθωσης της τροποποιημένης μίσθωσης, προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας το αναθεωρημένο επιτόκιο κατά την ημερομηνία ισχύος της τροποποίησης.

Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε τέτοιες λογιστικές προσαρμογές κατά τη διάρκεια των περιόδων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Το δικαίωμα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνει την αρχική επιμέτρηση της αντίστοιχης υποχρέωσης που απορρέει από τη μίσθωση, συν καταβολές που έγιναν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα αυτής, μειωμένες από τυχόν κίνητρα μίσθωσης που έχουν ήδη εισπραχθεί και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετρείται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης.

Όταν η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο στον οποίο είχε τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση που προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μισθωτικής σύμβασης, η Εταιρεία αναγνωρίζει και επιμετρά αυτή την υποχρέωση βάση του ΔΛΠ 37, εκτός εάν το εν λόγω κόστος αφορά την παραγωγή αποθεμάτων την εν λόγω περίοδο.

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 επειδή: (i) κατέχονται για

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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.

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

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

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

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

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

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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 μιας 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 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 αντανάκλα 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.

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση των κόστων χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Προβλέψεις

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

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς.

της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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 "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις". 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

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ 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.

3.1 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 συμβόλαιο μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Κίνδυνος τιμών

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 και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο που εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών μιας και ο δανεισμός της εμπεριέχει και μεταβλητό μέρος, συγκεκριμένα 3μηνιαίο Euribor. Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρ' όλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Τέλος αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις κυμαινόμενου επιτοκίου η Εταιρεία αξιολογεί την επίπτωση δυσμενούς ή ευνοϊκής μεταβολής των επιτοκίων προκειμένου να ποσοτικοποιήσει τις πιθανές επιπτώσεις από την κίνηση αυτή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η μεταβολή +/- 0,5% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 55 χιλιάδες (2024: 57 χιλιάδες) στη διάρκεια του δανείου.

3.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας καθώς και από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα, οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα και εξετάζεται τακτικά η έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων αναφορικά με το δάνειο της και προβαίνοντας σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης ή ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της.

Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Επιπλέον η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών και συγκεκριμένα στην Alpha Bank η οποία έχει βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης Moody's Baa1.

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

3.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών της.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Ενώ η εταιρεία έχει εξασφαλίσει χρηματοδότηση για την κατασκευή του ξενοδοχείου.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31 Δεκεμβρίου 2025

	Μέχρι 1 έτος €'000	2 έως 5 έτη €'000	πάνω από 5 έτη €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	396	-	-	396
Τραπεζικά δάνεια	404	10.689	-	11.093
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	214	833	2.948	3.994
	1.014	11.522	2.948	15.483

31 Δεκεμβρίου 2024

	Μέχρι 1 έτος €'000	2 έως 5 έτη €'000	πάνω από 5 έτη €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	316	-	-	316
Τραπεζικά δάνεια	404	10.978	-	11.382
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	14	64	-	78
	734	11.042	-	11.776

3.4 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 μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της. Η διοίκηση παρακολουθεί σε τακτά διαστήματα τη κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρείας. Ο δείκτης μόχλευσης της

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

εταιρείας (Δανειακές υποχρεώσεις προς κεφάλαια των μετόχων) για τη χρήση κυμάνθηκε σε 62% (2024: 74%).

3.5 Εκτίμηση εύλογων αξιών

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό

- Επίπεδο 1 τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- 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.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες 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.

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

4. 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

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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 ακινήτων

Η εύλογη αξία των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας βασίζονται σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ρών λόγω της ξενοδοχειακής φύσης αυτών. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και
- iii. Προεξόφληση ταμειακών ρών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, 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 ρών.

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.

5. Έσοδα

Το έσοδο της Εταιρείας προέρχεται από την παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών στους πελάτες της ξενοδοχειακής μονάδας "Avant Mar" που διατηρεί στη Νάουσα της Πάρου.

	31/12/2025	31/12/2024
	€'000	€'000
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	4.230	3.693
Έσοδα παροχής υπηρεσιών εστίασης	974	1.019
Λοιπά έσοδα	145	187
Έσοδα από ενοίκια	14	18
	5.363	4.917

6. Κόστος παροχής υπηρεσιών

31/12/2025 31/12/2024

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

	€'000	€'000
Κόστος αναλώσεων	331	447
Αμοιβές προσωπικού	1.243	1.352
Έκτακτες παροχές προσωπικού	65	31
Παροχές προσωπικού	225	14
Εργοδοτικές εισφορές	287	299
Επισκευές και συντηρήσεις πάγιου εξοπλισμού	220	108
Αποσβέσεις	455	394
Αμοιβές τρίτων	732	561
Χορήγηση δειγμάτων – Ιδιοχρηση αποθεμάτων	(26)	(35)
	3.530	3.172

7. Έξοδα διοίκησης

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Αμοιβές τρίτων	351	263
Διάφορα Έξοδα	206	437
Έξοδα υποδοχής και φιλοξενίας	125	52
Κοινόχρηστες δαπάνες	202	275
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	191	189
Αποσβέσεις	11	6
Φόροι - Τέλη	107	111
	1.193	1.333

8. Έξοδα διάθεσης

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Διάφορα Έξοδα	12	22
Έξοδα μετακίνησης και ταξιδίων	29	68
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	169	183
	211	272

9. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Τόκοι ομολογιακών δανείων	458	650
Χρηματοοικονομικά έξοδα	61	5
Τραπεζικά έξοδα - προμήθειες τραπεζών	140	114
	660	769

10. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του φόρου με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί τα αποτελέσματα χρήσης είναι η ακόλουθη:

31/12/2025 31/12/2024

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

	€'000	€'000
Φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	125	-
Σύνολο	125	-

	Ενσώματα πάγια στοιχεία	Μισθώσεις	Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση έναντι φορολογικών ζημιών	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024	858	36	-	894
Χρέωση/ (Πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	84	-	-	84
Χρέωση/ (Πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024 / 1 Ιανουαρίου 2025	942	36	-	978
Χρέωση/ (Πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	604	-	-	604
Χρέωση/ (Πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	765	(560)	(330)	(125)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	2.310	524	(330)	1.456

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 τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα το 2025 ήτοι 22% (2024: 22%).

Χρεωστικά και πιστωτικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού και οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αφορούν σε φόρους εισοδήματος εισπραττόμενους από την ίδια φορολογική αρχή.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές απαιτήσεις

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είχε σωρευμένες φορολογικές ζημιές τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού 330.000 € η οποία προέρχεται εξ' ολοκλήρου από αυτές τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Παρόλο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που θα μπορούσε να αναγνωρίσει η Εταιρεία δεδομένου των σωρευμένων φορολογικών ζημιών της είναι σημαντικά μεγαλύτερες, η διοίκηση εκτιμά βάσει και των εγκεκριμένων επιχειρηματικών σχεδίων και των προβλέψεων κερδοφορίας ότι δεν αναμένεται η δημιουργία επαρκών μελλοντικών φορολογητέων κερδών για την αξιοποίηση του συνόλου των φορολογικών ζημιών.

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

	2025	2024
	€'000	€'000
Λογιστικά κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(240)	(651)

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Φόρος υπολογιζόμενος βάσει του θεσπισμένου φορολογικού συντελεστή 22%	53	143
Μη σχηματισμός φορολογικής απαίτησης για μελλοντικό συμψηφισμό ζημιών	-	(93)
Σχηματισμός φορολογικής απαίτησης σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές από προηγούμενες χρήσεις.	144	-
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες	(72)	(49)
Φόρος	125	-
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	51,98%	0,00%

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από το έτος ίδρυσης της ήτοι 2019 μέχρι σήμερα. 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.

11. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	ΓΗ	Κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Υπό κατασκευή	Δικαιώματα χρήσης σε εύλογη αξία	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	5.696	14.432	2.070	3.882	-	26.080
Προσθήκες	-	418	206	-	-	624
Αποσβέσεις (Ζημιές)/ Κέρδη από αναπροσαρμογή των ακινήτων μέσω της καθαρής θέσης	-	(334)	-	-	-	(334)
	635	(255)	-	-	-	380
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	6.331	14.261	2.276	3.882	-	26.750
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	6.331	14.261	2.276	3.882	-	26.750
Προσθήκες	-	88	332	-	2.585	3.005
Αποσβέσεις (Ζημιές)/ Κέρδη από αναπροσαρμογή των ακινήτων μέσω της καθαρής θέσης	-	(334)	-	-	(60)	(394)
	1.414	1.330	-	-	-	2.744
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	7.745	15.345	2.608	3.882	2.525	32.104

Τοποθεσία	Χρήση	Μεθόδος εκτίμησης	Εύλογη αξία	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Πάρος	Ξενοδοχείο	Προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	28.300.000	9,3%
Πάρος	Κατοικίες εργαζομένων	Προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.280.000	11,5%

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Η Εταιρεία κατέχει δύο ακίνητα, ένα ξενοδοχείο και μία μικρότερη μονάδα με οικιστική χρήση στην οποία φιλοξενείται το εποχιακό προσωπικό. Εντός της χρήσης συντάχθηκε και μίσθωση για τη χρήση 5 βιλών. 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 ακινήτων σε εύλογη αξία αποτιμώνται από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Savills Hellas, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για τα συγκεκριμένα ακίνητα χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Το κύριο ξενοδοχειακό ακίνητο που κατέχει η Εταιρεία είναι προσημειωμένο στην τράπεζα ως εγγύηση έναντι του δανείου.

12. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

	Εδαφικές Εκτάσεις €'000	Κτιριακές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά Μέσα €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	92	73	7	172
Προσθήκες	-	-	-	-
Αποσβέσεις	(46)	(15)	(7)	(67)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	46	58	-	105
Αποσβέσεις	(46)	(15)	-	(60)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	-	44	-	45

Οι συμβάσεις μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρεία, έχουν αποτιμηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 16. Τα Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνουν τα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα προεξοφλημένα με επιτόκιο 6% σύμφωνα με το μέσο σταθμικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας κατά τη περίοδο σύνταξης των συμβάσεων. Για την τελευταία προσθήκη σύμβασης που αφορά τις βίλες για ξενοδοχειακή εκμετάλλευση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε προεξοφλητικό επιτόκιο 5%.

Οι μισθώσεις αφορούν:

- α) μίσθωση τμήματος αιγιάλου στην Πάρο για την άσκηση δραστηριότητας ανάπτυξης σετ ομπρελών ξαπλωστών η οποία ανανεώνεται κάθε τρία χρόνια με τον Δήμο Πάρου.
- β) μίσθωση ξενοδοχειακού ακινήτου στην Πάρο για τη διαμονή μέρος του προσωπικού με διάρκεια μέχρι την 30^η Απριλίου 2028.
- γ) μίσθωση για πέντε βίλες με σκοπό την ξενοδοχειακή εκμετάλλευση η οποία έχει διάρκεια μέχρι την 1^η Ιανουαρίου 2046.

13. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	56	-

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Προσθήκες λογισμικών προγραμμάτων Η/Υ
Αποσβεσμένα λογισμικά προγράμματα Η/Υ

-	56
(11)	-
45	56

14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Λοιπά εισπρακτέα	2	4
Επιστρεπτέος Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	61	62
Πελάτες εσωτερικού	8	27
Προκαταβολές έξοδα επομένων χρήσεων	39	69
	111	162

15. Ταμειακά Διάθεσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Ταμείο	1	1
Τραπεζικές καταθέσεις	393	695
Προθεσμιακές καταθέσεις	500	300
	894	996

Όλες οι καταθέσεις, προθεσμίας και όψεως είναι σε ευρώ. Οι καταθέσεις προθεσμίας πρόσφεραν επιτόκιο 1,7% σε ετήσια βάση.

16. Αποθέματα

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Πρώτες & Βοηθ. Ύλες		
- Αρχικό απόθεμα	4	63
- Αγορές χρήσης	303	323
- Εκπτώσεις / Επιστροφές	(7)	(5)
- Αναλώσεις	(264)	(377)
Κόστος τελικού αποθέματος	36	4
Αναλώσιμα υλικά		
- Αρχικό απόθεμα	35	39
- Αγορές χρήσης	60	60
- Εκπτώσεις / Επιστροφές	(1)	(1)
- Αναλώσεις	(58)	(64)
Κόστος τελικού αποθέματος	36	35
Σύνολο κόστους αποθέματος	71	39

17. Μετοχικό κεφάλαιο

2025	2025	2024	2024
------	------	------	------

ΡΙΠΕΡΙ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

	Αριθμός μετοχών 16.800	€'000 16.800	Αριθμός μετοχών 15.683	€'000 15.684
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου				
- καταβολή μετρητών από μετόχους	500	500	1.116	1.116
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	17.300	17.300	16.800	16.800

Μετά την απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, στις 24 Ιανουαρίου 2024, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό του ενός εκατομμυρίου εκατό δεκαέξι χιλιάδων τριακοσίων εικοσιεπτά ευρώ (1.116.327€) με έκδοση ισόποσων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστης, διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε δεκαέξι εκατομμύρια οκτακόσιες χιλιάδες ευρώ (16.800.000€) διαιρούμενο σε ισόποσες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστης.

Με την απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, στις 17 Απριλίου 2025, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (500.000€) με έκδοση νέων ισόποσων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστης.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε δεκαεπτά εκατομμύρια τριακόσιες χιλιάδες ευρώ (17.300.000€) διαιρεμένο σε ισόποσες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστης.

18. Τραπεζικά δάνεια

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	11.382	11.644
Δεδουλευμένοι τόκοι χρήσης	458	650
Αποπληρωμή κεφαλαίου	(303)	(275)
Αποπληρωμή τόκων	(458)	(650)
Απόσβεση εξόδων δανείου	13	14
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	11.092	11.382

Η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιακού δανείου κατόπιν και της σχετικής σύμβασης που υπεγράφη στις 24/09/2021, συνολικού ύψους €11.670, με σκοπό την κάλυψη του έργου της ανάπτυξης του ακινήτου σε πολυτελές ξενοδοχείο. Το επιτόκιο του δανείου ισούται με Euribor επιπλέον περιθωρίου 2,90% ετησίως μέχρι την έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου. Μετά την έναρξη λειτουργίας του, το επιτόκιο είναι πλέον ίσο με το Euribor επιπλέον περιθωρίου 2,65% ετησίως μέχρι και την συνολική αποπληρωμή του, με την ημερομηνία λήξης του δανείου να έχει οριστεί η 15/07/2029. Εντός του 2023 εκταμιεύτηκε ποσό €5.856 και πληρωθήκαν δεδουλευμένοι τόκοι ποσού € 276. Στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης, το κύριο ξενοδοχειακό ακίνητο που ανήκει στην Εταιρεία είναι προσημειωμένο στην τράπεζα ως εγγύηση έναντι του δανείου.

Βάσει του από 20/10/2023 συμφωνητικού («Πρώτη Τροποποίηση»), το Πρόγραμμα του Κοινού Ομολογιακού Δανείου τροποποιήθηκε προκειμένου μεταξύ άλλων να λάβει η Εταιρεία συμπληρωματική χρηματοδότηση ύψους €1.500.000 μέσω της αύξησης του συνολικού ονομαστικού ποσού των Ομολογιών Σειράς Β (από €8.220.000 σε €9.720.000) και κατ' επέκταση του συνολικού ποσού του αρχικού δανείου από €11.670.000 σε €13.170.000. Επιπλέον το επιτόκιο μειώθηκε και είναι ίσο με το Euribor επιπλέον περιθωρίου 2,15% ετησίως.

Βάσει του από 27 Μαρτίου 2024 συμφωνητικού («Δεύτερη Τροποποίηση»), το Πρόγραμμα του Κοινού Ομολογιακού Δανείου τροποποιήθηκε προκειμένου η Εταιρεία να μειώσει το ισχύον επιτόκιο από 2,15% πλέον Euribor σε 1,75% πλέον Euribor κρατώντας σταθερούς όλους τους άλλους όρους του δανείου.

Σύμφωνα με τις ασκήσεις που έχει πραγματοποιήσει η Εταιρεία, οι παραπάνω τροποποιήσεις αφενός στο ποσό του

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

ομολογιακού δανείου βάσει της πρώτης τροποποίησης και αφετέρου στο επιτόκιο βάσει της δεύτερης τροποποίησης, αποτελούν τροποποιήσεις του υπάρχοντος δανείου και όχι νέα δάνεια καθώς η ποσοστιαία μεταβολή στη καθαρή παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απορρέουν από αυτά δεν υπερβαίνει το 10% και συνεπώς σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 αποτελούν τροποποιήσεις υπάρχοντος δανείου.

Καθώς για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2025 η Εταιρεία δεν κατάφερε να συμμορφωθεί με τους δείκτες που έχουν οριστεί από τη τράπεζα, (δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους και δείκτης χρέους προς κέρδη προ φόρων και αποσβέσεων) η Εταιρεία έχει υποβάλει αίτημα για τη λήψη επιστολής συμμόρφωσης (waiver) για τη χρήση που έληξε την 31/12/2025 και η οποία έχει εγκριθεί από τη τράπεζα.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 έχει εκταμιευθεί συνολικό ποσό € 12.135 χιλιάδων από το προαναφερόμενό δάνειο.

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Ανάλυση ληκτότητας		
Αναλύονται σε:		
Μη βραχυπρόθεσμες	2.454	68
Βραχυπρόθεσμες	89	97
	2.543	165

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να μισθώνει εδαφικές εκτάσεις και μεταφορικά μέσα.

Εντός της χρήσης, η Εταιρεία αναγνώρισε νέα σύμβαση υπομίσθωσης ξενοδοχειακού ακινήτου στην Πάρο, με ημερομηνία έναρξης την 10.07.2025 και συμβατική διάρκεια έως την 01.01.2046, η οποία οδήγησε στην αναγνώριση νέας υποχρέωσης μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16. Η σύμβαση περιλαμβάνει σταθερά και μεταβλητά μισθώματα, καθώς και όρους ετήσιας αναπροσαρμογής.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις μη προεξοφλημένες ταμειακές υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις μισθώσεων.

31 Δεκεμβρίου 2025

	Μέχρι 1 έτος €'000	2 έως 5 έτη €'000	πάνω από 5 έτη €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	214	833	2.948	3.994
	1.014	11.873	2.948	15.834

31 Δεκεμβρίου 2024

	Μέχρι 1 έτος €'000	2 έως 5 έτη €'000	πάνω από 5 έτη €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	14	64	-	78
	734	11.042	-	11.776

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία		

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Προμηθευτές	230	150
Λοιπές υποχρεώσεις	116	118
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	50	48
	396	316

21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι συναλλαγές αυτές αναλύονται ως εξής:

<u>Όνομα</u>	<u>Φύση συναλλαγών</u>	31/12/2025 €'000	31/12/2024 €'000
Eurolife	Ασφάλιστρα	3	4
Ναυσικά MAE	Ενοίκια	13	9
Grivalia Hospitality	Υπηρεσίες από συνδεδεμένα μέρη	97	-
Grivalia Hospitality	Παροχή υπηρεσιών προς συνδεδεμένα μέρη	2	-

Τα πληρωτέα υπόλοιπα προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 αναλύονται στον παρακάτω πίνακα.
(τα ποσά είναι σε ευρώ)

<u>Όνομα</u>	31/12/2025 €'	31/12/2024 €'
Eurobank	180	-
Ναυσικά MAE	1.895	-

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υπάρχουν εκκρεμή υπόλοιπα εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη

Η μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality, παρέχει εγγύηση για το δάνειο της Εταιρείας ποσού Ευρώ δύο εκατομμυρίων (2.000.000€).

Πέραν τον προαναφερθέντων δεν υπάρχουν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων της μερών. Δεν υφίστανται συναλλαγές με μέλη της Διοίκησης ή συγγενικά τους πρόσωπα.

22. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και Υποχρεώσεις

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη από τον ορκωτό ελεγκτή της για τις χρήσεις 2023 ως και 2024 σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ενώ το αντίστοιχο πιστοποιητικό είναι σε εκκρεμότητα για τη φορολογική χρήση του έτους 2025. 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 (2000-2025) που να επηρεάσουν ουσιωδώς τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 4174/2013, οι φορολογικές αρχές δύνανται να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων της Εταιρείας, για τις οποίες δεν έχει παρέλθει το δικαίωμα του Δημοσίου να επιβάλλει φόρους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές δε θα έχουν σημαντική επίδραση στην οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 άρθρου 36 Ν.4174/2013, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας έως και τη χρήση 2019 έχουν καταστεί οριστικές.

Δικαστικές διεκδικήσεις

PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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

Δεσμεύσεις και Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει εγγυήσεις έναντι των ομολογιούχων του δανείου της όπως αυτές αναφέρονται στη σημείωση 18 των συγκεκριμένων οικονομικών καταστάσεων.

23. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Κατά την γενική συνέλευση της μοναδικής μετόχου της εταιρείας που έγινε στις 2 Φεβρουαρίου 2026, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€500.000) με καταβολή μετρητών από τη μοναδική μέτοχο μέσω της έκδοσης πεντακοσίων χιλιάδων (500.00) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη.

Μετά την ανωτέρω απόφαση της γενικής συνέλευσης το νέο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των δεκαεπτά εκατομμυρίων οκτακοσίων χιλιάδων ευρώ (€17.800.000) διαιρούμενο σε δεκαεπτά εκατομμυρίων οκτακόσιες χιλιάδων (17.800.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη.

Η Εταιρεία τον Μάιο του 2026 προέβη στην έκδοση νέου ομολογιακού δανείου το οποίο καλύφθηκε πλήρως από την μητρική της εταιρεία, «Grivalia Hospitality». Το ποσό του νέου δανείου ήταν ίσο με την υποχρέωση που είχε εκείνη τη στιγμή η Εταιρεία έναντι τραπεζικού οργανισμού την οποία και εξόφλησε εξολοκλήρου. Πλέον οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας είναι έναντι της μητρικής της εταιρείας, Grivalia Hospitality.

Οι όροι που υπεγράφησαν στην νέα σύμβαση ομολογιακού δανείου ανάμεσα στην Εταιρεία και την μητρική της ήταν όμοιοι με τους όρους με τους οποίους η μητρική εταιρεία έχει δανειστεί νωρίτερα στην χρήση του 2026, πλέον ένα περιθώριο εκατό μονάδων βάσης, ήτοι ένα τις εκατό (1%). Συνεπώς το επιτόκιο διαμορφώνεται σε 5% σταθερό για τα πρώτα πέντε έτη και εν συνεχεία σε κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με Euribor 6M πλέον περιθωρίου διακοσίων ογδόντα μονάδων βάσης, ήτοι 2,8%.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 21 Ιουλίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:



Κρίστιαν Τόμας
Πρόεδρος Δ.Σ.



Αντώνιος Χατζηκώστας
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.



Αναστάσιος Μαλισόβας
Ο εντεταλμένος λογιστής
Λογιστής Α τάξης Αρ. αδείας 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
PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.



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

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2026

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311