Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.09.30 14:10:15 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,30/09/2025
Αριθ. Πρωτ.:3797227

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **004097001000**.

Την **30/09/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5566847 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5566848 η από 10/09/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2025 έως 31/12/2025:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΑΧΟΝ AUDIT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 802163855-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 171248501000, και (Δ/νση : ΠΑΤΗΣΙΩΝ 75 ΤΚ , ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 76.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ**

# ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

**(1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 )**

**64η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ**

**ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 004097001000**

**(βάσει των διατάξεων του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα»)**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ** ..... 3

1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ & ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ & ΤΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ..... 3
2. ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ..... 6
3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ..... 6
4. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ..... 6
5. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ..... 8
6. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ..... 10

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ** ..... 11

**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ) ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ** ..... 16

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

της Εταιρείας

**«ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ Α.Ε.»**

επί των ατομικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024 προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε ενώπιόν σας, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την 64η χρήση (01.01.2024 έως 31.12.2024) με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Κ.Ν 4308/2014).

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του ν. 4548/2018 και του Ν. 4336/2015.

## 1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ & ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ & ΤΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ

**Α. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου:**

Η Εταιρεία ΜΥΚΗΝΑΙ Α.Ε. (στο εξής η Εταιρεία) είναι ανώνυμη εμπορική Εταιρεία που έχει ως κύριο αντικείμενο εργασιών τις εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης ή άλλου είδους κατασκευών. Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας έχει καταστεί η ανάπτυξη και αξιοποίηση της βασικής ιδιοκτησίας της (Νήσος Σκορπιός), με την ανέγερση και λειτουργεία υπερπολυτελούς τουριστικής εγκατάστασης καθώς και την ανέγερση και εκμετάλλευση λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων όπως Αθλητικό Κέντρο, Αμφιθέατρο, λοιποί χώροι πολιτισμού κ.ά. επί της ιδιοκτησίας της (Νήσος Σκορπιός), και δευτερευόντως η εν γένει εκμετάλλευση των λοιπών ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία.

Προς τον σκοπό αυτό η Εταιρεία έχει προγραμματίσει εκτενές επενδυτικό σχέδιο αναφορικά με τη νήσο Σκορπιό. Σε αυτό το πλαίσιο εκπονήθηκε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), το οποίο έχει εγκριθεί με το από 3.6.2019 έχει εκδοθεί το οικείο Προεδρικό διάταγμα.

Σε συνέχεια του εγκριτικού Προεδρικού Διατάγματος, έχει εκδοθεί η από 31.12.2020 Κοινή Υπουργική Απόφαση η οποία εξειδικεύει τα τεχνικά στοιχεία του σύνθετου επενδυτικού σχεδίου, και δυνάμει της οποίας εξεδόθη η με α/α πράξης 218853/01.04.2021 οικοδομική άδεια (ΑΔΑ: ΩΤΚΝ46Ψ842-ΑΙΜ). για τα σχετικά υπο-έργα, μέσω της προβλεπόμενης συγκεντρωτικής διαδικασίας (fast-track).

Η Εταιρεία κατευθύνει τους πόρους και τις ενέργειές της προς την εύρυθμη υλοποίηση της επένδυσης στο μέγιστο βαθμό.

**Β. Βασικοί στόχοι, αξίες και κύριες στρατηγικές:**

Ο βασικός στόχος της Εταιρείας συνίσταται στην περαιτέρω ανάπτυξη της δραστηριότητας διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στον τουριστικό τομέα με την κατασκευή πολυτελούς τουριστικής μονάδας VIP Exclusive Club επί ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας (Νήσος Σκορπιός).

Αξίες που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας είναι η προσήλωση στην ανάπτυξη ποιοτικών υπηρεσιών που πρόκειται να παρασχεθούν, ο σεβασμός σε εργαζομένους και συνεργάτες, καθώς και σεβασμός και διαφύλαξη της προστασίας του περιβάλλοντος και της τοπικής κοινωνίας στην οποία η Εταιρεία αναπτύσσει τη δραστηριότητά της.

Ως στρατηγική η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη σταθερή αειφόρο ανάπτυξη στο περιβάλλον εντός του οποίου λειτουργεί.

**Γ. Αρχές Διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Δ.Σ. ενώ η οικονομική διαχείριση και η νομική υποστήριξη έχουν ανατεθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες. Για τη ρύθμιση των εργασιακών σχέσεων των εργαζομένων με την Εταιρεία έχει εκπονηθεί και τεθεί σε εφαρμογή Κανονισμός Εργασίας, και υφίσταται οργανόγραμμα διαρθρωμένο ανά τμήμα.

**Δ. Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων της χρήσης.

| **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ** | | |
|---|---|---|
| | **01.01 - 31.12.2024** | **01.01 - 31.12.2023** |
| Έξοδα διοίκησης | -2.965.974,50 € | -2.535.292,70 € |
| Λοιπά έξοδα και ζημιές | -62.405,65 € | -9.678,79 € |
| Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων | 0,00 € | 2.000,00 € |
| Λοιπά έσοδα (έξοδα) και κέρδη (ζημιές) | -9.773,90 € | -15.712,86 € |
| **Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων** | **-3.038.154,05 €** | **-2.558.684,35 €** |
| Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | 0,00 € | 0,00 € |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | -6.786,66 € | -11.517,55 € |
| **Αποτέλεσμα προ φόρων** | **-3.044.940,71 €** | **-2.570.201,90 €** |
| Φόροι εισοδήματος | 0,00 € | 0,00 € |
| **Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους** | **-3.044.940,71 €** | **-2.570.201,90 €** |

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2024 διαμορφώθηκαν σε ζημιές ποσού 3.044.940,71€ έναντι ζημιών ποσού 2.570.201,90€ της προηγούμενης χρήσης.

Στη συνέχεια παρατίθεται συνοπτική αποτύπωση της οικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023 καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων.

| **Κονδύλια ενεργητικού** | **Ποσά την 31.12.2024** | **Ποσά την 31.12.2023** | **Μεταβολή €** | **Μεταβολή %** |
|---|---|---|---|---|
| Ακίνητα | 56.251.723,17 € | 56.007.139,17 € | 244.584,00 € | 0,44% |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 8.662.000,00 € | 8.662.000,00 € | 0,00 € | 0,00% |
| Μηχανολογικός εξοπλισμός | 179.746,07 € | 239.084,07 € | -59.338,00 € | -24,82% |
| Τεχνικά έργα | 3.023.510,18 € | 3.205.587,23 € | -182.077,05 € | -5,68% |
| Λοιπός εξοπλισμός | 705.776,26 € | 827.735,98 € | -121.959,72 € | -14,73% |
| Προκαταβολές και μη κυκλοφ. στοιχεία υπό κατασκευή | 124.944.472,62 € | 113.387.112,36 € | 11.557.360,26 € | 10,19% |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές,συγγενείς και κοινοπραξίες | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% |
| Λοιπά μη κυκλοφορούντα στοιχεία | 18.930,00 € | 18.180,00 € | 750,00 € | 4,13% |
| Λοιπές απαιτήσεις | 1.772.837,96 € | 3.236.685,02 € | -1.463.847,06 € | -45,23% |
| Προπληρωμένα έξοδα | 149.729,66 € | 164.996,01 € | -15.266,35 € | -9,25% |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 688.736,63 € | 932.937,33 € | -244.200,70 € | -26,18% |
| **Σύνολο** | **196.397.462,55 €** | **186.681.457,17 €** | **9.716.005,38 €** | **5,20%** |

Οι μεταβολές στα ιδιοχρησιμοποιουμένα πάγια περιουσιακά στοιχεία προέρχονται από τις αποσβέσεις της χρήσης.
Η μεταβολή στο κονδύλι «Προκαταβολές και μη κυκλοφ. στοιχεία υπό κατασκευή» προκύπτει από την επίσπευση των εργασιών για την ολοκλήρωση της ανέγερσης και λειτουργεία υπερπολυτελούς τουριστικής εγκατάστασης.
Η μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα είναι χρονική διαφορά μεταξύ των δύο χρήσεων.

| **Κονδύλια παθητικού** | **Ποσά την 31.12.2024** | **Ποσά την 31.12.2023** | **Μεταβολή €** | **Μεταβολή %** |
|---|---|---|---|---|
| Μετοχικό κεφάλαιο | 19.956.240,23 € | 19.956.240,23 € | 0,00 € | 0,00% |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | 131.668.695,00 € | 131.668.695,00 € | 0,00 € | 0,00% |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | 1,46 € | 1,46 € | 0,00 € | 0,00% |
| Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων | 488,64 € | 488,64 € | 0,00 € | 0,00% |
| Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων | 49.669.603,26 € | 49.669.603,26 € | 0,00 € | 0,00% |
| Αποτελέσματα εις νέον | -35.149.177,79 € | -32.104.237,08 € | -3.044.940,71 € | 9,48% |
| Καταθέσεις μετόχων | 29.001.557,68 € | 16.617.557,68 € | 12.384.000,00 € | 74,52% |
| Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους | 95.069,28 € | 76.803,95 € | 18.265,33 € | 23,78% |
| Εμπορικές υποχρεώσεις | 731.727,59 € | 332.437,62 € | 399.289,97 € | 120,11% |
| Λοιπές Υποχρεώσεις | 21.863,25 € | 33.518,65 € | -11.655,40 € | 0,00% |
| Λοιποί φόροι και τέλη | 257.675,02 € | 292.314,50 € | -34.639,48 € | -11,85% |
| Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης | 143.718,93 € | 136.012,32 € | 7.706,61 € | 5,67% |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 0,00 € | 2.020,94 € | -2.020,94 € | 0,00% |
| **Σύνολο** | **196.397.462,55 €** | **186.681.457,17 €** | **9.716.005,38 €** | **5,20%** |

Οι καταθέσεις μετόχων περιλαμβάνουν ποσά τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για μελλοντική αύξηση κεφαλαίου.

## 2. ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

- Η Εταιρεία δεν εμφανίζει εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές. Οι κανόνες συνεργασίας με τους προμηθευτές εξασφαλίζουν στην Εταιρεία ανταγωνιστικές τιμές, εναλλακτικές επιλογές, ευελιξία και ποιότητα αγαθών και υπηρεσιών. Η Εταιρεία καταρτίζει εγγράφως τις συμφωνίες - συμβάσεις συνεργασίας της με σημαντικούς προμηθευτές και παντός είδους συνεργάτες και συμβούλους.
- Οι προοπτικές της Εταιρείας και της περαιτέρω ανάπτυξης της ακίνητης περιουσίας της είναι ευοίωνες.
- Η Εταιρεία στην παρούσα φάση δεν εκτίθεται σε σημαντικούς κινδύνους.

## 3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν επιβαρύνει το περιβάλλον και σε κάθε περίπτωση τηρεί τη νομοθεσία σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος στο πλαίσιο της ανάπτυξης της δραστηριότητάς της.

Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τη δέσμευση της Διοίκησης να λειτουργεί με απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον με βασική αρχή της την εξοικονόμηση ενέργειας. Επιδιώκει την προώθηση περιβαλλοντικής ευαισθησίας και υπευθυνότητας, τόσο από τη Διοίκηση, όσο και από όλους ανεξαιρέτως τους εργαζομένους και απαιτεί, τη συμμόρφωση με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις.

Οι Περιβαλλοντικές Δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

- Διαχείριση Αποβλήτων μέσω της χρήσης υπερσύγχρονων βιολογικών μονάδων.
- Ανακύκλωση.
- Χρήση φιλικότερων προς το περιβάλλον υλικών.

## 4. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η διοίκηση της Εταιρείας λειτουργεί με αίσθημα ευθύνης και συνέπειας απέναντι στους εργαζομένους. Προωθεί ίσες ευκαιρίες απασχόλησης, εκπαίδευσης, αμοιβών και εξέλιξης, και υιοθετεί πρακτικές πρόσληψης που συνάδουν με τις νόμιμες προϋποθέσεις, όπως ορίζει η εκάστοτε εργατική νομοθεσία, που βασίζονται στις ικανότητες και το μορφωτικό επίπεδο κάθε ατόμου, ανεξάρτητα από το φύλο, την θρησκεία, την υπηκοότητα, το χρώμα, το σεξουαλικό προσανατολισμό, τις πολιτικές πεποιθήσεις, την καταγωγή, τη σωματική ικανότητα, ή και άλλων πτυχών, καθώς επίσης τηρεί τα νόμιμα ηλικιακά όρια απασχόλησης.

Η προστασία της υγείας και η ασφάλεια στην εργασία αντιμετωπίζονται ως ζητήματα ύψιστης προτεραιότητας. Τηρούνται όλοι οι σχετικοί κανόνες ασφαλείας και η Εταιρεία έχει ορίσει ειδικό Τεχνικό Ασφαλείας και Ιατρό Εργασίας.

Οι συνδικαλιστικές ελευθερίες δεν περιορίζονται καθ' οιονδήποτε τρόπο.

Προκειμένου η Εταιρεία να διατηρεί την ποιότητα του ανθρώπινου δυναμικού σε υψηλά επίπεδα, έχει θεσπίσει διαδικασίες επιμόρφωσης του προσωπικού και αξιολόγησης για τις ενδεχόμενες προαγωγές και αυξήσεις μισθών και έχει δημιουργήσει ένα ασφαλές και δίκαιο περιβάλλον εργασίας ενώ παράλληλα προσφέρει ικανοποιητικές αμοιβές σε όλους τους εργαζόμενους.

Η Εταιρεία τη χρήση 2024 απασχολούσε άτομα κατά μέσο όρο 49 άτομα έναντι 59 ατόμων το 2023.

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ**

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2024 με την προηγούμενη χρήση 2023, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης - αποδοτικότητας:

| | | | | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Σύνολο κυκλοφορούντων / Σύνολο ενεργητικού | = 2.611.304,25 / 196.397.462,55 | = | 1,33% | 2,32% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 2. | Καθαρή θέση / Σύνολο υποχρεώσεων | = 195.147.408,48 / 1.250.054,07 | = | 15611,11% | 21281,26% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 3. | Σύνολο κυκλοφορούντων / Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | = 2.611.304,25 / 1.154.984,79 | = | 226,09% | 544,34% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 4. | Καθαρή θέση / Σύνολο μη κυκλοφορούντων | = 195.147.408,48 / 193.786.158,30 | = | 100,70% | 101,90% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 5. | Αποτέλεσμα προ φόρων / Καθαρή θέση | = -3.044.940,71 / 195.147.408,48 | = | -1,56% | -1,38% |

Οι παραπάνω δείκτες αποτυπώνουν την οικονομική θέση και επίδοση της Εταιρείας, είναι ευρέως διαδεδομένοι και τα στοιχεία για την εξαγωγή τους προκύπτουν από τις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

## 5. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

**Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

Η Εταιρεία κινείται στοχευμένα προς τη συνεχή βελτίωση σε τρία επίπεδα: οργανωτικό, ποιότητα υπηρεσιών, οικονομικά μεγέθη. Και στα τρία αυτά επίπεδα η ανάπτυξη αναμένεται να είναι συνεχής και τούτο σκοπεύεται να επιβεβαιωθεί με τα αποτελέσματα των οικονομικών της μεγεθών στα επόμενα έτη.

Η Εταιρεία επικεντρώνεται στην επίτευξη των εξής στόχων για το 2025:

- Συγκράτηση του λειτουργικού κόστους.
- Ανάληψη συντονισμένων ενεργειών και δημιουργία συνεργασιών για την ολοκλήρωση κατασκευής τουριστικής μονάδας.
- Η εταιρεία από τον Ιούλιο του 2025 έχει ξεκινήσει σταδιακά την τουριστική εκμετάλλευση μέρους του ακινήτου.

**Δραστηριότητες στον τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης**

Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει επενδύσει κεφάλαια στην έρευνα και ανάπτυξη.

**Απόκτηση ιδίων μετοχών**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

**Ύπαρξη υποκαταστημάτων**

Η Εταιρεία διαθέτει υποκατάστημα στη νήσο Σκορπιός Λευκάδος.

**Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείρηση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Χρηματοοικονομικό μέσο νοείται μια σύμβαση που δημιουργεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε μια οντότητα και χρηματοοικονομική υποχρέωση ή τίτλο καθαρής θέσης σε μία άλλη οντότητα.

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων. Μέσα στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων της η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται ως ακολούθως:

**Α. Κίνδυνοι Αγοράς**

**Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Τα τιμολόγια τα οποία η Εταιρεία δέχεται σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένου ύψους και δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Κατά συνέπεια ο συναλλαγματικός κίνδυνος δεν είναι ιδιαίτερα σημαντικός.

**Κίνδυνος μεταβολής τιμών**

Δεν υφίσταται τέτοιος κίνδυνος, με την έννοια ότι οι τιμές αγοράς των εμπορευμάτων και των υπηρεσιών που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, δεν προβλέπεται να κινηθούν πέραν των ορίων του πληθωρισμού. Η αγορά προβλέπεται να είναι σταθερή για τις αμέσως επόμενες χρήσεις.

**Κίνδυνος επιτοκίου και εύλογης αξίας**

Δεν υφίσταται ο κίνδυνος αυτός καθώς η Εταιρεία δεν έχει δάνεια και δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοοικονομικών προϊόντων.

**Β. Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της μη έγκαιρης ή της αδυναμίας είσπραξης απαιτήσεων. Η Εταιρεία δεν διατρέχει τέτοιο κίνδυνο διότι στην παρούσα φάση δεν πραγματοποιεί έσοδα και κατά συνέπεια δεν υπάρχουν απαιτήσεις από πελάτες.

**Γ. Κίνδυνος ρευστότητας**

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τη ρευστότητα μέσω της μηνιαίας παρακολούθησης ταμειακών ροών και της έγκαιρης εξασφάλισης διαθεσίμων προς κάλυψη λειτουργικών καθώς και επενδυτικών εκροών. Η εξασφάλιση των διαθεσίμων προέρχεται από τη συνεχή οικονομική υποστήριξη από τον μέτοχο.

Σύμφωνα με τον δείκτη κάλυψης των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων από το κυκλοφορούν ενεργητικό, η ρευστότητα της Εταιρείας βρίσκεται σε ικανοποιητικά επίπεδα.

**Δ. Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίου**

Δεν υφίσταται αυτός ο κίνδυνος για την Εταιρεία.

## 6. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η εταιρεία από τον Ιούλιο του 2025 έχει ξεκινήσει την τουριστική εκμετάλλευση μέρους του ακινήτου που όμως δεν έχει επίδραση στην οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κύριοι Μέτοχοι,
Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2025

Με εκτίμηση,
Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

| | |
|---|---|
| Η πρόεδρος του ΔΣ | Η Αντιπρόεδρος του ΔΣ |
| Κυριακή Στίγγα | Κορίνα Γραφανάκη |
| Αρ.Διαβ.: L00098036 | Α.Δ.Τ.: AZ120328 |

UHY AXON AUDIT AE
Πατησίων 75,
10434 Αθήνα
Ελλάδα

T +30 82 23 960
E info@axon-group.eu

axon-group.eu

# ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της εταιρείας
**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ**

## Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

**Γνώμη με επιφύλαξη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ» (εφεξής: η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024, την κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίου για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014, όπως ισχύει.

**Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη**

Από τον έλεγχό μας προέκυψε το εξής:
Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 - 2024. Ως εκ τούτου το φορολογικό αποτέλεσμα των χρήσεων αυτών δεν έχει καταστεί οριστικό. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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 παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

**Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

**Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

**Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.
- Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

Αθήνα, 09.09.2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931

UHY AXON AUDIT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΠΑΤΗΣΙΩΝ 75 - ΑΘΗΝΑ
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 205

| **ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ - ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ** | | |
|---|---|---|
| | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | |
| **Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | |
| **Ενσώματα πάγια** | | |
| Ακίνητα | 56.251.723,17 | 56.007.139,17 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 8.662.000,00 | 8.662.000,00 |
| Μηχανολογικός εξοπλισμός | 179.746,07 | 239.084,07 |
| Τεχνικά έργα | 3.023.510,18 | 3.205.587,23 |
| Λοιπός εξοπλισμός | 705.776,26 | 827.735,98 |
| **Σύνολο** | **68.822.755,68** | **68.941.546,45** |
| **Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή** | ***124.944.472,62*** | **113.387.112,36** |
| | | |
| **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** | | |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές,συγγενείς και κοινοπραξίες | 0,00 | 0,00 |
| Δάνεια και απαιτήσεις | 18.930,00 | 18.180,00 |
| **Σύνολο** | **18.930,00** | **18.180,00** |
| **Σύνολο μη κυκλοφορούντων** | ***193.786.158,30*** | ***182.346.838,81*** |
| **Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | |
| **Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές** | | |
| Λοιπές απαιτήσεις | 1.772.837,96 | *3.236.685,02* |
| Προπληρωμένα έξοδα | 149.729,66 | 164.996,01 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 688.736,63 | **932.937,33** |
| **Σύνολο** | **2.611.304,25** | **4.334.618,36** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | **196.397.462,55** | **186.681.457,17** |
| **ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ** | | |
| **Καταβλημένα κεφάλαια** | | |
| Κεφάλαιο | 19.956.240,23 | 19.956.240,23 |
| Υπέρ το άρτιο | 131.668.695,00 | *131.668.695,00* |
| Καταθέσεις μετόχων | 29.001.557,68 | 16.617.557,68 |
| **Σύνολο** | **180.626.492,91** | **168.242.492,91** |
| **Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο** | | |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | 1,46 | 1,46 |
| Αφορολόγητα αποθεματικά | 488,64 | 488,64 |
| Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων | 49.669.603,26 | 49.669.603,26 |
| Αποτελέσματα εις νέο | -35.149.177,79 | -32.104.237,08 |
| **Σύνολο** | **14.520.915,57** | **17.565.856,28** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ** | **195.147.408,48** | **185.808.349,19** |
| **ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ** | | |
| Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους | 95.069,28 | 76.803,95 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| Εμπορικές υποχρεώσεις | 731.727,59 | 332.437,62 |
| Λοιπές Υποχρεώσεις | 21.863,25 | 33.518,65 |
| Λοιποί φόροι και τέλη | 257.675,02 | 292.314,50 |
| Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης | 143.718,93 | 136.012,32 |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 0,00 | 2.020,94 |
| **Σύνολο** | **1.154.984,79** | **796.304,03** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ** | **1.250.054,07** | **873.107,98** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ** | **196.397.462,55** | **186.681.457,17** |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ** | | |
| | **01.01 -31.12.2024** | **01.01 -31.12.2023** |
| | | |
| Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία | 0,00 | 0,00 |
| Έξοδα διοίκησης | -2.965.974,50 | -2.535.292,70 |
| Λοιπά έξοδα και ζημιές | -62.405,65 | -9.678,79 |
| Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων | 0,00 | 2.000,00 |
| Λοιπά έσοδα (έξοδα) και κέρδη (ζημιές) | -9.773,90 | -15.712,86 |
| Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων | **-3.038.154,05** | **-2.558.684,35** |
| Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | 0,00 | 0,00 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | -6.786,66 | -11.517,55 |
| **Αποτέλεσμα προ φόρων** | **-3.044.940,71** | **-2.570.201,90** |
| Φόροι εισοδήματος | 0,00 | 0,00 |
| **Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους** | **-3.044.940,71** | **-2.570.201,90** |
| | | |
| | | |
| **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ** | | |
| | | |
| | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| **Σύνολο Καθαρής Θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2024 και 01.01.2023)** | **185.808.349,19** | **171.780.031,95** |
| Αύξηση καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου | 0,00 | 3.777.191,24 |
| Αύξηση υπέρ το άρτιο | 0,00 | 47.852.427,90 |
| Αύξηση στις καταθέσεις ιδιοκτητών | 12.384.000,00 | -35.031.100,00 |
| Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων | 0,00 | 0,00 |
| Ζημίες από απορρόφηση θυγατρικής | 0,00 | 0,00 |
| Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους | -3.044.940,71 | -2.570.201,90 |
| **Σύνολο Καθαρής Θέσης τέλος χρήσεως (31.12.2023 και 31.12.2022)** | **195.147.408,48** | **185.808.349,19** |

## ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ) ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### Α. Γενικές πληροφορίες (παρ. 3 άρθρου 29)

Η Εταιρεία ΜΥΚΗΝΑΙ Α.Ε. (στο εξής η Εταιρεία) είναι ανώνυμη εταιρεία που έχει ως αντικείμενο εργασιών εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης ή άλλου είδους κατασκευών. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004097001000 και η καταστατική της έδρα βρίσκεται στην οδό Πανεπιστημίου 16, Τ.Κ.10672, Αθήνα. Η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, η κατάσταση αποτελεσμάτων και το παρόν προσάρτημα αναφέρονται στην περίοδο 01.01.2024 – 31.12.2024 που αποτελεί την 64η Εταιρική Χρήση.

Η Εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, βάσει της οποίας προβλέπεται η ρευστοποίηση των σχετικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας καθώς και η τακτοποίηση των υποχρεώσεών της να πραγματοποιούνται κατά τη συνήθη ροή των εργασιών της.

Η Εταιρεία δεν είναι υπό εκκαθάριση.

Η Εταιρεία εμπίπτει στις οντότητες της παραγράφου 2(α) του άρθρου 1 και κατατάσσεται στην κατηγορία των μεσαίων οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σε πλήρη συμφωνία με το νόμο 4308/2014.

### Β. Εάν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιείται η φύση αυτών των παραγόντων, καθώς και τα μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή τους. (παρ. 4 άρθρου 29)

Η επιχείρηση διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

**Γ. Λογιστικές πολιτικές (παρ. 5 άρθρου 29)**

Για την παρακολούθηση των επιμέρους στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία ακολουθεί τις παρακάτω λογιστικές πολιτικές:

1) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (γη και κτίρια) επιμετρώνται στην εύλογη αξία.
Κέρδη (θετικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται, κατά στοιχείο ακινήτου, ως διαφορά στην καθαρή θέση στην περίοδο που προκύπτουν. Ζημιές (αρνητικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους πρώτα συμψηφίζουν τυχόν υπάρχουσα θετική διαφορά εύλογης αξίας της καθαρής θέσης κατά περιουσιακό στοιχείο και το απομένον ποσό αναγνωρίζεται ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτει. Το ποσό των θετικών διαφορών εύλογης αξίας (κέρδος) της καθαρής θέσης μπορεί να μεταφέρεται κατευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον, στο βαθμό που το σχετικό ποσό έχει καταστεί πραγματοποιημένο. Η μεταφορά γίνεται είτε σταδιακά, καθώς το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται, είτε εφάπαξ κατά τη διαγραφή ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεση του στοιχείου από το οποίο προέρχεται η σχετική διαφορά. Η εύλογη αξία ενός στοιχείου επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά τετραετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Η εύλογη αξία ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων εκτιμάται από επαγγελματία εκτιμητή που διαθέτει τα κατάλληλα προσόντα, λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα της αγοράς και, σύμφωνα με τις αρχές των προτύπων του κλάδου της εκτιμητικής. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που παρακολουθούνται σε εύλογες αξίες υπόκεινται σε απόσβεση όταν έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή. Η απόσβεση αυτή υπολογίζεται με βάση την αναπροσαρμοσμένη αξία. Η ωφέλιμη ζωή εκτιμάται σε 40 έτη.

2) Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι διαφορές από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται τουλάχιστον ανά διετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων εκτιμάται από επαγγελματία εκτιμητή που διαθέτει τα κατάλληλα προσόντα, λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα της αγοράς και σύμφωνα με τις αρχές των προτύπων του κλάδου της εκτιμητικής. Τα επενδυτικά ακίνητα δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

3) Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσης, μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα λοιπά ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

| α/α | Περιγραφή | Συντελεστής απόσβεσης |
|---|---|---|
| (1) | Μηχανολογικός εξοπλισμός | 10% |
| (2) | Μεταφορικά μέσα | 12% - 16% |
| (3) | Εξοπλισμός Η/Υ | 20% |
| (4) | Εξοπλισμός Τηλεπικοινωνιών | 10% |
| (5) | Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 10% |

4) Κατά την διάθεση των ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
5) Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις εκτιμώμενες ζημίες απομείωσης.
6) Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.
7) Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και ανακτήσιμης αξίας
8) Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αναγνωρίζονται και επιμετρώνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης λαμβάνοντας υπόψιν και την αλλαγή στον τρόπο υπολογισμού που έγινε κατά την χρήση 2021.
9) Οι λοιπές προβλέψεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό τους.
10) Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά τους ποσά.
11) Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμηση είτε κατά τον διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των προβλέψεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν.
12) Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δεδουλευμένου.
13) Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση στο νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οντότητας με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς: (α) τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού, (β) τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.
14) Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:
    α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
    β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.
15) Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.
16) Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους. Κατά το 2024, δεν έγινε διόρθωση λαθών.
17) Αναβαλλόμενη φορολογία. Η εταιρεία δεν κάνει χρήση της επιλογής του Ν.4308/2014 για υπολογισμό αναβαλλόμενου φόρου.

**Δ. Γνωστοποίηση τυχόν παρέκκλισης από την εφαρμογή διατάξεων του Ν.4308/2014 για χάριν της αρχής της εύλογης παρουσίασης. (παρ. 6 άρθρου 29)**

Δεν υπήρξε παρέκκλιση από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4308/2014.

**Ε. Γνωστοποίηση τυχόν σχέσης ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης με τα σχετιζόμενα κονδύλια του των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αν το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σχετίζεται με περισσότερα του ενός κονδύλια. (παρ. 7 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχει τέτοια σχέση.

**ΣΤ. Πίνακας Μεταβολών των ενσωμάτων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (παρ. 8 άρθρου 29)**

Παρατίθενται σχετικοί πίνακες στο «Παράρτημα 1»

**Ζ. Ανάλυση σημαντικών κονδυλίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

- **Ζ.1 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή**

Το κονδύλι **" Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή"** περιλαμβάνει αμοιβές τρίτων και λοιπά έξοδα για την ανέγερση και λειτουργεία υπερπολυτελούς τουριστικής εγκατάστασης επί της ιδιοκτησίας της εταιρείας.

- **Ζ.2 Λοιπές απαιτήσεις**

Το κονδύλι **"Λοιπές απαιτήσεις"** αναλύεται ως εξής:

| **Λοιπές απαιτήσεις** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|
| Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο | -140.841,09 | 771.733,53 |
| Χρεώστες διάφοροι | 12.915,25 | 12.910,32 |
| Προκαταβολές σε προμηθευτές | 1.418.175,94 | 2.452.041,17 |
| Λοιπά | 482.587,86 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **1.772.837,96** | **3.236.685,02** |

Το ποσό απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο αφορά επιστρεπτέα ποσά ΦΠΑ που προκύπτουν από τις εργασίες κατασκευών.
Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν ποσά για την αγορά εξοπλισμού και υπηρεσιών που θα τιμολογηθούν - ολοκληρωθούν εντός του 2025 για την υλοποίηση της κατασκευής πολυτελούς τουριστικής μονάδας VIP Exclusive Club επί ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας.

- **Ζ.3 Προπληρωμένα έξοδα**

Το κονδύλι **" Προπληρωμένα έξοδα "** αναλύεται ως εξής:

| **Προπληρωμένα έξοδα** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|
| Ασφάλιστρα (οχημάτων,σκαφών,προσωπικου,κλπ) | 119.512,97 | 134.779,32 |
| Λοιπά προπληρωμένα | 0,00 | 0,00 |
| Ενοίκια - Κοινόχρηστα | 30.216,69 | 30.216,69 |
| **Σύνολο** | **149.729,66** | **164.996,01** |

- **Ζ.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως και αναλύονται ως ακολούθως :

| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|
| Ταμείο | 3.272,84 | 2.670,22 |
| Καταθέσεις Οψεως & Προθεσμίας | 685.463,79 | 930.267,11 |
| **Σύνολο** | **688.736,63** | **932.937,33** |

- **Ζ.5 Καθαρή Θέση**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 20.024.237,10 διαιρούμενο σε 6.810.965 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 2,94 εκάστη. Η εταιρεία έχει εξοφλήσει το Φόρο Συγκέντρωσης Κεφαλαίου προηγούμενων ετών που επιβάλλεται επί του Μετοχικού Κεφαλαίου αξίας 67.996,87€ το οποίο παρουσιάζεται αφαιρετικά του μετοχικού κεφαλαίου.
Εντός της κλειόμενης χρήσης πραγματοποιήθηκαν καταβολές ιδιοκτητών ύψους ΕΥΡΩ 29.001.556,50 και με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 23ης Απριλίου 2025, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε περαιτέρω κατά το εν λόγω ποσό με την έκδοση 9.864.475 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 2,94 η καθεμία, εξ ολοκλήρου καταβεβλημένο σε μετρητά.

- **Ζ.6 Προβλέψεις**

Το κονδύλι "Προβλέψεις" περιλαμβάνει πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού σε περίπτωση απόλυσης.

Η Εταιρεία μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, τον Μάιο του 2021, υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», εφάρμοζε το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012 ή μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

- **Ζ.7 Εμπορικές Υποχρεώσεις**

Το κονδύλι " Εμπορικές Υποχρεώσεις" περιλαμβάνει υποχρεώσεις προς προμηθευτές. Κατά το έτος 2024 το ανοιχτό υπόλοιπο προς προμηθευτές αυξήθηκε έναντι του 2023 καθώς συντελέστηκαν περισσότερες εργασίες με σκοπό την επίσπευση της ολοκλήρωσης του έργου.

- **Ζ.8 Λοιποί Φόροι Τέλη**

Το κονδύλι "Λοιπών Φόρων Τελών" περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

| **Λοιποι Φόροι Τέλη** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|
| Φόρος Μισθωτών Υπηρεσιών | 221.078,25 | 229.243,72 |
| Λοιποι Παρακρατούμενοι Φόροι - Τέλη | 36.596,77 | 63.070,78 |
| **Σύνολο** | **257.675,02** | **292.314,50** |

**Η. Η φύση σημαντικών γεγονότων που προκύπτουν μετά το τέλος της περιόδου τα οποία δεν αντικατοπτρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή στον Ισολογισμό της κλειόμενης περιόδου και τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις τους (παρ. 9 άρθρου 29)**

Στην χρήση 2025 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους ΕΥΡΩ 29.001.556,50 (Βλ. Σημ. 7.Α.5).

**Θ. Πληροφορίες για την περίπτωση της επιμέτρησης στην εύλογη αξία σύμφωνα με το άρθρο 24 (παρ. 10 άρθρου 29)**

- 9.Α.1 Η εταιρεία από τη χρήση 2020 και έπειτα κάνει χρήση της δυνατότητας επιμέτρησης στην εύλογη αξία. Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν εκτιμηθεί στην εύλογη αξία είναι τα γήπεδα και κτίρια (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ακίνητα») και οι «Επενδύσεις σε ακίνητα».
- 9.Α.2 Η εύλογη αξία των γηπέδων και κτιρίων ανέρχεται στα 56.251.723,17€ ενώ του κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα» σε 8.662.000,00€ για τη χρήση 2024.

**Ι. Πληροφορίες για την περίπτωση της επιμέτρησης χρηματοοικονομικών μέσων στην τιμή κτήσης (παρ. 11 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.

**Κ. Το συνολικό χρέος της οντότητας που καλύπτεται με εξασφαλίσεις που παρέχονται από την οντότητα, με ένδειξη της φύσης και της μορφής της εξασφάλισης (παρ. 13 άρθρου 29)**

Δεν υπήρξε.

**Λ. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ληξιπρόθεσμες μετά από 5 έτη (παρ. 14 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

**Μ. Η φύση και ο επιχειρηματικός στόχος των διακανονισμών της οντότητας που δεν περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό. (παρ. 15 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

**Ν. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό με ένδειξη της φύσης και της μορφής των σχετικών εξασφαλίσεων που έχουν παρασχεθεί κάθε δέσμευση που αφορά παροχές σε εργαζόμενους μετά την έξοδο από τη υπηρεσία ή οντότητες ομίλου ή συγγενείς οντότητες, γνωστοποιείται ξεχωριστά (παρ. 16 άρθρου 29).**

Η Εταιρεία δεν έχει υποβληθεί σε φορολογικό έλεγχο για τις φορολογικές χρήσεις 2019 έως και την τρέχουσα 2024, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τα έτη αυτά δεν έχουν καταστεί οριστικές. Εντός της χρήσης 2023 ολοκληρώθηκε ο μερικός φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2017 και 2018 με την εντολή ελέγχου 246 - 19.09.2022, χωρίς ευρήματα.
Επιπρόσθετοι φόροι και πρόστιμα μπορεί να επιβληθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές. Το ακριβές ποσό τέτοιων φόρων και προστίμων δεν μπορεί να εκτιμηθεί εύλογα, ωστόσο εκτιμάται ότι λόγω συσσωρευμένων ζημιών και μη ύπαρξης εσόδων δεν θα υπάρξουν σημαντικά τέτοια ποσά.

**Ξ. Το ποσό και τη φύση των επιμέρους στοιχείων των εσόδων ή των εξόδων που είναι ιδιαίτερου ύψους ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας. Ιδιαίτερα, στην περίπτωση που από το νόμο προβλέπεται συμψηφισμός εσόδων και εξόδων γνωστοποιούνται τα σχετικά κονδύλια και οι αξίες αυτών προ του συμψηφισμού. (παρ. 17 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν σημαντικά κονδύλια εσόδων και εξόδων στην περίοδο που επηρεάζουν τα αποτελέσματα.
Δεν πραγματοποιήθηκαν συμψηφισμοί μεταξύ στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την περίοδο 01.01.2024 – 31.12.2024.

**Ο. Το ποσό τόκων της περιόδου με το οποίο αυξήθηκε το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 20. (παρ. 18 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

**Π. Πληροφορίες για το προσωπικό και τις σχετικές δαπάνες της περιόδου (παρ. 23 άρθρου 29)**

Ο μέσος όρος του προσωπικού της Εταιρείας κατά την περίοδο 2024 ανήλθε σε 51 άτομα (2023: 59).

**Ρ. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (παρ. 25 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

**Σ. Η επωνυμία, η έδρα και η νομική μορφή κάθε άλλης οντότητας, στην οποία η οντότητα είναι απεριόριστα ευθυνόμενος εταίρος (παρ. 26 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

**Τ. Η επωνυμία και η έδρα της οντότητας η οποία καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του τελικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η οντότητα ως θυγατρική, εάν συντρέχει περίπτωση (παρ. 27 άρθρου 29)**

Δεν συντρέχει.

**Υ. Η επωνυμία και η έδρα της οντότητας η οποία καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μερικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η οντότητα ως θυγατρική, και η οποία περιλαμβάνεται επίσης στο σύνολο των επιχειρήσεων του στοιχείου της παραγράφου 27 (παρ. 28 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

**Φ. Ο τόπος στον οποίο κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να προμηθευτεί τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που αναφέρονται στις παραγράφους 27 και 28, στην περίπτωση που είναι διαθέσιμες. Εάν δεν είναι διαθέσιμες οι καταστάσεις αυτές γίνεται αναφορά του σχετικού γεγονότος (παρ. 29 άρθρου 29)**

Δεν καταρτίζει.

**Χ. Προσαρμογή στα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής.**

Δεν υπήρξε

**Ψ. Αμοιβές προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (παρ. 30 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

**Ω. Συναλλαγές με συνδεμένα μέρη (παρ. 31 άρθρου 29)**

Δεν υπάρχουν.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2025

| Η πρόεδρος του ΔΣ | Η Αντιπρόεδρος του ΔΣ | Ο Υπεύθυνος για τη Σύνταξη |
|---|---|---|
| Κυριακή Στίγγα<br>Αρ.Διαβ.: L00098036 | Κορίνα Γραφανάκη<br>Α.Δ.Τ.: ΑΖ120328 | Q.A.S Management Consultants A.E.<br>Αρ.Αδ.: 959<br>Λογιστής: Αλεξάνδρα Σάλιαρη<br>Αρ.Αδ.: 13040<br>ΑΔΤ: ΑΝ021911 |

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Πίνακας Μεταβολών των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων

ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ

| **Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα** | ***Οικόπεδα*** | ***Κτίρια*** | **Ακίνητα Σύνολο** | **Τεχνικά Έργα** | **Μηχανήματα** | **Μεταφορικά μέσα** | **Έπιπλα** | **Υπό Εκτέλεση** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Λογιστική αξία 01.01.2023** | **55.101.689,17** | **931.300,00** | **56.032.989,17** | **3.387.664,28** | **257.790,95** | **514.412,61** | **530.482,35** | **96.156.475,94** |
| Προσθήκες | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 44.097,96 | 0,00 | 40.623,89 | 17.230.636,42 |
| Αποσβέσεις/ Μειώσεις Αποσβέσεων 2023 | 0,00 | -25.850,00 | -25.850,00 | -182.077,05 | -62.804,84 | -146.761,53 | -111.021,34 | 0,00 |
| **Λογιστική αξία 31.12.2023** | **55.101.689,17** | **905.450,00** | **56.007.139,17** | **3.205.587,23** | **239.084,07** | **367.651,08** | **460.084,90** | **113.387.112,36** |
| Προσθήκες | 270.434,00 | 55.470,44 | 325.904,44 | 0,00 | 4.300,00 | 21.725,00 | 42.758,88 | 11.557.360,26 |
| Αποσβέσεις/ Μειώσεις Αποσβέσεων 2024 | 0,00 | | -81.320,44 | -182.077,05 | -63.638,00 | -89.600,85 | -96.842,75 | |
| **Λογιστική αξία 31.12.2024** | **55.372.123,17** | **960.920,44** | **56.251.723,17** | **3.023.510,18** | **179.746,07** | **299.775,23** | **406.001,03** | **124.944.472,62** |

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αφορά στην Γη Πολυχώρου MSF, ανέρχεται κατά την 31.12.2024 σε € 8.662.000, χωρις να παρουσιάζει μεταβολή σε σχέση με την χρήση 2023.

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

της Εταιρείας

**«ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ Α.Ε.»**

επί των ατομικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024 προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε ενώπιόν σας, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την 64η χρήση (01.01.2024 έως 31.12.2024) με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Κ.Ν 4308/2014).

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του ν. 4548/2018 και του Ν. 4336/2015.

## 1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ & ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ & ΤΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ

**Α. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου:**

Η Εταιρεία ΜΥΚΗΝΑΙ Α.Ε. (στο εξής η Εταιρεία) είναι ανώνυμη εμπορική Εταιρεία που έχει ως κύριο αντικείμενο εργασιών τις εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης ή άλλου είδους κατασκευών. Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας έχει καταστεί η ανάπτυξη και αξιοποίηση της βασικής ιδιοκτησίας της (Νήσος Σκορπιός), με την ανέγερση και λειτουργεία υπερπολυτελούς τουριστικής εγκατάστασης καθώς και την ανέγερση και εκμετάλλευση λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων όπως Αθλητικό Κέντρο, Αμφιθέατρο, λοιποί χώροι πολιτισμού κ.ά. επί της ιδιοκτησίας της (Νήσος Σκορπιός), και δευτερευόντως η εν γένει εκμετάλλευση των λοιπών ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία.

Προς τον σκοπό αυτό η Εταιρεία έχει προγραμματίσει εκτενές επενδυτικό σχέδιο αναφορικά με τη νήσο Σκορπιό. Σε αυτό το πλαίσιο εκπονήθηκε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), το οποίο έχει εγκριθεί με το από 3.6.2019 έχει εκδοθεί το οικείο Προεδρικό διάταγμα.

Σε συνέχεια του εγκριτικού Προεδρικού Διατάγματος, έχει εκδοθεί η από 31.12.2020 Κοινή Υπουργική Απόφαση η οποία εξειδικεύει τα τεχνικά στοιχεία του σύνθετου επενδυτικού σχεδίου, και δυνάμει της οποίας εξεδόθη η με α/α πράξης 218853/01.04.2021 οικοδομική άδεια (ΑΔΑ: ΩΤΚΝ46Ψ842-ΑΙΜ). για τα σχετικά υπο-έργα, μέσω της προβλεπόμενης συγκεντρωτικής διαδικασίας (fast-track).

Η Εταιρεία κατευθύνει τους πόρους και τις ενέργειές της προς την εύρυθμη υλοποίηση της επένδυσης στο μέγιστο βαθμό.

**Β. Βασικοί στόχοι, αξίες και κύριες στρατηγικές:**

Ο βασικός στόχος της Εταιρείας συνίσταται στην περαιτέρω ανάπτυξη της δραστηριότητας διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στον τουριστικό τομέα με την κατασκευή πολυτελούς τουριστικής μονάδας VIP Exclusive Club επί ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας (Νήσος Σκορπιός).

Αξίες που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας είναι η προσήλωση στην ανάπτυξη ποιοτικών υπηρεσιών που πρόκειται να παρασχεθούν, ο σεβασμός σε εργαζομένους και συνεργάτες, καθώς και σεβασμός και διαφύλαξη της προστασίας του περιβάλλοντος και της τοπικής κοινωνίας στην οποία η Εταιρεία αναπτύσσει τη δραστηριότητά της.

Ως στρατηγική η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη σταθερή αειφόρο ανάπτυξη στο περιβάλλον εντός του οποίου λειτουργεί.

**Γ. Αρχές Διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Δ.Σ. ενώ η οικονομική διαχείριση και η νομική υποστήριξη έχουν ανατεθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες. Για τη ρύθμιση των εργασιακών σχέσεων των εργαζομένων με την Εταιρεία έχει εκπονηθεί και τεθεί σε εφαρμογή Κανονισμός Εργασίας, και υφίσταται οργανόγραμμα διαρθρωμένο ανά τμήμα.

**Δ. Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων της χρήσης.

| **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ** | | |
|---|---|---|
| | **01.01 - 31.12.2024** | **01.01 - 31.12.2023** |
| Έξοδα διοίκησης | -2.965.974,50 € | -2.535.292,70 € |
| Λοιπά έξοδα και ζημιές | -62.405,65 € | -9.678,79 € |
| Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων | 0,00 € | 2.000,00 € |
| Λοιπά έσοδα (έξοδα) και κέρδη (ζημιές) | -9.773,90 € | -15.712,86 € |
| **Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων** | **-3.038.154,05 €** | **-2.558.684,35 €** |
| Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | 0,00 € | 0,00 € |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | -6.786,66 € | -11.517,55 € |
| **Αποτέλεσμα προ φόρων** | **-3.044.940,71 €** | **-2.570.201,90 €** |
| Φόροι εισοδήματος | 0,00 € | 0,00 € |
| **Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους** | **-3.044.940,71 €** | **-2.570.201,90 €** |

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2024 διαμορφώθηκαν σε ζημιές ποσού 3.044.940,71€ έναντι ζημιών ποσού 2.570.201,90€ της προηγούμενης χρήσης.

Στη συνέχεια παρατίθεται συνοπτική αποτύπωση της οικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023 καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων.

| **Κονδύλια ενεργητικού** | **Ποσά την 31.12.2024** | **Ποσά την 31.12.2023** | **Μεταβολή €** | **Μεταβολή %** |
|---|---|---|---|---|
| Ακίνητα | 56.251.723,17 € | 56.007.139,17 € | 244.584,00 € | 0,44% |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 8.662.000,00 € | 8.662.000,00 € | 0,00 € | 0,00% |
| Μηχανολογικός εξοπλισμός | 179.746,07 € | 239.084,07 € | -59.338,00 € | -24,82% |
| Τεχνικά έργα | 3.023.510,18 € | 3.205.587,23 € | -182.077,05 € | -5,68% |
| Λοιπός εξοπλισμός | 705.776,26 € | 827.735,98 € | -121.959,72 € | -14,73% |
| Προκαταβολές και μη κυκλοφ. στοιχεία υπό κατασκευή | 124.944.472,62 € | 113.387.112,36 € | 11.557.360,26 € | 10,19% |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές,συγγενείς και κοινοπραξίες | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% |
| Λοιπά μη κυκλοφορούντα στοιχεία | 18.930,00 € | 18.180,00 € | 750,00 € | 4,13% |
| Λοιπές απαιτήσεις | 1.772.837,96 € | 3.236.685,02 € | -1.463.847,06 € | -45,23% |
| Προπληρωμένα έξοδα | 149.729,66 € | 164.996,01 € | -15.266,35 € | -9,25% |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 688.736,63 € | 932.937,33 € | -244.200,70 € | -26,18% |
| **Σύνολο** | **196.397.462,55 €** | **186.681.457,17 €** | **9.716.005,38 €** | **5,20%** |

Οι μεταβολές στα ιδιοχρησιμοποιουμένα πάγια περιουσιακά στοιχεία προέρχονται από τις αποσβέσεις της χρήσης.
Η μεταβολή στο κονδύλι «Προκαταβολές και μη κυκλοφ. στοιχεία υπό κατασκευή» προκύπτει από την επίσπευση των εργασιών για την ολοκλήρωση της ανέγερσης και λειτουργεία υπερπολυτελούς τουριστικής εγκατάστασης.
Η μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα είναι χρονική διαφορά μεταξύ των δύο χρήσεων.

| **Κονδύλια παθητικού** | **Ποσά την 31.12.2024** | **Ποσά την 31.12.2023** | **Μεταβολή €** | **Μεταβολή %** |
|---|---|---|---|---|
| Μετοχικό κεφάλαιο | 19.956.240,23 € | 19.956.240,23 € | 0,00 € | 0,00% |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | 131.668.695,00 € | 131.668.695,00 € | 0,00 € | 0,00% |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | 1,46 € | 1,46 € | 0,00 € | 0,00% |
| Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων | 488,64 € | 488,64 € | 0,00 € | 0,00% |
| Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων | 49.669.603,26 € | 49.669.603,26 € | 0,00 € | 0,00% |
| Αποτελέσματα εις νέον | -35.149.177,79 € | -32.104.237,08 € | -3.044.940,71 € | 9,48% |
| Καταθέσεις μετόχων | 29.001.557,68 € | 16.617.557,68 € | 12.384.000,00 € | 74,52% |
| Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους | 95.069,28 € | 76.803,95 € | 18.265,33 € | 23,78% |
| Εμπορικές υποχρεώσεις | 731.727,59 € | 332.437,62 € | 399.289,97 € | 120,11% |
| Λοιπές Υποχρεώσεις | 21.863,25 € | 33.518,65 € | -11.655,40 € | 0,00% |
| Λοιποί φόροι και τέλη | 257.675,02 € | 292.314,50 € | -34.639,48 € | -11,85% |
| Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης | 143.718,93 € | 136.012,32 € | 7.706,61 € | 5,67% |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 0,00 € | 2.020,94 € | -2.020,94 € | 0,00% |
| **Σύνολο** | **196.397.462,55 €** | **186.681.457,17 €** | **9.716.005,38 €** | **5,20%** |

Οι καταθέσεις μετόχων περιλαμβάνουν ποσά τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για μελλοντική αύξηση κεφαλαίου.

## 2. ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

- Η Εταιρεία δεν εμφανίζει εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές. Οι κανόνες συνεργασίας με τους προμηθευτές εξασφαλίζουν στην Εταιρεία ανταγωνιστικές τιμές, εναλλακτικές επιλογές, ευελιξία και ποιότητα αγαθών και υπηρεσιών. Η Εταιρεία καταρτίζει εγγράφως τις συμφωνίες - συμβάσεις συνεργασίας της με σημαντικούς προμηθευτές και παντός είδους συνεργάτες και συμβούλους.
- Οι προοπτικές της Εταιρείας και της περαιτέρω ανάπτυξης της ακίνητης περιουσίας της είναι ευοίωνες.
- Η Εταιρεία στην παρούσα φάση δεν εκτίθεται σε σημαντικούς κινδύνους.

## 3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν επιβαρύνει το περιβάλλον και σε κάθε περίπτωση τηρεί τη νομοθεσία σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος στο πλαίσιο της ανάπτυξης της δραστηριότητάς της.

Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τη δέσμευση της Διοίκησης να λειτουργεί με απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον με βασική αρχή της την εξοικονόμηση ενέργειας. Επιδιώκει την προώθηση περιβαλλοντικής ευαισθησίας και υπευθυνότητας, τόσο από τη Διοίκηση, όσο και από όλους ανεξαιρέτως τους εργαζομένους και απαιτεί, τη συμμόρφωση με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις.

Οι Περιβαλλοντικές Δράσεις της Εταιρείας αφορούν στην:

- Διαχείριση Αποβλήτων μέσω της χρήσης υπερσύγχρονων βιολογικών μονάδων.
- Ανακύκλωση.
- Χρήση φιλικότερων προς το περιβάλλον υλικών.

## 4. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η διοίκηση της Εταιρείας λειτουργεί με αίσθημα ευθύνης και συνέπειας απέναντι στους εργαζομένους. Προωθεί ίσες ευκαιρίες απασχόλησης, εκπαίδευσης, αμοιβών και εξέλιξης, και υιοθετεί πρακτικές πρόσληψης που συνάδουν με τις νόμιμες προϋποθέσεις, όπως ορίζει η εκάστοτε εργατική νομοθεσία, που βασίζονται στις ικανότητες και το μορφωτικό επίπεδο κάθε ατόμου, ανεξάρτητα από το φύλο, την θρησκεία, την υπηκοότητα, το χρώμα, το σεξουαλικό προσανατολισμό, τις πολιτικές πεποιθήσεις, την καταγωγή, τη σωματική ικανότητα, ή και άλλων πτυχών, καθώς επίσης τηρεί τα νόμιμα ηλικιακά όρια απασχόλησης.

Η προστασία της υγείας και η ασφάλεια στην εργασία αντιμετωπίζονται ως ζητήματα ύψιστης προτεραιότητας. Τηρούνται όλοι οι σχετικοί κανόνες ασφαλείας και η Εταιρεία έχει ορίσει ειδικό Τεχνικό Ασφαλείας και Ιατρό Εργασίας.

Οι συνδικαλιστικές ελευθερίες δεν περιορίζονται καθ' οιονδήποτε τρόπο.

Προκειμένου η Εταιρεία να διατηρεί την ποιότητα του ανθρώπινου δυναμικού σε υψηλά επίπεδα, έχει θεσπίσει διαδικασίες επιμόρφωσης του προσωπικού και αξιολόγησης για τις ενδεχόμενες προαγωγές και αυξήσεις μισθών και έχει δημιουργήσει ένα ασφαλές και δίκαιο περιβάλλον εργασίας ενώ παράλληλα προσφέρει ικανοποιητικές αμοιβές σε όλους τους εργαζόμενους.

Η Εταιρεία τη χρήση 2024 απασχολούσε άτομα κατά μέσο όρο 49 άτομα έναντι 59 ατόμων το 2023.

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ**

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2024 με την προηγούμενη χρήση 2023, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης - αποδοτικότητας:

| | | | | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Σύνολο κυκλοφορούντων / Σύνολο ενεργητικού | = 2.611.304,25 / 196.397.462,55 | = | 1,33% | 2,32% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 2. | Καθαρή θέση / Σύνολο υποχρεώσεων | = 195.147.408,48 / 1.250.054,07 | = | 15611,11% | 21281,26% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 3. | Σύνολο κυκλοφορούντων / Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | = 2.611.304,25 / 1.154.984,79 | = | 226,09% | 544,34% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 4. | Καθαρή θέση / Σύνολο μη κυκλοφορούντων | = 195.147.408,48 / 193.786.158,30 | = | 100,70% | 101,90% |
| | | | | **2024** | **2023** |
| 5. | Αποτέλεσμα προ φόρων / Καθαρή θέση | = -3.044.940,71 / 195.147.408,48 | = | -1,56% | -1,38% |

Οι παραπάνω δείκτες αποτυπώνουν την οικονομική θέση και επίδοση της Εταιρείας, είναι ευρέως διαδεδομένοι και τα στοιχεία για την εξαγωγή τους προκύπτουν από τις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

## 5. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

**Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

Η Εταιρεία κινείται στοχευμένα προς τη συνεχή βελτίωση σε τρία επίπεδα: οργανωτικό, ποιότητα υπηρεσιών, οικονομικά μεγέθη. Και στα τρία αυτά επίπεδα η ανάπτυξη αναμένεται να είναι συνεχής και τούτο σκοπεύεται να επιβεβαιωθεί με τα αποτελέσματα των οικονομικών της μεγεθών στα επόμενα έτη.

Η Εταιρεία επικεντρώνεται στην επίτευξη των εξής στόχων για το 2025:

- Συγκράτηση του λειτουργικού κόστους.
- Ανάληψη συντονισμένων ενεργειών και δημιουργία συνεργασιών για την ολοκλήρωση κατασκευής τουριστικής μονάδας.
- Η εταιρεία από τον Ιούλιο του 2025 έχει ξεκινήσει σταδιακά την τουριστική εκμετάλλευση μέρους του ακινήτου.

**Δραστηριότητες στον τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης**

Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει επενδύσει κεφάλαια στην έρευνα και ανάπτυξη.

**Απόκτηση ιδίων μετοχών**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

**Ύπαρξη υποκαταστημάτων**

Η Εταιρεία διαθέτει υποκατάστημα στη νήσο Σκορπιός Λευκάδος.

**Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείρηση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Χρηματοοικονομικό μέσο νοείται μια σύμβαση που δημιουργεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε μια οντότητα και χρηματοοικονομική υποχρέωση ή τίτλο καθαρής θέσης σε μία άλλη οντότητα.

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων. Μέσα στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων της η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται ως ακολούθως:

**Α. Κίνδυνοι Αγοράς**

**Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Τα τιμολόγια τα οποία η Εταιρεία δέχεται σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένου ύψους και δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Κατά συνέπεια ο συναλλαγματικός κίνδυνος δεν είναι ιδιαίτερα σημαντικός.

**Κίνδυνος μεταβολής τιμών**

Δεν υφίσταται τέτοιος κίνδυνος, με την έννοια ότι οι τιμές αγοράς των εμπορευμάτων και των υπηρεσιών που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, δεν προβλέπεται να κινηθούν πέραν των ορίων του πληθωρισμού. Η αγορά προβλέπεται να είναι σταθερή για τις αμέσως επόμενες χρήσεις.

**Κίνδυνος επιτοκίου και εύλογης αξίας**

Δεν υφίσταται ο κίνδυνος αυτός καθώς η Εταιρεία δεν έχει δάνεια και δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοοικονομικών προϊόντων.

**Β. Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της μη έγκαιρης ή της αδυναμίας είσπραξης απαιτήσεων. Η Εταιρεία δεν διατρέχει τέτοιο κίνδυνο διότι στην παρούσα φάση δεν πραγματοποιεί έσοδα και κατά συνέπεια δεν υπάρχουν απαιτήσεις από πελάτες.

**Γ. Κίνδυνος ρευστότητας**

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τη ρευστότητα μέσω της μηνιαίας παρακολούθησης ταμειακών ροών και της έγκαιρης εξασφάλισης διαθεσίμων προς κάλυψη λειτουργικών καθώς και επενδυτικών εκροών. Η εξασφάλιση των διαθεσίμων προέρχεται από τη συνεχή οικονομική υποστήριξη από τον μέτοχο.

Σύμφωνα με τον δείκτη κάλυψης των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων από το κυκλοφορούν ενεργητικό, η ρευστότητα της Εταιρείας βρίσκεται σε ικανοποιητικά επίπεδα.

**Δ. Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίου**

Δεν υφίσταται αυτός ο κίνδυνος για την Εταιρεία.

## 6. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η εταιρεία από τον Ιούλιο του 2025 έχει ξεκινήσει την τουριστική εκμετάλλευση μέρους του ακινήτου που όμως δεν έχει επίδραση στην οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κύριοι Μέτοχοι,
Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2025

Με εκτίμηση,
Για το Διοικητικό Συμβούλιο,

| | |
|---|---|
| Η πρόεδρος του ΔΣ | Η Αντιπρόεδρος του ΔΣ |
| Κυριακή Στίγγα | Κορίνα Γραφανάκη |
| Αρ.Διαβ.: L00098036 | Α.Δ.Τ.: AZ120328 |

UHY AXON AUDIT AE
Πατησίων 75,
10434 Αθήνα
Ελλάδα

T +30 82 23 960
E info@axon-group.eu

axon-group.eu

# ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της εταιρείας
**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ**

## Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

**Γνώμη με επιφύλαξη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ» (εφεξής: η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024, την κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίου για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014, όπως ισχύει.

**Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη**

Από τον έλεγχό μας προέκυψε το εξής:
Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 - 2024. Ως εκ τούτου το φορολογικό αποτέλεσμα των χρήσεων αυτών δεν έχει καταστεί οριστικό. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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 παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

**Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

**Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

**Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.
- Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΥΚΗΝΑΙ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

Αθήνα, 09.09.2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931

UHY AXON AUDIT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΠΑΤΗΣΙΩΝ 75 - ΑΘΗΝΑ
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 205