Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.10.17 14:57:40 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,17/10/2025
Αριθ. Πρωτ.:3824791

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΡΝΟΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007011301000**.

Την **17/10/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5600575 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 5600576 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 «**KSI GREECE ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΙΚΕ δτ KSI GREECE**», Α.Φ.Μ. 800478384-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 124668803000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 171.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΓΙΑΜΟΓΙΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ του ΜΕΝΕΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην ΑΘΗΝΑ το 1983-09-13 00:00:00.0, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 5372.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΝΙΚΟΥ ΓΕΩΡΓ του ΝΙΚ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 21841.

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

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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης
1η Ιανουαρίου 2024 έως 31η Δεκεμβρίου 2024

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 για Μικρές οντότητες που συντάσσουν ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τα Ε.Λ.Π.

Σέκερη 4 - ΑΘΗΝΑ, 10674
Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 61066/001/Β/06/0330
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 007011301000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Πληροφορίες (άρθρο 29 §3) 3
2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (άρθρο 29 §3) 7
3. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών (άρθρο 29 §5) 7
4. Παρεκκλίσεις (άρθρο 29 §6) 8
5. Τυχόν Συσχετισμοί (άρθρο 29 §7) 8
6. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία (άρθρο 29 §8) 8
7. Γνωστοποιήσεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία (άρθρο 29 §10) 9
8. Εξασφαλίσεις (άρθρο 29 §13) 9
9. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (άρθρο 29 §14) 10
10. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, Εγγυήσεις ή Ενδεχόμενες Επιβαρύνσεις (άρθρο 29 §16) 10
11. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων (άρθρο 29 §17) 10
12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στο κόστος κτήσης (άρθρο 29 §18) 11
13. Απασχολούμενο Προσωπικό (άρθρο 29 §23α) 11
14. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (άρθρο 29 §25) 11
15. Σημαντικά Γεγονότα που πραγματοποιήθηκαν την χρήση 2023 11
16. Σημαντικά μετά της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα 12

1. Πληροφορίες (άρθρο 29 §3)

Επωνυμία Οντότητας:	**ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔ/ΚΗ ΕΠΕΝΔ/ΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Νομικός Τύπος Οντότητας:	Ανώνυμη Εταιρεία
Περίοδος Αναφοράς:	01.01.2024 – 31.12.2024
Διεύθυνση έδρας οντότητας:	Σέκερη 4, ΤΚ 10674, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δημόσιο Μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένη η οντότητα:	Υπουργείο Ανάπτυξης Γενικής Γραμματείας Εμπορίου Διεύθυνση Ανων. Εταιρ. & Πίστεως
Α.Ρ.Μ.Α.Ε.	61066/001/Β/06/0330
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.	007011301000
Η οντότητα δεν είναι υπό εκκαθάριση	
Κατηγορία Οντότητας:	Μικρή οντότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΕΤΗ	2023	2022
Κύκλος εργασιών-Συνήθης δραστηριότητα:	1.840.391,28	1.786.787,64
Σύνολο Ενεργητικού:	31.474.595,45	31.538.869,92
Μέσος όρος προσωπικού:	0	0

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024-18η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (01/01/2024-31/12/2024)

ΑΡ.ΓΕΜΗ 007011301000

Ποσά σε ευρώ

	2024	**2023**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Επενδύσεις σε ακίνητα	30.718.894,32	28.796.102,31
Σύνολο	**30.718.894,32**	***28.796.102,31***
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	0,00	0,00
Σύνολο	***0,00***	***0,00***
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	464.330,00	464.330,00
Σύνολο	***464.330,00***	***464.330,00***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**31.183.224,32**	**29.260.432,31**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	627.821,04	627.991,11
Λοιπές απαιτήσεις	1.061.431,62	1.205.885,24
Προπληρωμένα έξοδα	4.291.32	8.968,12
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	345.332,52	371.318,67
Σύνολο	**2.038.876,50**	**2.214.163,14**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**2.038.876,50**	**2.214.163,14**
Σύνολο ενεργητικού	**33.222.100,82**	**31.474.595,45**

Καθαρή θέση	**2024**	**2023**
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	60.000,00	60.000,00
Σύνολο	**60.000,00**	**60.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	20.000,00	20.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	15.637.740,79	12.894.631,51
Σύνολο	**15.657.740,79**	**12.914.631,51**
Σύνολο καθαρής θέσης	**15.717.740,79**	**12.974.631,51**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	0,00	11.826.250,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.425.733,50	5.519.633,27
Σύνολο	**5.425.733,50**	**17.345.883,27**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	11.826.250,00	812.500,00
Φόρος εισοδήματος	135.650,82	124.603,91
Λοιποί φόροι και τέλη	112.953,04	65.875,85
Λοιπές υποχρεώσεις	3.707,54	72.933,40
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	65,13	78.167,51
Σύνολο	**12.078.626,53**	**1.154.080,67**
Σύνολο υποχρεώσεων	**17.504.360,03**	**18.499.963,94**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**33.222.100,82**	**31.474.595,45**

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Ποσά σε ευρώ

	2024	**2023**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.895.603,04	1.840.391,28
Κόστος πωλήσεων	-97.098.29	-99.719,78
Μικτό αποτέλεσμα	**1.798.504,75**	**1.740.671,50**
Έξοδα διοίκησης	-42.628,91	-42.316,70
Έξοδα διάθεσης	-2.971,91	-2.077,17
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-857,96	-8.034,87
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0,00	1,17
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	1.922.792,01	474.344,86
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**3.674.837,98**	**2.162.588,79**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-809.852,26	-799.342,18
Αποτέλεσμα προ φόρων	**2.864.985,72**	**1.363.246,61**
Φόροι εισοδήματος	-121.876,44	-107.681,19
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**2.743.109,28**	**1.255.565,42**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ**	**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	**ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ**	**ΓΚΟΥΣΙΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**
Α.Δ.Τ Λ.146433	**Α.Δ.Τ Α00120316**	**ΑΔΤ ΑΙ 146814**

2. Δήλωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (άρθρο 29 §3)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024 έχουν καταρτισθεί σε πλήρη συμφωνία με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3. Συνοπτική Αναφορά Λογιστικών Πολιτικών (άρθρο 29 §5)

- Τα ενσώματα και άυλα πάγια στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται βάσει της εύλογης αξίας τους η οποία εκτιμάται από επαγγελματίες εκτιμητές και επανεκτιμάται 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. Διαφορές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Τα επενδυτικά ακίνητα που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

- Η αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή υπόκειται σε πλήρη απόσβεση. Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή του. Οι αποσβέσεις επί των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο και η ωφέλιμη ζωή τους καθορίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές του Ν.4172/2013.

- Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία πλην των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας, επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα Επενδυτικά ακίνητα της εταιρείας έχουν επιμετρηθεί στην εύλογη αξία τους.

- Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Ως ανακτήσιμη αξία θεωρείται η αξία χρήσεως που είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών χρηματοροών από την συμμετοχή, στην επόμενη πενταετία και της υπολειμματικής της αξίας στο τέλος της πενταετίας.

- Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

- Η οντότητα επέλεξε κατόπιν σχετικής δυνατότητας που παρέχει η παρ.3 του άρθρου 23 του Ν.4308/2014 να μην αναγνωρίσει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

- Η εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα. Το έσοδο αποτιμάται στο ονομαστικό ποσό του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου ανταλλάγματος και αντιπροσωπεύει το εισπρακτέο ποσό για τις υπηρεσίες, καθαρό από εκπτώσεις, επιστροφές και Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.

- Τα έξοδα περιλαμβάνουν:

  - Τα έξοδα ίδρυσης.

  - Τις πάσης φύσεως δαπάνες μισθοδοσίας εργαζομένων, περιλαμβανομένων των προβλέψεων για μελλοντικές παροχές.

  - Τις επισκευές και συντηρήσεις.

  - Τις αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων.

  - Τις προβλέψεις για λοιπούς κινδύνους και έξοδα.

- Τους τόκους και τα συναφή έξοδα.
- Τα έξοδα και τις ζημίες που προκύπτουν από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.
- Τις ζημίες που προκύπτουν από τη διαγραφή περιουσιακών στοιχείων.
- Τις λοιπές προκύπτουσες ζημίες που παρουσιάζονται με το καθαρό ποσό τους.
- Το φόρο εισοδήματος της περιόδου.
- Κάθε άλλο έξοδο που έχει προκύψει και δεν περιλαμβάνεται στις προηγούμενες κατηγορίες.

4. Παρεκκλίσεις (άρθρο 29 §6)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτελούν ενιαίο σύνολο και παρουσιάζουν εύλογα, τα αναγνωριζόμενα περιουσιακά στοιχεία (στοιχεία ενεργητικού), τις υποχρεώσεις, την καθαρή θέση, τα στοιχεία εσόδων και εξόδων, κερδών και ζημιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

Η οντότητα δεν έχει παρεκκλίνει ως προς τις υποχρεώσεις της σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 περί εύλογης παρουσίασης.

5. Τυχόν Συσχετισμοί (άρθρο 29 §7)

Στον λογαριασμό «Δάνεια» περιλαμβάνεται το μακροπρόθεσμο τμήμα € 0,00 δανειακών υποχρεώσεων. Το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο τμήμα € 11.826.250,00 περιλαμβάνεται στον λογαριασμό των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων».

Στον λογαριασμό «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται το μακροπρόθεσμο τμήμα € 38.172,36 υποχρεώσεων φορολογικών ρυθμίσεων. Το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο τμήμα € 22.267,27 περιλαμβάνεται στον λογαριασμό των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Λοιποί φόροι και τέλη».

6. Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία (άρθρο 29 §8)

Ακολουθεί πίνακας των κονδυλίων των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Επενδυτικά ακίνητα (Αποτίμηση στην εύλογη αξία)

ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ 31/12/22	ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ/ ΜΕΙΩΣΕΙΣ 2023	ΣΥΝΟΛΟ 31/12/2023	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗΣ ΚΕΡΔΟΣ/(ΖΗΜΙΕΣ) ΣΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2023
Επενδυτικά Ακίνητα	28.260.757,45	0,00	28.260.757,45	474.344,86	28.735.102,31
ΣΥΝΟΛΑ	**28.260.757,45**	**0,00**	**28.260.757,45**	**474.344,86**	**28.735.102,31**

ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ 31/12/23	ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ/ ΜΕΙΩΣΕΙΣ 2024	ΣΥΝΟΛΟ 31/12/2024	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗΣ ΚΕΡΔΟΣ/(ΖΗΜΙΕΣ) ΣΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2024
Επενδυτικά Ακίνητα	28.735.102,31	0,00	28.735.102,31	1.922.792,01	30.657.894,32
ΣΥΝΟΛΑ	**28.735.102,31**	**0,00**	**28.735.102,31**	**1.922.792,01**	**30.657.894,32**

7. Γνωστοποιήσεις επιμέτρησης στην εύλογη αξία (άρθρο 29 §10)

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίστηκε από τις εταιρείες ορκωτών εκτιμητών «Solum Property Solutions» και «ΑΞΙΕΣ ΑΕ». Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των ακινήτων εφαρμόστηκε, κατά την κρίση των εκτιμητών, η πλέον κατάλληλη μέθοδος ανά ακίνητο :

Α) Η **Μέθοδος της Αξιοποίησης (ή Υπολειμματική Προσέγγιση)**, η οποία εφαρμόζεται σε εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας και κατά κύριο λόγο σε αποτιμήσεις κενών (σχολαζόντων) αστικών γηπέδων, μεγάλου κυρίως μεγέθους ή/και ακινήτων με δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης και αξιοποίησης και διαμορφώνει την αξία με βάση το Βέλτιστο Σενάριο Αξιοποίησης για το υπό αξιολόγηση ακίνητο, όπως αυτό διαπιστώνεται από τα στοιχεία που συλλέγονται από τον εκτιμητή κατά την έρευνα της αγοράς που πραγματοποιεί, όσο και από τις τάσεις των αναπτύξεων που διαπιστώνονται στην εγγύτερη περιοχή της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας.

Β) **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**. Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία είναι καταρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με τα αυτά χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ακριβής θέση και η προβολή, η ηλικία του, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησής του κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά. Λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετείται η πλέον κατάλληλη μισθωτική τιμή μονάδας με στόχο τον προσδιορισμό του μισθώματος του. Το μίσθωμα στη συνέχεια κεφαλαιοποιείται με την εφαρμογή κατάλληλου συντελεστή ετήσιας απόδοσης, προκειμένου να εξαχθεί η κεφαλαιακή του αξία.

Γ) **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς**. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ' όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι - ενδεικτικά τουλάχιστον - τα εξής: η τοποθεσία του ακινήτου, τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, η περίοδος στην οποία αναφέρονται τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή της εκτίμησης, μιας και η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχους στις αξίες των διάφορων ακινήτων. Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σε σχέση με αυτά του ανταγωνισμού, υιοθετούνται οι πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας προκειμένου ο εκτιμητής να οδηγηθεί στον προσδιορισμό της αξίας του πρώτου.

8. Εξασφαλίσεις (άρθρο 29 §13)

Με βάση το από 21.01.2022 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας αποφασίστηκε η έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με σκοπό την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού, την αποπληρωμή της πίστωσης σε ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και για γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς. Το Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου υπογράφηκε στις 24 Ιανουαρίου 2022 και το ομολογιακό δάνειο διαιρείται σε 13.950.000 Ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 13.950.000 και κάθε Ομολογία έχει ονομαστική αξία € 1 και τιμή εκδόσεως στο άρτιο.

Το κεφάλαιο του δανείου θα εξοφληθεί από τον εκδότη με την εξόφληση των Ομολογιών του Δανείου σε 48 δόσεις και με τελευταία ημερομηνία αποπληρωμής την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Στις εξασφαλίσεις του ομολογιακού δανείου μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται τα εξής:

1. Εγγραφή υποθήκης δεύτερης τάξεως και σειράς υπέρ της τράπεζας Eurobank Ergasias ΑΕ ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων ποσού € 18.135.000 για το ακίνητο της εταιρείας που βρίσκεται στο Νέο Ψυχικό Αττικής, στη θέση «Φάρος Ψυχικού».
2. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων του Εκδότη από Ασφαλιστήρια Συμβόλαια.
3. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων του Εκδότη από συμβάσεις μισθώσεως του μισθίου και από εγγυητικές επιστολές που εκδίδονται στα πλαίσια των συμβάσεων μισθώσεως του μισθίου.
4. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων από τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων.
5. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων από συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου.
6. Ενέχυρο μετοχών της εταιρείας.

9. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (άρθρο 29 §14)

Εγγύηση ενοικίων - €890.390.14
Μακροπρόθεσμο Υπόλοιπο σε κ. Παπαγεωργίου Κων/νο- €4.497.171,00
Μακροπρόθεσμο Υπόλοιπο Ομολογιακού Δανείου Eurobank - € 0.00

10. Χρηματοοικονομικές Δεσμεύσεις, Εγγυήσεις ή Ενδεχόμενες Επιβαρύνσεις (άρθρο 29 §16)

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρίας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2015 μέχρι και 2024. Η εταιρία δεν είναι σε θέση να προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις ή ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό, ώστε να αναλύσουμε την φύση και την μορφή των σχετικών εξασφαλίσεων που έχουν παρασχεθεί.

11. Ανάλυση Επιμέρους Στοιχείων Εσόδων ή Εξόδων (άρθρο 29 §17)

Ακολουθεί η ανάλυση των σημαντικών κονδυλίων εσόδων-εξόδων.

Έσοδα	
Περιγραφή Πελάτη	**Αξία**
Μισθώματα	1.895.603,04
Κέρδη εύλογης αξίας	1.922.792,01
Έξοδα	
Περιγραφή	**Αξία**
Αμοιβές Τρίτων	16.446,00
Ενοίκια	579,12
Ασφάλιστρα	13.913,08
Φόροι Τέλη	89.181,42
Αμοιβές οικ. συμβούλων	10.200,00
Ζημίες εύλογης αξίας	0,00
Λοιπά έξοδα	11.997,04
Τόκοι-έξοδα τραπεζών	809.852,26
Φόρος Εισοδήματος	121.876,44

12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στο κόστος κτήσης (άρθρο 29 §18)

Δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί τόκοι ώστε να αυξηθεί το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 4308/2014.

13. Απασχολούμενο Προσωπικό (άρθρο 29 §23α)

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

14. Συναλλαγές με μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων (άρθρο 29 §25)

Στην χρήση 2018 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 320.000,00 και στην χρήση 2022 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 5.000,00 στην εταιρεία «ΑΓΚΡΗΝ Κ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» στην οποία η ΕΡΝΟΣ συμμετέχει σε ποσοστό 51%. Στην χρήση 2023 επεστράφη ποσό € 217.000,00 ενώ την χρήση 2024 επεστράφη ποσό € 108.000,00 από την εταιρεία «ΑΓΚΡΗΝ Κ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» στην Εταιρεία, το οποίο είχε δοθεί προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στην χρήση 2018 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 20.000,00, στην χρήση 2019 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 60.000,00 και στην χρήση 2021 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 420.000,00 στην εταιρεία «ΑΓΚΡΗΝ Η ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» στην οποία η ΕΡΝΟΣ συμμετέχει σε ποσοστό 49%. Η αύξηση του κεφαλαίου δεν έχει ακόμα αποφασιστεί.

Στην χρήση 2019 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 55.000,00, στην χρήση 2020 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου € 10.000,00, στην χρήση 2021 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου € 45.000,00 και στην χρήση 2022 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 31.000,00 και στην χρήση 2023 έχουν πραγματοποιηθεί καταβολές προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 25.200,00 στην συνδεδεμένη εταιρεία «EFFIDENT ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΔΟΝΤΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ». Η αύξηση του κεφαλαίου δεν έχει ακόμη αποφασιστεί.

Δεν δόθηκαν λοιπές προκαταβολές ή πιστώσεις σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

15. Σημαντικά Γεγονότα που πραγματοποιήθηκαν την χρήση 2024

Στις 31/12/2024 το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνει τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία κατά € 10.039.750,03 ενώ στις 31/12/2023 το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων υπερέβαινε υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά € 1.060.082,47.

Η εταιρεία στην χρήση λήξης 31/12/2024 παρουσιάζει κέρδη μετά φόρων € 2.743.109,28 έναντι κερδών μετά φόρων € 1.255.565,42 της προηγούμενης χρήσης, με συνέπεια να ενισχύσει σημαντικά την καθαρή θέση της, η οποία στις 31/12/2024 ανήλθε σε € 15.717.740,79 έναντι € 12.974.631,51 της προηγούμενης χρήσης.

Δανεισμός

Στην χρήση 2022 η εταιρεία υπέγραψε πρόγραμμα κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους € 13.950.000,00 και χρονικού ορίζοντα αποπληρωμής έως την 31/12/2025, επιτυγχάνοντας αναχρηματοδότηση των μακροπρόθεσμων τραπεζικών οφειλών της και αποπληρωμή βραχυπρόθεσμης τραπεζικής οφειλής. Η ανωτέρω αντιστροφή του δείκτη Κυκλοφοριακής Ρευστότητας οφείλετε στο ανωτέρω γεγονός ότι την 31/12/2025 λήγουν οι σειρές Α48 & Β48 του Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού € 11.063.750,00.

Σύμφωνα με την πράξη κατάργησης του όρου διαλυτικής αίρεσης και τροποποίησης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου υπ΄ αριθμόν 21.598/28.07.2011, το υπόλοιπο του τιμήματος της

αγοράς του επενδυτικού ακινήτου έπρεπε να καταβληθεί στον πωλητή κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνο έως την 28η Ιουλίου 2016. Έως την 31/12/2021 η εταιρεία δεν είχε εκπληρώσει την συμβατική της υποχρέωση και όφειλε το ποσό των € 8.224.821,00. Την 31/12/2024 το ποσό αυτό έχει διαμορφωθεί, μετά από πληρωμές της Εταιρείας, σε € 4.497.171,00. Ωστόσο σύμφωνα με το άρθρο 16.5.3 της ανωτέρω σύμβασης Ομολογιακού Δανείου που υπέγραψε η Εταιρεία την 24/01/2022, ο κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνος συναινεί στην παράταση της ημερομηνίας εξόφλησης των απαιτήσεων αυτών σε χρόνο μεταγενέστερο της λήξης του Ομολογιακού Δανείου, ήτοι μετά την 31/12/2025, και ότι δεν θα επιδιώξει την είσπραξη της ανωτέρω απαίτησης. Ο ανωτέρω όρος επικυρώνεται με την υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης παράτασης της ημερομηνίας εξόφλησης των απαιτήσεων μεταξύ του κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνου και της Εκδότριας Τράπεζας με ημερομηνία υπογραφής την 31/01/2023. Κατά συνέπεια το συνολικό ποσό των € 4.497.171,00 απεικονίζεται στις οικονομικές καταστάσεις την 31/12/2024 στον λογαριασμό των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων.

Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι τα έσοδα που εισπράττει η εταιρεία από την μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της είναι σημαντικά και της παρέχουν ικανοποιητική ρευστότητα προκειμένου να ανταποκρίνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις της, οι οποίες πλέον δύναται να εξυπηρετούνται μετά και την επιτυχή αναδιάρθρωση των τραπεζικών της υποχρεώσεων. Επιπρόσθετα η Διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί την τήρηση όλων των όρων του Ομολογιακού Δανείου και να το εξυπηρετεί με συνέπεια, ώστε να έχει προβεί σε όλες τις απαραίτητες προϋποθέσεις του Άρθρου 10 της σύμβασης Ομολογιακού Δανείου για να ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της τελευταίας δόσης αμφοτέρων σειρών του προαναφερόμενου Ομολογιακού Δανείου με χρονικό ορίζοντα αποπληρωμής τους 48 μήνες. Επιπλέον επιδιώκει περαιτέρω μείωση του λειτουργικού κόστους μέσω αναδιάρθρωσης και ανάπτυξης συνεργιών ώστε να επιτύχει την ενδυνάμωση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης και της αποδοτικότητας της Εταιρείας.

Επίδικες υποθέσεις

Το 2024 εκδόθηκε η με αρ. 2243/2024 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία εκδικάστηκε την 14/12/2023, με την οποία έγινε δεκτή η αγωγή της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «CEPAL HELLAS ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστριας απαιτήσεων, εντολοδόχου και ειδικού πληρεξουσίου, αντιπροσώπου της εταιρείας με την επωνυμία «GEMINI CORE SECURITISATION DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» με έδρα το Δουβλίνο Ιρλανδίας με την οποία αιτείται, την διάρρηξη ως καταδολιευτικής της συντελεσθείσας με το υπ' αριθμ. 25.511/29-12-2017 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Δημητρίου Πετράκη αγοραπωλησίας, με το οποίο η εταιρεία απέκτησε κατά κυριότητα το ποσοστό 10% εξ αδιαιρέτου οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που βρίσκεται στο Δήμο Φιλοθέης - Ψυχικού στη θέση Αγία Βαρβάρα επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 338 και των οδών Μωραϊτίνη και Μαντζάρου στο 139 Ο.Τ., επιφάνειας 1970 τ.μ., με ΚΑΕΚ 0510703130002/0/0. Η διοίκηση αμφισβητεί την εγκυρότητα της δικαστικής απόφασης και ασκήθηκε έφεση και δικόγραφο πρόσθετων λόγων. Η δικάσιμος έχει οριστεί την 19/2/2026.

16. Σημαντικά μετά της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα

Δεν συνέβησαν τέτοια γεγονότα.

Αθήνα, 30/07/2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	Ο ΠΡΟΪΣΤ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΡΡΩΤΗΣ	TMF GROUP ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ
		ΓΚΟΥΣΙΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Α.Δ.Τ Λ.146433	Α.Δ.Τ Α00120316	ΑΔΤ ΑΙ. 146814
		Α/Α: 30938 Α'ΤΑΞΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ.ΓΕΜΗ: 007011301000

Προς την

ΕΤΗΣΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΤΑΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΤΗΣ 10/09/2025

ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01/2024-31/12/2024

Κύριοι Εταίροι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 01/01/2024-31/12/2024 και σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητα της εταιρείας κατά το έτος 2024 καθώς και την οικονομική της θέση και τους προβλεπόμενους από την Διαχείριση στόχους και προοπτικές.

Τα αποτελέσματα της χρήσης διαμορφώθηκαν ως εξής:

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Ποσά σε ευρώ

	2024	**2023**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.895.603,04	1.840.391,28
Κόστος πωλήσεων	-97.098.29	-99.719,78
Μικτό αποτέλεσμα	**1.798.504,75**	**1.740.671,50**
Έξοδα διοίκησης	-42.628,91	-42.316,70
Έξοδα διάθεσης	-2.971,91	-2.077,17
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-857,96	-8.034,87
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0,00	1,17
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	1.922.792,01	474.344,86
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**3.674.837,98**	**2.162.588,79**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-809.852,26	-799.342,18
Αποτέλεσμα προ φόρων	**2.864.985,72**	**1.363.246,61**
Φόροι εισοδήματος	-121.876,44	-107.681,19
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**2.743.109,28**	**1.255.565,42**

Κατά τη χρήση αυτή κατεβλήθη από την διοίκηση κάθε δυνατή προσπάθεια για τη πληρέστερη και αποτελεσματικότερη οργάνωση αλλά, κυρίως, ανάπτυξη της Εταιρείας.

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας διαγράφεται σταθερή. Κύριος στόχος μας αποτελεί η διεύρυνση των εργασιών της εταιρείας αποκλειστικά στο τομέα της εκμετάλλευσης ακινήτων που γενικότερα μας καθιστά αισιόδοξους για τη δυνατότητα αύξησης του κύκλου εργασιών της εταιρείας.

Παράλληλα έχουμε προχωρήσει σε εφαρμογή προγράμματος περικοπής δαπανών και ορθολογικοποίησης του κόστους λειτουργίας προκειμένου να δημιουργηθεί ικανοποιητικό πλεόνασμα αναφορικά με τη μηνιαία λειτουργική χρηματοροή της εταιρείας.

Όλα τα παραπάνω μας καθιστούν αισιόδοξους για τις προοπτικές ανάπτυξης και την δυνατότητα της αύξησης των κερδών της εταιρείας.

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας την 31/12/2024 κρίνεται ικανοποιητική. Τα Κεφάλαια και αποθεματικά κατά την ημερομηνία αυτή ανέρχονται σε € 15.717.740,79 έναντι των € 12.974.631,51 της προηγούμενης χρήσεως.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας περιλαμβάνει τα μισθώματα από την εκμετάλλευση του ακινήτου της που βρίσκεται επί των οδών Ολυμπιονικών & Βασιλέως Λυκούργου στον Δήμο Ψυχικού.

Ως κατωτέρω παρατίθενται οι βασικοί οικονομικοί δείκτες που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και αποδοτικότητα της Εταιρείας:

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

	31/12/2024		%	31/12/2023		%
1. Διάρθρωσης Ενεργητικού						
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	2.038.876,50	=	**6,14%**	2.214.163,14	=	**7,03%**
Σύνολο Ενεργητικού	33.222.100,82			31.474.595,45		
Πάγιο Ενεργητικό	30.718.894,32	=	**92,47%**	28.796.102,31	=	**91,49%**
Σύνολο Ενεργητικού	33.222.100,82			31.474.595,45		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

2. Διάρθρωσης Παθητικού						
Ίδια Κεφάλαια	15.717.740,79	=	**89,79%**	12.974.631,51	=	**70,13%**
Σύνολο Υποχρεώσεων	17.504.360,03			18.499.963,94		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

3. Δανειακής εξάρτησης της Εταιρείας						
Σύνολο Υποχρεώσεων	17.504.360,03	=	**52,69%**	18.499.963,94	=	**58,78%**
Σύνολο παθητικού	33.222.100,82			31.474.595,45		
Ίδια Κεφάλαια	15.717.740,79	=	**47,31%**	12.974.631,51	=	**41,22%**
Σύνολο παθητικού	33.222.100,82			31.474.595,45		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

4. Χρηματοδότησης Ακινητοποιήσεων						
Ίδια Κεφάλαια	15.717.740,79	=	**51,17%**	12.974.631,51	=	**45,06%**
Πάγιο Ενεργητικό	30.718.894,32			28.796.102,31		

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

5. Χρηματοδότησης Κυκλοφορούντος Ενεργητικού						
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	2.038.876,50	=	**16,88%**	2.214.163,14	=	**191,86%**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12.078.626,53			1.154.080,67		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού, (βαθμός ρευστότητας).

Κυκλοφορούν – Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	-10.039.750,03	=	**-492,42%**	1.060.082,47	=	**47,87%**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	2.038.876,50			2.214.163,14		

Οι αριθμοδείκτες αυτοί απεικονίζουν σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και υποχρεώσεων).

6. Κυκλοφορίας κεφαλαίου

Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.895.603,04	=	**12,06%**	1.840.391,28	=	**14,18%**
Ίδια Κεφάλαια	15.717.740,79			12.974.631,51		

7. Αποδοτικότητας πωλήσεων

Μικτά Αποτελέσματα	1.798.504,75	=	**94,88%**	1.740.671,50	=	**94,58%**
Πωλήσεις Υπηρεσιών	1.895.603,04			1.840.391,28		

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρείας.

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	2.864.985,72	=	**75,03%**	1.363.246,61	=	**58,89%**
Σύνολο εσόδων	3.818.395,05			2.314.737,31		

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα

8. Αποδοτικότητας των Ιδίων Κεφαλαίων

Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων	2.864.985,72	=	**18,23%**	1.363.246,61	=	**10,51%**
Ίδια Κεφάλαια	15.717.740,79			12.974.631,51		

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

Οι προοπτικές μας για το 2025 είναι θετικές παρά τις αρνητικές οικονομικές συγκυρίες λαμβάνοντας υπόψη, προϋπολογιστικά, τα αναμενόμενα σταθερά έσοδα από τη μίσθωση του προαναφερθέντος ακινήτου και αναμένοντας την μίσθωση ή εν γένει αξιοποίηση του συνόλου των ιδιοκτησιών της εταιρείας.

Στη λήξη της κλειόμενης χρήσης η εταιρεία δεν είχε στη κατοχή της χρηματοοικονομικά μέσα ή διαθέσιμα σε συνάλλαγμα. Όσον αφορά τα ακίνητα στην κατοχή της εταιρείας, είναι:

α) το προαναφερόμενο σε ποσοστό 100% επί των οδών Ολυμπιονικών & Βασιλέως Λυκούργου στον Δήμο Ψυχικού και επί του οποίου υφίσταται προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Ergasias ΑΕ,

β) το οικόπεδο επί της οδού Αγίας Βαρβάρας 338 στο Νέο Ψυχικό σε ποσοστό 10%, το οποίο αγοράστηκε στις 29/12/2017 με αριθμό συμβολαίου 25511 με σκοπό τη μελλοντική εκμετάλλευσή του,

γ) το υπ' αριθμόν δύο (2) κατάστημα του ισογείου επί των οδών Σταδίου 57 και Αιόλου 101 στον Δήμο Αθηναίων το οποίο απέκτησε από πλειστηριασμό στις 04/07/2018 με αριθμό συμβολαίου 13803

δ) τον υπ' αριθμόν ΙΣ-3 ισόγειο επαγγελματικό χώρο εντός του κτιριακού συγκροτήματος με την επωνυμία «ΑΙΓΛΗ» επί της οδού Κολοκοτρώνη 8 στο Δήμο Κηφισιάς το οποίο απέκτησε από πλειστηριασμό στις 10/04/2019 με αριθμό συμβολαίου 7325,

ε) το υπ' αριθμόν Α-9 κατάστημα του πρώτου ορόφου επί της οδού Ολυμπιονικών 292 στο Νέο Ψυχικό το οποίο αγοράστηκε στις 31/05/2019 με αριθμό συμβολαίου 26382 και

στ) δικαίωμα πλήρους κυριότητας ποσοστού 15,782% εξ' αδιαιρέτου συνολικά ενός οικοπέδου επιφανείας 768,40 τμ στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, επί της οδού Σωρού 5 και Γεωργίου Ζήκου 9-11 μετά των επ'αυτού κτισμάτων, ήτοι τριών ισόγειων οικιών επιφανείας 131,50 τμ, 50,50τμ και 61,50τμ και διώροφης οικίας αποτελούμενης από ισόγειο επιφάνειας 79 τμ και πρώτο όροφο πάνω από το ισόγειο επιφάνειας 79τμ, που απέκτησε την 6/6/2023 με το υπ. αριθμ. 26592 συμβόλαιο. Το ως άνω ποσοστό των 15,872% εξ αδιαιρέτου του ανωτέρω ακινήτου αντιστοιχεί και ανήκει σε:

1. Ποσοστό 64% της πλήρους κυριότητας εξ αδιαιρέτου μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας επί καθέτου (κτίριο 001), συνολικής επιφάνειας 131,50 τμ επί της οδού Γεωργίου Ζήκου 11 στο Μαρούσι με ποσοστό συγκυριότητας στο όλο οικόπεδο 72/1000 και ποσοστό συγκυριότητας επί της καθέτου 167,05/1000 εξ αδιαιρέτου και

2) Ποσοστό 64% εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας μιας (οριζόντιας κατ΄έκταση) κάθετης ιδιοκτησίας-διώροφης οικοδομής-συνολικής επιφάνειας 158 τμ επί της οδού Γεωργίου Ζήκου 9 στο Μαρούσι με ποσοστό συγκυριότητας στο όλο ως άνω οικόπεδο 176/1000 εξ αδιαιρέτου.

Εκτός από τα κεντρικά της γραφεία στην Αθήνα, η Εταιρεία δεν διατηρεί άλλες εγκαταστάσεις - υποκαταστήματα.

Στο παρελθόν η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με διοργανώτρια την τράπεζα HSBC Bank Plc συνολικού ποσού Ευρώ 8.000.000. Στις 15 Ιουλίου 2019 υπογράφηκε πρόσθετη πράξη τροποποίησης του ανωτέρω ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με την οποία ο εκδότης είχε υποχρέωση να καταβάλει στις 15/07/2019 στην τράπεζα ποσό € 160.000,00 ενώ το υπόλοιπο ποσό του ομολογιακού δανείου € 1.840.000,00 θα έπρεπε να εξοφληθεί σε μία δόση το αργότερο έως την 09/08/2019. Η εταιρεία εκπλήρωσε τους όρους της συγκεκριμένης πρόσθετης πράξης και αποπλήρωσε το Ομολογιακό Δάνειο. Αντίστοιχα στις 05/09/2019 υπογράφηκε και η πράξη εξάλειψης της υποθήκης ποσού € 7.200.000 στο ακίνητο της εταιρείας στην θέση «Φάρος Ψυχικού». Για την εκπλήρωση των δεσμεύσεων προς την Τράπεζα HSBC η Εταιρεία καθώς και την μερική αποπληρωμή του οφειλόμενου τιμήματος του υπ'αριθμ.20618/15-4-2010 αγοραπωλησίας σε συνδυασμό με τα υπ'αριθμ. 20640/28-4-2010 συμβόλαιο και 21958/28-7-2011 πράξη κατάργησης διαλυτικής αίρεσης, προχώρησε με την Τράπεζα Eurobank Εργασίας ΑΕ στην υπ'αριθμ.26/13-8-19 Σύμβαση Δανείου ποσού €8.500.000. Ακόμη με την υπογραφή της ανωτέρω συμβάσεως δανείου η εταιρεία δεσμεύτηκε να προχωρήσει σε έκδοση κοινού δεκαετούς ομολογιακού δανείου ποσού € 12.000.000 με σκοπό την αναχρηματοδότηση των οφειλών της εταιρείας μας από την ανωτέρω σύμβαση δανείου και για γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς, η οποία υλοποιήθηκε την 06/05/2020 με βάση την από 26/02/2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας. Επιπλέον, την 06/05/2020 υπεγράφη σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (σύμβαση τύπου ISDA). Κατά συνέπεια, η εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους κατά κύριο λόγο επιτοκίου, που προκύπτουν από τον δανεισμό της σε κυμαινόμενα επιτόκια. Συνεπώς εκτίθεται σε κινδύνους αναφορικά με τις ταμειακές της ροές. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις στα επιτόκια και ενεργεί εγκαίρως ανάλογα.

Την 24/01/2022 η εταιρεία υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου ποσού € 13.950.000 με σκοπό την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και για γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς, με ημερομηνία λήξης του δανείου 25/12/2025. Σύμφωνα με την νέα σύμβαση πραγματοποιήθηκε εγγραφή υποθήκης δεύτερης τάξεως και σειράς υπέρ της τράπεζας ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων ποσού € 18.135.000 για το ακίνητο της εταιρείας που βρίσκεται στο Νέο Ψυχικό Αττικής, στη θέση «Φάρος Ψυχικού».

Την 02/03/2023 ολοκληρωθήκαν οι ενέργειες για την εξάλειψη των υποθηκών επί του ακινήτου της εταιρείας που βρίσκεται στο Νέο Ψυχικό Αττικής, στη θέση «Φάρος Ψυχικού» ύψους € 15.600.000 και € 130.000 που είχαν εγγραφεί προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανεισμού από την 06/05/2020 σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου και την από 06/05/2020 συμβάσεως αντιστάθμισης επιτοκιακών κινδύνων, αντίστοιχα.

Την χρήση 2024 ο δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας διαμορφώθηκε αρνητικός -492,42% έναντι θετικού 47,87% την προηγούμενη χρήση. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι την 31/12/2025 λήγουν οι σειρές Α48 & Β48 του Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού € 11.063.750,00. Η διοίκηση σκοπεύει να παρατείνει τη διάρκεια αυτού του ομολογιακού δανείου ή να το αναχρηματοδοτήσει με άλλο ομολογιακό δάνειο. Εκτιμούμε ότι τα έσοδα που εισπράττει η Εταιρεία από την μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της είναι σημαντικά και της παρέχουν ικανοποιητική ρευστότητα προκειμένου να ανταποκρίνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις της, οι οποίες πλέον δύναται να εξυπηρετούνται μετά και την επιτυχή αναδιάρθρωση των τραπεζικών της υποχρεώσεων, είτε δια της παρατάσεως είτε δια της αναχρηματοδοτήσεως. Σε αυτή την κατεύθυνση παρακολουθούμε την τήρηση όλων των όρων του Ομολογιακού Δανείου και να το εξυπηρετεί με συνέπεια, ώστε να συντρέχουν όλες τις απαραίτητες προϋποθέσεις του Άρθρου 10 της σύμβασης Ομολογιακού Δανείου για να ασκηθεί το δικαίωμα παράτασης της τελευταίας δόσης αμφοτέρων σειρών του προαναφερόμενου Ομολογιακού Δανείου με χρονικό ορίζοντα αποπληρωμής τους 48 μήνες τους οποίους θα επιδιώξουμε να παρατείνουμε. Επιπλέον επιδιώκουμε περαιτέρω μείωση του λειτουργικού κόστους μέσω αναδιάρθρωσης και ανάπτυξης συνεργιών ώστε να επιτύχουμε την ενδυνάμωση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης και της αποδοτικότητας της Εταιρείας και την πλήρη αξιοποίηση ακινήτων με κάθε πρόσφορο τρόπο.

Απασχόληση προσωπικού

Η εταιρεία δεν διαθέτει ακόμα προσωπικό, οπότε δεν χρήζει ανάπτυξης το εν λόγω θέμα. Οι ανακύπτουσες απαραίτητες εργασίες ανατίθενται σε εξωτερικούς συνεργάτες. Ευελπιστούμε ότι μελλοντικά η βελτίωση της οικονομικής πορείας της εταιρείας και οι ανάγκες της, θα της δώσουν την δυνατότητα να μπορέσει να προσλάβει προσωπικό και να συμβάλλει κοινωνικά στην μείωση της υπάρχουσας ανεργίας.

Περιβάλλον

Εφαρμόζοντας φιλικές προς το περιβάλλον πολιτικές και διαδικασίες σε όλο το εύρος των δραστηριοτήτων μας, ιδιαίτερα όσον αφορά θέματα ανακύκλωσης και περιβαλλοντικής διαχείρισης, προσπαθούμε να περιορίσουμε το περιβαλλοντικό μας αποτύπωμα αποδεικνύοντας την δέσμευσή μας στην βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια και υπευθυνότητα.

Μέσω της περιβαλλοντικής πολιτικής μας, δεν περιοριζόμαστε στην υιοθέτηση των βέλτιστων «πράσινων» πρακτικών, αλλά επεκτεινόμαστε και σε δράσεις ευαισθητοποίησης των πελατών και του προσωπικού μας για την προστασία του περιβάλλοντος. Αναλυτικότερα τα μέτρα που υλοποιούμε παρουσιάζονται παρακάτω:
Μέσω των πολιτικών μας στοχεύουμε στην μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας των κτιρίων της εταιρείας. Έχει υπολογισθεί διεθνώς ότι τα κτίρια αποτελούν τον πιο ενεργοβόρο καταναλωτή καθώς η λειτουργία τους είναι υπεύθυνη για το 38% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, ποσοστό μεγαλύτερο από αυτό της βιομηχανίας (33%) και των μεταφορών (26%).
Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απόβλητα και τα απορρίμματα που σχετίζονται με την λειτουργία των κεντρικών γραφείων όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.

Περισσότερα οικονομικά στοιχεία και επεξηγήσεις για τις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και τη περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας παρατίθενται στις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01/01/2024-31/12/2024.
2. Να εγκρίνετε τις εκθέσεις Δ.Σ. και των ελεγκτών της εταιρείας για τα πεπραγμένα της χρήσης 01/01/2024-31/12/2024.
3. Να απαλλάξετε την Διοίκηση και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 01/01/2024-31/12/2024 σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό.

Αθήνα 30/07/2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Περρωτής Ιωάννης

KSi Greece I.K.E.
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφόρος Κηφισίας 62 & Πρεμετής,
Μαρούσι
151 25 Αθήνα
Τηλ.: +302114110991
http://www.ksigreece.gr/

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη
Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως 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 «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 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.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη
Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1) Στο λογαριασμό Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες, ποσού € 464.330,00, απεικονίζεται η αξία κτήσης μετοχών ανώνυμης εταιρείας μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο και η αξία κτήσης μεριδίων ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, οι οικονομικές καταστάσεις των οποίων δεν ελέγχονται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Δεν τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία σχετικά με την εύλογη αξία τους και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αποτίμηση τους και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια της εταιρείας.

2) Στις εμπορικές απαιτήσεις και στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση συνολικού ποσού € 1.572.000,00. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού € 1.572.000,00. Λόγω του γεγονότος αυτού η αξία των εμπορικών απαιτήσεων και των λοιπών απαιτήσεων εμφανίζεται αυξημένη κατά € 421.000,00 και € 1.151.000,00 αντίστοιχα, τα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης εμφανίζονται αυξημένα κατά € 1.572.000,00 και € 1.680.000,00 αντίστοιχα και τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης μειωμένα κατά € 108.000,00.

3) Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως και 2024. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν 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 ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, 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.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 15 επί των οικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι σύμφωνα με την πράξη κατάργησης του όρου διαλυτικής αίρεσης και τροποποίησης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου υπ΄ αριθμόν 21.598/28.07.2011, το υπόλοιπο του τιμήματος της αγοράς του επενδυτικού ακινήτου συνολικού ποσού € 8.224.821,00 έπρεπε να καταβληθεί στον πωλητή κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνο έως την 28η

Ιουλίου 2016. Έως την 31/12/2024 το ποσό αυτό έχει διαμορφωθεί, μετά από πληρωμές της Εταιρείας, σε € 4.497.171,00. Ωστόσο σύμφωνα με το άρθρο 16.5.3 της σύμβασης Ομολογιακού Δανείου που υπέγραψε η Εταιρεία την 24/01/2022, ο κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνος συναινεί στην παράταση της ημερομηνίας εξόφλησης των απαιτήσεων αυτών σε χρόνο μεταγενέστερο της λήξης του Ομολογιακού Δανείου, ήτοι μετά την 31/12/2025, και ότι δεν θα επιδιώξει την είσπραξη της ανωτέρω απαίτησης. Ο ανωτέρω όρος επικυρώνεται με την υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης παράτασης της ημερομηνίας εξόφλησης των απαιτήσεων μεταξύ του κ. Παπαγεωργίου Κωνσταντίνου και της Εκδότριας Τράπεζας με ημερομηνία υπογραφής την 31/01/2023. Επίσης λόγω λήξης του προαναφερόμενου Ομολογιακού Δανείου την 31/12/2025 το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων με αποτέλεσμα να υπάρχει η πιθανότητα να μην είναι σε θέση να αποπληρώσει μέρος των συμβατικών της υποχρεώσεων. Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι τα έσοδα που εισπράττει η εταιρεία από την μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της είναι σημαντικά και της παρέχουν ικανοποιητική ρευστότητα προκειμένου να ανταποκρίνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις της, οι οποίες πλέον δύναται να εξυπηρετούνται μετά και την επιτυχή αναδιάρθρωση των τραπεζικών της υποχρεώσεων. Επιπρόσθετα η Διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί την τήρηση όλων των όρων του Ομολογιακού Δανείου και να το εξυπηρετεί με συνέπεια, ώστε να έχει προβεί σε όλες τις απαραίτητες προϋποθέσεις του Άρθρου 10 της σύμβασης Ομολογιακού Δανείου για να ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της τελευταίας δόσης αμφοτέρων σειρών του προαναφερόμενου Ομολογιακού Δανείου με χρονικό ορίζοντα αποπληρωμής τους 48 μήνες. Επιπλέον επιδιώκει περαιτέρω μείωση του λειτουργικού κόστους μέσω αναδιάρθρωσης και ανάπτυξης συνεργιών ώστε να επιτύχει την ενδυνάμωση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης και της αποδοτικότητας της Εταιρείας. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την από 29 Οκτωβρίου 2024 έκθεση ελέγχου με Γνώμη με Επιφύλαξη λόγω α) τις ενδεχόμενες επιπτώσεις για την ορθή αποτίμηση των Συμμετοχών σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες ύψους € 464.330,00 β) της μη διενέργειας πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων ύψους € 1.680.000,00 γ) τις ενδεχόμενες επιπτώσεις για την ορθή αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 1.533.700,00 δ)τις ενδεχόμενες επιπτώσεις των φορολογικά ανέλεγκτων χρήσεων 2017 έως και 2023.

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 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 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 του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

I. Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις συνολικού ποσού € 967.034,22 εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 99 του Ν.4548/2018.

II. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.

III. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΡΝΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος 2 και τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων 1 & 3, που περιγράφονται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 29 Αυγούστου 2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής,

Αλέξανδρος Μ. Γιαμογιάννης
ΑΜ ΣΟΕΛ 53721
KSi Greece Ι.Κ.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής, Μαρούσι
151 25 Αθήνα
ΑΜ ΣΟΕΛ 171