Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.17 14:09:09 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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,17/06/2026

Αριθ. Πρωτ.:4122515

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **Κηφισιά Παλάς Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **006144901000**.

Την **17/06/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 6084908,** οι εγκεκριμένες από την 09/06/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», το διακριτικό τίτλο «Κηφισιά Παλάς Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **006144901000**, για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

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.

Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 6144901000

Έδρα: Α. Μεταξά 6, 14564 Κηφισιά

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

20ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «Μικρές» (Ν. 4308/2014)

Αυτή η σελίδα αφέθηκε κενή ηθελημένα.

Περιεχόμενο

	Σελίδες
Α) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	**4 - 6**
Β) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2025 - 31/12/2025	**7 - 18**

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 20ης εταιρικής χρήσης (01/01/2025 - 31/12/2025) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2025 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2025 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υπογραφής της. Εμπεριέχει ανάλυση των κυριότερων κινδύνων και επίσης παρατίθενται οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2025

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμεταλλεύσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η εταιρεία προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιο της ακίνητο αποθήκης 1,500 τμ, σε έκταση 3,500τμ που βρίσκεται επίσης στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς.

Τα εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις εκμισθώσεις των ακινήτων της. Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειονότητα των χώρων του ακινήτου της στο ΒΙΟ.ΠΑ. Κηφισιάς παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία τα αναμενόμενα εισοδήματα. Μεγάλο μέρος των ακινήτων της Εταιρείας εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο τομέα της παραγωγής..

Η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία των ακινήτων της εταιρείας υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5 των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2025 αυξήθηκε σε 1,611 χιλ ευρώ από 1,503 χιλ ευρώ το 2024. Η αύξηση του τζίρου κατά 7,2% οφείλεται στην αύξηση των μισθωμάτων και την προσθήκη νέων μισθωμάτων.

Το μεικτό κέρδος αυξήθηκε κατά 8,2% και διαμορφώθηκε το 2025 σε 1,279 χιλ ευρώ από 1,182 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) αυξήθηκαν το 2025 στα 1,445 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 1,353 χιλ ευρώ το 2024, δηλαδή αυξήθηκαν κατά 6,8%.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 261 χιλ ευρώ το 2025 παραμένουν κοντά στο ίδιο επίπεδο με το 2024 σε συνάρτηση το ύψος των παγίων περιουσιακών στοιχείων που αποσβένονται. Οι αποσβέσεις που σχετίζονται με το ακίνητο στον Ασπρόπυργο θα αρχίζουν να λογίζονται μέσα στο 2026 μετά την ολοκλήρωση της ανακαίνισης.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν κατά 11,6% στα 1,123 χιλ ευρώ το 2025 σε σύγκριση με 1,006 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου, την μείωση των χρεωστικών τόκων από 127 χιλ ευρώ το 2024 σε 103 χιλ ευρώ το 2025 και την μείωση των πιστωτικών τόκων κατά την διάρκεια της κλειομένης κατά 3,8 χιλ ευρώ.

Τα κέρδη μετά φόρων, αυξήθηκαν κατά 11,15% από 784 χιλ ευρώ το 2024 σε 874 χιλ ευρώ το 2025.

Οι ήδη υγιείς **χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων** της Εταιρείας βελτιώθηκαν περαιτέρω και διαμορφώθηκαν το 2025 σε σύγκριση με το 2024, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2025*	*2024*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	7,9%	16,2%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	185,1%	288,4%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	70,5%	88,6%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	31,3%	168,5%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	79,4%	78,6%
EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	18,5%	18,2%
Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	69,7%	66,9%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,2%	10,6%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της χρήσης, τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος 1,5 ευρώ ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος 225 χιλ ευρώ. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την χρήση του 2025

Οι αβεβαιότητες που επικρατούν στις μέρες μας και η επαπειλούμενη ενεργειακή κρίση που ήδη πυροδότησε υψηλά επίπεδα πληθωρισμού δεν αφήνουν πολλά περιθώρια αισιοδοξίας όσο αφορά την οικονομική ανάπτυξη μέσα στο 2026. Ευρισκόμαστε στον πέμπτο μήνα του 2026 και σε παγκόσμιο επίπεδο και στην Ελλάδα βεβαίως επικρατεί τεράστια ανησυχία γιατί η προοπτική τερματισμού των πόλεμων στην Μέση Ανατολή και στην Ουκρανία δεν είναι ακόμη ορατή στον ορίζοντα. Παρά τις δυσκολίες η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες εκμισθώσεις και θα επιτευχθούν ικανοποιητικά οικονομικά αποτελέσματα. Η διοίκηση σε κάθε περίπτωση συνεχίζει να αξιολογεί συνεχώς τους κινδύνους και συνεχίζει να λαμβάνει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τους διάφορους κινδύνους.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα λύσεως οποιασδήποτε από τις συμβάσεις μισθώσεων και παράλληλα αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μεγάλης κρίσης στην αγορά ακινήτων που να σηματοδοτεί ανυπέρβλητες

δυσκολίες στην εξεύρεση νέων φερέγγυων μισθωτών. Σημειωτέων ότι εισοδήματα της Εταιρείας από ενοίκια της τάξεως του 90% προέρχονται από συνδεδεμένη εταιρεία για την πορεία και αειφορεία της οποίας υπάρχουν ισχυρές θετικές ενδείξεις.

2) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going-concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρη ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 20ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2025 – 31η Δεκεμβρίου 2025) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 20ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2025 - 31η Δεκεμβρίου 2025), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 28η Μαΐου , 2026

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Στυλιανός Στεφάνου

Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2025 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2024 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/25	31/12/24
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	11.075.796	8.372.376
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		11.075.796	**8.372.376**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9 , 10	138.158	47.690
Λοιπά κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	11	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	818.307	1.569.640
		956.465	**1.617.330**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**12.032.261**	**9.989.706**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		250.000	250.000
Αποτελέσματα εις νέο		6.812.465	6.417.998
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**7.812.465**	**7.417.998**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακό Δάνειο	13	1.064.000	1.512.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.164.000**	**1.612.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15 , 16	308.484	26.059
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	199.312	184.918
Δάνεια Τραπεζών	13	2.100.000	300.731
Ομολογιακό Δάνειο - Βραχυπρόσμενο μέρος μακροπρόθεσμου	13	448.000	448.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**3.055.796**	**959.708**
Σύνολο υποχρεώσεων		**4.219.796**	**2.571.708**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**12.032.261**	**9.989.706**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση χρήση από 1/1 - 31/12/2025 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2024 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
		€	€
Πωλήσεις	3	1.611.433	1.503.323
Κόστος πωληθέντων	4	-332.661	-321.270
Μικτό κέρδος		**1.278.772**	**1.182.053**
Έξοδα διοίκησης	5	-87.813	-86.365
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.190.959**	**1.095.688**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		34.794	37.581
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-103.212	-127.177
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-68.418**	**-89.596**
Κέρδη προ φόρων		**1.122.542**	**1.006.092**
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	7	-248.074	-222.552
Κέρδη μετά φόρων		**874.467**	**783.540**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2025 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2024 έχει ως εξής:

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2025				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2025	750.000	250.000	6.417.998	7.417.998
Κέρδη μετά φόρων			874.467	874.467
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-480.000	-480.000
Υπόλοιπα 31/12/2025	**750.000**	**250.000**	**6.812.465**	**7.812.465**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2024				
Υπόλοιπα 1/1/2024	750.000	250.000	6.039.458	7.039.458
Κέρδη μετά φόρων			783.540	783.540
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-405.000	-405.000
Υπόλοιπα 31/12/2024	**750.000**	**250.000**	**6.417.998**	**7.417.998**

Κηφισιά, 28η Μαΐου , 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Μάρκος Στεφάνου	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό αυτό κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται κάποιες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στους πληρωτέους φόρους σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμής ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταιρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβη στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από μισθώματα και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	168.233	175.123
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.443.200	1.328.200
Σύνολο πωλήσεων	**1.611.433**	**1.503.323**

4. Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Φόροι - Τέλη	70.311	61.939
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	261.497	258.023
Διάφορα έξοδα	853	1.308
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**332.661**	**321.270**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	915	781
Ενέργεια	35.096	48.363
Ασφάλιστρα	45.863	37.221
Διάφορα Εξοδα	5.939	0
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**87.813**	**86.365**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	34.794	37.581
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-103.212	-127.177
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-68.418**	**-89.596**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2025 διαμορφώθηκαν στα 103 χιλ ευρώ έναντι 127 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την μείωση του υπολοίπου του Ομολογιακού Δανείου από1,960 χιλ ευρώ το 2024 στα 1,512 χιλ ευρώ στο τέλος του 2025 και της περαιτέρω αποκλιμάκωσης των επιτοκίων.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22% ανέρχεται σε 247 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 248 χιλ ευρώ:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Φόρος Εισοδήματος επί των κερδών χρήσης	247.074	221.552
Φόρος Επιτηδεύματος χρήσης	1.000	1.000
Σύνολο Φόρων	**248.074**	**222.552**

Τα συνολικά ποσά Πληρωτέων Φόρων κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024 αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Πρόβλεψη Πληρωτέου Φόρου Εισοδήματος κλειομένης χρήσης	247.074	221.552
Οφειλόμενος Φόρος Εισοδήματος για την χρήση 2024/2023	72.313	56.504
Φόρος εισοδήματος προπληρωθής μέσα στο 2025 επί των κερδών του 2024	-171.604	-151.647
Παρακρατούμενος Φόρος Εισοδήματος επί των πιστωτικών τόκων	-5.219	-5.637
Οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ	0	11.262
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	56.748	52.884
Σύνολο Πληρωτέων Φόρων	**199.312**	**184.918**

Ο οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ για το 2025 εξοφλήθηκε πρόωρα πριν το τέλος της κλειομένης χρήσης.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα πιο πάνω πάγια περιουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία των ακινήτων που κατέχει η Εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων αξιολογήθηκε και η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία των ακινήτων υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για οιανδήποτε αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους.

Αξίες Κτήσης	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2024	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	245.850	426.441	672.291	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2024	7.115.920	6.877.020	13.992.940	2.126.408
Προσθήκες	1.674.759	1.290.158	2.964.917	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2025	8.790.679	8.167.178	16.957.857	2.126.408

Αποσβέσεις

Υπόλοιπα 1/1/2024	0	5.362.541	5.362.541	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2024	0	5.620.564	5.620.564	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	261.497	261.497	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2025	0	5.882.061	5.882.061	2.126.408

Αναπόσβεστα υπόλοιπα

Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2024	7.115.920	1.256.456	8.372.376	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2025	8.790.679	2.285.117	11.075.796	0

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	7.226	17.609
Προκαταβολές σε προμηθευτές	106.890	4.712
Προπληρωμένα έξοδα και έσοδα επομένων χρήσεων	15.481	16.808
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	8.561	8.561
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**138.158**	**47.690**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Την 31/12/2025 όπως και κατά την 31/12/2024 δεν υπάρχουν εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες, που να περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2025 και την 31/12/2024 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2025	2024
Μετρητά στο ταμείο	16.008	16.008
Καταθέσεις όψεως	2.299	203.632
Καταθέσεις βραχυπρόθεσμες	800.000	1.350.000
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**818.307**	**1.569.640**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Η Εταιρεία εξέδωσε Ομολογιακό Δάνειο το 2005 ποσού 13,000 χιλ ευρώ. Οι εν ισχύ ομολογίες την 31/12/2025 αναλύονται σε μακροπρόθεσμης και βραχυπρόθεσμης λήξης ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	1.064.000	1.512.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	448.000	448.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**1.512.000**	**1.960.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 448 χιλ ευρώ.

Η αποπληρωμή των εναπομεινάντων εν ισχύ ομολογιών προβλέπεται από την σύμβαση να πραγματοποιηθεί ως εξής:

2026	2027	Total
€	€	€
448.000	**1.064.000**	**1.512.000**

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η Εταιρεία δανείστηκε 2,100 χιλ ευρώ επί βραχυπρόθεσμης βάσης για να εξυπηρετήσει πληρωμές που σχετίζονται με την αγορά του νέου ακινήτου που απέκτησε στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η Εταιρεία ευρίσκεται στην διαδικασία διαπραγμάτευσης με την τράπεζα της για την μετατροπή του βραχυπρόθεσμου αυτού δανείου σε μακροπρόθεσμο.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εγγύηση από συνδεδεμένη εταιρεία έναντι ενοικίασης χώρων	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η πιο πάνω εγγύηση κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ και αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας προς αυτή.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	12.806	0
Μερίσματα πληρωτέα	280.000	0
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	15.678	26.059
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**308.484**	**26.059**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2025. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Την 31/12/2025 όπως και κατά την 31/12/2024 δεν υπήρχαν εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που να περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15.

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει μικρό χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Μισθώματα καταβληθέντα από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.442.000	1.327.000
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο καταβληθέντων μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.443.200**	**1.328.200**
Αγορές από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	35.096	48.363
Σύνολο αγορών από συνδεδεμένες εταιρείες	**35.096**	**48.363**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές οφειλές και υποχρεώσεις μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών, όπου υπάρχουν, απεικονίζονται στις σημειώσεις 10, 14 και 16.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν είχε ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες την 31η Δεκεμβρίου 2025 .

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, ο χειρισμός κάποιων συναλλαγών μπορεί να αμφισβητηθεί από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2012 έως και το 2025. Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει πρόσκληση ελέγχου για τις χρήσεις από 2012 μέχρι και 2020 και από τη στιγμή που έχει εξαντληθεί το χρονικό διάστημα των πέντε ετών στο οποίο θα έπρεπε να έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές, πλέον οι χρήσεις αυτές μπορούν να θεωρηθούν περαιωμένες. Κατά συνέπεια οι χρήσεις που παραμένουν ανοικτές προς έλεγχο είναι οι χρήσεις από το 2021 μέχρι και το 2025.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η τρέχουσα ενεργειακή κρίση, ο ψηλός πληθωρισμός και η συνεχιζόμενη αύξηση των επιτοκίων αποτελούν κινδύνους τους οποίους η Εταιρεία θα πρέπει να συνυπολογίσει και να αντιμετωπίσει.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας συνολικού ποσού 1,512 χιλ ευρώ η αποπληρωμή του βάσει της ισχύουσας σύμβασης θα πραγματοποιηθεί ως περιγράφεται αναλυτικά στην σημείωση 13.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	138.158	47.690
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	818.307	1.569.640
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**956.465**	**1.617.330**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας.

22. Γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα που να αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία, μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 6144901000

Έδρα: Α. Μεταξά 6, 14564 Κηφισιά

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

20ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «Μικρές» (Ν. 4308/2014)

Αυτή η σελίδα αφέθηκε κενή ηθελημένα.

Περιεχόμενο

	Σελίδες
Α) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	**4 - 6**
Β) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2025 - 31/12/2025	**7 - 18**

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 20ης εταιρικής χρήσης (01/01/2025 - 31/12/2025) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2025 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2025 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υπογραφής της. Εμπεριέχει ανάλυση των κυριότερων κινδύνων και επίσης παρατίθενται οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2025

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμεταλλεύσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η εταιρεία προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιο της ακίνητο αποθήκης 1,500 τμ, σε έκταση 3,500τμ που βρίσκεται επίσης στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς.

Τα εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις εκμισθώσεις των ακινήτων της. Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειονότητα των χώρων του ακινήτου της στο ΒΙΟ.ΠΑ. Κηφισιάς παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία τα αναμενόμενα εισοδήματα. Μεγάλο μέρος των ακινήτων της Εταιρείας εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο τομέα της παραγωγής..

Η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία των ακινήτων της εταιρείας υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5 των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2025 αυξήθηκε σε 1,611 χιλ ευρώ από 1,503 χιλ ευρώ το 2024. Η αύξηση του τζίρου κατά 7,2% οφείλεται στην αύξηση των μισθωμάτων και την προσθήκη νέων μισθωμάτων.

Το μεικτό κέρδος αυξήθηκε κατά 8,2% και διαμορφώθηκε το 2025 σε 1,279 χιλ ευρώ από 1,182 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) αυξήθηκαν το 2025 στα 1,445 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 1,353 χιλ ευρώ το 2024, δηλαδή αυξήθηκαν κατά 6,8%.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 261 χιλ ευρώ το 2025 παραμένουν κοντά στο ίδιο επίπεδο με το 2024 σε συνάρτηση το ύψος των παγίων περιουσιακών στοιχείων που αποσβένονται. Οι αποσβέσεις που σχετίζονται με το ακίνητο στον Ασπρόπυργο θα αρχίζουν να λογίζονται μέσα στο 2026 μετά την ολοκλήρωση της ανακαίνισης.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν κατά 11,6% στα 1,123 χιλ ευρώ το 2025 σε σύγκριση με 1,006 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου, την μείωση των χρεωστικών τόκων από 127 χιλ ευρώ το 2024 σε 103 χιλ ευρώ το 2025 και την μείωση των πιστωτικών τόκων κατά την διάρκεια της κλειομένης κατά 3,8 χιλ ευρώ.

Τα κέρδη μετά φόρων, αυξήθηκαν κατά 11,15% από 784 χιλ ευρώ το 2024 σε 874 χιλ ευρώ το 2025.

Οι ήδη υγιείς **χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων** της Εταιρείας βελτιώθηκαν περαιτέρω και διαμορφώθηκαν το 2025 σε σύγκριση με το 2024, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2025*	*2024*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	7,9%	16,2%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	185,1%	288,4%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	70,5%	88,6%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	31,3%	168,5%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	79,4%	78,6%
EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	18,5%	18,2%
Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	69,7%	66,9%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,2%	10,6%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της χρήσης, τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος 1,5 ευρώ ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος 225 χιλ ευρώ. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την χρήση του 2025

Οι αβεβαιότητες που επικρατούν στις μέρες μας και η επαπειλούμενη ενεργειακή κρίση που ήδη πυροδότησε υψηλά επίπεδα πληθωρισμού δεν αφήνουν πολλά περιθώρια αισιοδοξίας όσο αφορά την οικονομική ανάπτυξη μέσα στο 2026. Ευρισκόμαστε στον πέμπτο μήνα του 2026 και σε παγκόσμιο επίπεδο και στην Ελλάδα βεβαίως επικρατεί τεράστια ανησυχία γιατί η προοπτική τερματισμού των πόλεμων στην Μέση Ανατολή και στην Ουκρανία δεν είναι ακόμη ορατή στον ορίζοντα. Παρά τις δυσκολίες η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες εκμισθώσεις και θα επιτευχθούν ικανοποιητικά οικονομικά αποτελέσματα. Η διοίκηση σε κάθε περίπτωση συνεχίζει να αξιολογεί συνεχώς τους κινδύνους και συνεχίζει να λαμβάνει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τους διάφορους κινδύνους.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα λύσεως οποιασδήποτε από τις συμβάσεις μισθώσεων και παράλληλα αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μεγάλης κρίσης στην αγορά ακινήτων που να σηματοδοτεί ανυπέρβλητες

δυσκολίες στην εξεύρεση νέων φερέγγυων μισθωτών. Σημειωτέων ότι εισοδήματα της Εταιρείας από ενοίκια της τάξεως του 90% προέρχονται από συνδεδεμένη εταιρεία για την πορεία και αειφορεία της οποίας υπάρχουν ισχυρές θετικές ενδείξεις.

2) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going-concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρη ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 20ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2025 – 31η Δεκεμβρίου 2025) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 20ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2025 - 31η Δεκεμβρίου 2025), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 28η Μαΐου , 2026

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Στυλιανός Στεφάνου

Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2025 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2024 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/25	31/12/24
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	11.075.796	8.372.376
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		11.075.796	**8.372.376**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9 , 10	138.158	47.690
Λοιπά κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	11	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	818.307	1.569.640
		956.465	**1.617.330**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**12.032.261**	**9.989.706**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		250.000	250.000
Αποτελέσματα εις νέο		6.812.465	6.417.998
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**7.812.465**	**7.417.998**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακό Δάνειο	13	1.064.000	1.512.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.164.000**	**1.612.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15 , 16	308.484	26.059
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	199.312	184.918
Δάνεια Τραπεζών	13	2.100.000	300.731
Ομολογιακό Δάνειο - Βραχυπρόσμενο μέρος μακροπρόθεσμου	13	448.000	448.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**3.055.796**	**959.708**
Σύνολο υποχρεώσεων		**4.219.796**	**2.571.708**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**12.032.261**	**9.989.706**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση χρήση από 1/1 - 31/12/2025 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2024 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
		€	€
Πωλήσεις	3	1.611.433	1.503.323
Κόστος πωληθέντων	4	-332.661	-321.270
Μικτό κέρδος		**1.278.772**	**1.182.053**
Έξοδα διοίκησης	5	-87.813	-86.365
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.190.959**	**1.095.688**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		34.794	37.581
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-103.212	-127.177
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-68.418**	**-89.596**
Κέρδη προ φόρων		**1.122.542**	**1.006.092**
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	7	-248.074	-222.552
Κέρδη μετά φόρων		**874.467**	**783.540**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2025 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2024 έχει ως εξής:

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2025				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2025	750.000	250.000	6.417.998	7.417.998
Κέρδη μετά φόρων			874.467	874.467
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-480.000	-480.000
Υπόλοιπα 31/12/2025	**750.000**	**250.000**	**6.812.465**	**7.812.465**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2024				
Υπόλοιπα 1/1/2024	750.000	250.000	6.039.458	7.039.458
Κέρδη μετά φόρων			783.540	783.540
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-405.000	-405.000
Υπόλοιπα 31/12/2024	**750.000**	**250.000**	**6.417.998**	**7.417.998**

Κηφισιά, 28η Μαΐου , 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Μάρκος Στεφάνου	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό αυτό κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται κάποιες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στους πληρωτέους φόρους σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμής ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταιρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβη στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από μισθώματα και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	168.233	175.123
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.443.200	1.328.200
Σύνολο πωλήσεων	**1.611.433**	**1.503.323**

4. Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Φόροι - Τέλη	70.311	61.939
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	261.497	258.023
Διάφορα έξοδα	853	1.308
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**332.661**	**321.270**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	915	781
Ενέργεια	35.096	48.363
Ασφάλιστρα	45.863	37.221
Διάφορα Εξοδα	5.939	0
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**87.813**	**86.365**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	34.794	37.581
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-103.212	-127.177
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-68.418**	**-89.596**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2025 διαμορφώθηκαν στα 103 χιλ ευρώ έναντι 127 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την μείωση του υπολοίπου του Ομολογιακού Δανείου από1,960 χιλ ευρώ το 2024 στα 1,512 χιλ ευρώ στο τέλος του 2025 και της περαιτέρω αποκλιμάκωσης των επιτοκίων.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22% ανέρχεται σε 247 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 248 χιλ ευρώ:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Φόρος Εισοδήματος επί των κερδών χρήσης	247.074	221.552
Φόρος Επιτηδεύματος χρήσης	1.000	1.000
Σύνολο Φόρων	**248.074**	**222.552**

Τα συνολικά ποσά Πληρωτέων Φόρων κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024 αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Πρόβλεψη Πληρωτέου Φόρου Εισοδήματος κλειομένης χρήσης	247.074	221.552
Οφειλόμενος Φόρος Εισοδήματος για την χρήση 2024/2023	72.313	56.504
Φόρος εισοδήματος προπληρωθής μέσα στο 2025 επί των κερδών του 2024	-171.604	-151.647
Παρακρατούμενος Φόρος Εισοδήματος επί των πιστωτικών τόκων	-5.219	-5.637
Οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ	0	11.262
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	56.748	52.884
Σύνολο Πληρωτέων Φόρων	**199.312**	**184.918**

Ο οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ για το 2025 εξοφλήθηκε πρόωρα πριν το τέλος της κλειομένης χρήσης.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα πιο πάνω πάγια περιουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία των ακινήτων που κατέχει η Εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων αξιολογήθηκε και η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία των ακινήτων υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για οιανδήποτε αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους.

Αξίες Κτήσης	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2024	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	245.850	426.441	672.291	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2024	7.115.920	6.877.020	13.992.940	2.126.408
Προσθήκες	1.674.759	1.290.158	2.964.917	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2025	8.790.679	8.167.178	16.957.857	2.126.408

Αποσβέσεις

Υπόλοιπα 1/1/2024	0	5.362.541	5.362.541	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2024	0	5.620.564	5.620.564	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	261.497	261.497	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2025	0	5.882.061	5.882.061	2.126.408

Αναπόσβεστα υπόλοιπα

Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2024	7.115.920	1.256.456	8.372.376	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2025	8.790.679	2.285.117	11.075.796	0

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	7.226	17.609
Προκαταβολές σε προμηθευτές	106.890	4.712
Προπληρωμένα έξοδα και έσοδα επομένων χρήσεων	15.481	16.808
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	8.561	8.561
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**138.158**	**47.690**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Την 31/12/2025 όπως και κατά την 31/12/2024 δεν υπάρχουν εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες, που να περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2025 και την 31/12/2024 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2025	2024
Μετρητά στο ταμείο	16.008	16.008
Καταθέσεις όψεως	2.299	203.632
Καταθέσεις βραχυπρόθεσμες	800.000	1.350.000
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**818.307**	**1.569.640**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Η Εταιρεία εξέδωσε Ομολογιακό Δάνειο το 2005 ποσού 13,000 χιλ ευρώ. Οι εν ισχύ ομολογίες την 31/12/2025 αναλύονται σε μακροπρόθεσμης και βραχυπρόθεσμης λήξης ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	1.064.000	1.512.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	448.000	448.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**1.512.000**	**1.960.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 448 χιλ ευρώ.

Η αποπληρωμή των εναπομεινάντων εν ισχύ ομολογιών προβλέπεται από την σύμβαση να πραγματοποιηθεί ως εξής:

2026	2027	Total
€	€	€
448.000	**1.064.000**	**1.512.000**

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η Εταιρεία δανείστηκε 2,100 χιλ ευρώ επί βραχυπρόθεσμης βάσης για να εξυπηρετήσει πληρωμές που σχετίζονται με την αγορά του νέου ακινήτου που απέκτησε στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η Εταιρεία ευρίσκεται στην διαδικασία διαπραγμάτευσης με την τράπεζα της για την μετατροπή του βραχυπρόθεσμου αυτού δανείου σε μακροπρόθεσμο.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εγγύηση από συνδεδεμένη εταιρεία έναντι ενοικίασης χώρων	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η πιο πάνω εγγύηση κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ και αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας προς αυτή.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	12.806	0
Μερίσματα πληρωτέα	280.000	0
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	15.678	26.059
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**308.484**	**26.059**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2025. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Την 31/12/2025 όπως και κατά την 31/12/2024 δεν υπήρχαν εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που να περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15.

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει μικρό χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Μισθώματα καταβληθέντα από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.442.000	1.327.000
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο καταβληθέντων μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.443.200**	**1.328.200**
Αγορές από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	35.096	48.363
Σύνολο αγορών από συνδεδεμένες εταιρείες	**35.096**	**48.363**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές οφειλές και υποχρεώσεις μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών, όπου υπάρχουν, απεικονίζονται στις σημειώσεις 10, 14 και 16.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν είχε ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες την 31η Δεκεμβρίου 2025 .

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, ο χειρισμός κάποιων συναλλαγών μπορεί να αμφισβητηθεί από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2012 έως και το 2025. Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει πρόσκληση ελέγχου για τις χρήσεις από 2012 μέχρι και 2020 και από τη στιγμή που έχει εξαντληθεί το χρονικό διάστημα των πέντε ετών στο οποίο θα έπρεπε να έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές, πλέον οι χρήσεις αυτές μπορούν να θεωρηθούν περαιωμένες. Κατά συνέπεια οι χρήσεις που παραμένουν ανοικτές προς έλεγχο είναι οι χρήσεις από το 2021 μέχρι και το 2025.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η τρέχουσα ενεργειακή κρίση, ο ψηλός πληθωρισμός και η συνεχιζόμενη αύξηση των επιτοκίων αποτελούν κινδύνους τους οποίους η Εταιρεία θα πρέπει να συνυπολογίσει και να αντιμετωπίσει.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας συνολικού ποσού 1,512 χιλ ευρώ η αποπληρωμή του βάσει της ισχύουσας σύμβασης θα πραγματοποιηθεί ως περιγράφεται αναλυτικά στην σημείωση 13.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	138.158	47.690
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	818.307	1.569.640
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**956.465**	**1.617.330**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας.

22. Γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα που να αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία, μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 58122/01ΑΤ/Β/05/063 – ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 6144901000

Έδρα: Α. Μεταξά 6, 14564 Κηφισιά

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

20ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για εταιρείες που κατατάσσονται στην κατηγορία «Μικρές» (Ν. 4308/2014)

Αυτή η σελίδα αφέθηκε κενή ηθελημένα.

Περιεχόμενο

	Σελίδες
Α) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	**4 - 6**
Β) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2025 - 31/12/2025	**7 - 18**

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 20ης εταιρικής χρήσης (01/01/2025 - 31/12/2025) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2025 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2025 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υπογραφής της. Εμπεριέχει ανάλυση των κυριότερων κινδύνων και επίσης παρατίθενται οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2025

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις και τις εκμεταλλεύσεις ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η εταιρεία προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιο της ακίνητο αποθήκης 1,500 τμ, σε έκταση 3,500τμ που βρίσκεται επίσης στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς.

Τα εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις εκμισθώσεις των ακινήτων της. Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειονότητα των χώρων του ακινήτου της στο ΒΙΟ.ΠΑ. Κηφισιάς παρέμειναν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία τα αναμενόμενα εισοδήματα. Μεγάλο μέρος των ακινήτων της Εταιρείας εκμισθώνεται, με μακροχρόνια δέσμευση, σε συνδεδεμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο τομέα της παραγωγής..

Η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία των ακινήτων της εταιρείας υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5 των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

(β) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε παρακάτω τις σημαντικότερες πληροφορίες, διευκρινίσεις και τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2025 αυξήθηκε σε 1,611 χιλ ευρώ από 1,503 χιλ ευρώ το 2024. Η αύξηση του τζίρου κατά 7,2% οφείλεται στην αύξηση των μισθωμάτων και την προσθήκη νέων μισθωμάτων.

Το μεικτό κέρδος αυξήθηκε κατά 8,2% και διαμορφώθηκε το 2025 σε 1,279 χιλ ευρώ από 1,182 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) αυξήθηκαν το 2025 στα 1,445 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 1,353 χιλ ευρώ το 2024, δηλαδή αυξήθηκαν κατά 6,8%.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 261 χιλ ευρώ το 2025 παραμένουν κοντά στο ίδιο επίπεδο με το 2024 σε συνάρτηση το ύψος των παγίων περιουσιακών στοιχείων που αποσβένονται. Οι αποσβέσεις που σχετίζονται με το ακίνητο στον Ασπρόπυργο θα αρχίζουν να λογίζονται μέσα στο 2026 μετά την ολοκλήρωση της ανακαίνισης.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν κατά 11,6% στα 1,123 χιλ ευρώ το 2025 σε σύγκριση με 1,006 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την αύξηση του τζίρου, την μείωση των χρεωστικών τόκων από 127 χιλ ευρώ το 2024 σε 103 χιλ ευρώ το 2025 και την μείωση των πιστωτικών τόκων κατά την διάρκεια της κλειομένης κατά 3,8 χιλ ευρώ.

Τα κέρδη μετά φόρων, αυξήθηκαν κατά 11,15% από 784 χιλ ευρώ το 2024 σε 874 χιλ ευρώ το 2025.

Οι ήδη υγιείς **χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων** της Εταιρείας βελτιώθηκαν περαιτέρω και διαμορφώθηκαν το 2025 σε σύγκριση με το 2024, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2025*	*2024*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	7,9%	16,2%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπροθέσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	185,1%	288,4%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	70,5%	88,6%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	31,3%	168,5%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	79,4%	78,6%
EBITDA / Ίδια Κεφάλαια	18,5%	18,2%
Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	69,7%	66,9%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,2%	10,6%

(γ) Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της χρήσης, τη μελλοντική στρατηγική της Εταιρείας, τις μελλοντικές ταμειακές ροές και το σύνολο των διανεμομένων κερδών μετά την προσθήκη των διανεμομένων κερδών της κλειόμενης χρήσης, θα προτείνει προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος 1,5 ευρώ ανά μετοχή, που ισοδυναμεί με την διανομή συνολικού μερίσματος 225 χιλ ευρώ. Η προτεινόμενη διανομή είναι σύμφωνη με τα Άρθρα 159-161 του Ν.4548/2018.

(δ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την χρήση του 2025

Οι αβεβαιότητες που επικρατούν στις μέρες μας και η επαπειλούμενη ενεργειακή κρίση που ήδη πυροδότησε υψηλά επίπεδα πληθωρισμού δεν αφήνουν πολλά περιθώρια αισιοδοξίας όσο αφορά την οικονομική ανάπτυξη μέσα στο 2026. Ευρισκόμαστε στον πέμπτο μήνα του 2026 και σε παγκόσμιο επίπεδο και στην Ελλάδα βεβαίως επικρατεί τεράστια ανησυχία γιατί η προοπτική τερματισμού των πόλεμων στην Μέση Ανατολή και στην Ουκρανία δεν είναι ακόμη ορατή στον ορίζοντα. Παρά τις δυσκολίες η διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες εκμισθώσεις και θα επιτευχθούν ικανοποιητικά οικονομικά αποτελέσματα. Η διοίκηση σε κάθε περίπτωση συνεχίζει να αξιολογεί συνεχώς τους κινδύνους και συνεχίζει να λαμβάνει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα για τον μετριασμό των επιπτώσεων από τους διάφορους κινδύνους.

(ε) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(στ) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, απεικονίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(ζ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα λύσεως οποιασδήποτε από τις συμβάσεις μισθώσεων και παράλληλα αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μεγάλης κρίσης στην αγορά ακινήτων που να σηματοδοτεί ανυπέρβλητες

δυσκολίες στην εξεύρεση νέων φερέγγυων μισθωτών. Σημειωτέων ότι εισοδήματα της Εταιρείας από ενοίκια της τάξεως του 90% προέρχονται από συνδεδεμένη εταιρεία για την πορεία και αειφορεία της οποίας υπάρχουν ισχυρές θετικές ενδείξεις.

2) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going-concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στο μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστές - Ελεγκτές. Η απόφαση αυτή της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας παραμένει έκτοτε σε πλήρη ισχύ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 20ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2025 – 31η Δεκεμβρίου 2025) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 20ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2025 - 31η Δεκεμβρίου 2025), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 28η Μαΐου , 2026

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Στυλιανός Στεφάνου

Ισολογισμός

Ο Ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2025 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2024 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/25	31/12/24
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	11.075.796	8.372.376
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		11.075.796	**8.372.376**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9 , 10	138.158	47.690
Λοιπά κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	11	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	818.307	1.569.640
		956.465	**1.617.330**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**12.032.261**	**9.989.706**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		250.000	250.000
Αποτελέσματα εις νέο		6.812.465	6.417.998
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**7.812.465**	**7.417.998**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακό Δάνειο	13	1.064.000	1.512.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.164.000**	**1.612.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15 , 16	308.484	26.059
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	199.312	184.918
Δάνεια Τραπεζών	13	2.100.000	300.731
Ομολογιακό Δάνειο - Βραχυπρόσμενο μέρος μακροπρόθεσμου	13	448.000	448.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**3.055.796**	**959.708**
Σύνολο υποχρεώσεων		**4.219.796**	**2.571.708**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**12.032.261**	**9.989.706**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση χρήση από 1/1 - 31/12/2025 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2024 έχει ως εξής:

	Σημειώσεις	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
		€	€
Πωλήσεις	3	1.611.433	1.503.323
Κόστος πωληθέντων	4	-332.661	-321.270
Μικτό κέρδος		**1.278.772**	**1.182.053**
Έξοδα διοίκησης	5	-87.813	-86.365
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.190.959**	**1.095.688**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		34.794	37.581
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-103.212	-127.177
Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα	6	**-68.418**	**-89.596**
Κέρδη προ φόρων		**1.122.542**	**1.006.092**
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	7	-248.074	-222.552
Κέρδη μετά φόρων		**874.467**	**783.540**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2025 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2024 έχει ως εξής:

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2025				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2025	750.000	250.000	6.417.998	7.417.998
Κέρδη μετά φόρων			874.467	874.467
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-480.000	-480.000
Υπόλοιπα 31/12/2025	**750.000**	**250.000**	**6.812.465**	**7.812.465**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2024				
Υπόλοιπα 1/1/2024	750.000	250.000	6.039.458	7.039.458
Κέρδη μετά φόρων			783.540	783.540
Αποθεματικά			0	0
Μέρισμα			-405.000	-405.000
Υπόλοιπα 31/12/2024	**750.000**	**250.000**	**6.417.998**	**7.417.998**

Κηφισιά, 28η Μαΐου , 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Μάρκος Στεφάνου	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό αυτό κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται κάποιες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στους πληρωτέους φόρους σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμής ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταιρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβη στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από μισθώματα και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	168.233	175.123
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.443.200	1.328.200
Σύνολο πωλήσεων	**1.611.433**	**1.503.323**

4. Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Φόροι - Τέλη	70.311	61.939
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	261.497	258.023
Διάφορα έξοδα	853	1.308
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**332.661**	**321.270**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	915	781
Ενέργεια	35.096	48.363
Ασφάλιστρα	45.863	37.221
Διάφορα Εξοδα	5.939	0
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**87.813**	**86.365**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	34.794	37.581
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-103.212	-127.177
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-68.418**	**-89.596**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2025 διαμορφώθηκαν στα 103 χιλ ευρώ έναντι 127 χιλ ευρώ το 2024 σε συνάρτηση με την μείωση του υπολοίπου του Ομολογιακού Δανείου από1,960 χιλ ευρώ το 2024 στα 1,512 χιλ ευρώ στο τέλος του 2025 και της περαιτέρω αποκλιμάκωσης των επιτοκίων.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 22% ανέρχεται σε 247 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 248 χιλ ευρώ:

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Φόρος Εισοδήματος επί των κερδών χρήσης	247.074	221.552
Φόρος Επιτηδεύματος χρήσης	1.000	1.000
Σύνολο Φόρων	**248.074**	**222.552**

Τα συνολικά ποσά Πληρωτέων Φόρων κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024 αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Πρόβλεψη Πληρωτέου Φόρου Εισοδήματος κλειομένης χρήσης	247.074	221.552
Οφειλόμενος Φόρος Εισοδήματος για την χρήση 2024/2023	72.313	56.504
Φόρος εισοδήματος προπληρωθής μέσα στο 2025 επί των κερδών του 2024	-171.604	-151.647
Παρακρατούμενος Φόρος Εισοδήματος επί των πιστωτικών τόκων	-5.219	-5.637
Οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ	0	11.262
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	56.748	52.884
Σύνολο Πληρωτέων Φόρων	**199.312**	**184.918**

Ο οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ για το 2025 εξοφλήθηκε πρόωρα πριν το τέλος της κλειομένης χρήσης.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα πιο πάνω πάγια περιουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία των ακινήτων που κατέχει η Εταιρεία. Η εύλογη αξία των ακινήτων αξιολογήθηκε και η διοίκηση διαπίστωσε ότι η εύλογη αξία των ακινήτων υπερτερεί σημαντικά του ιστορικού κόστους και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος για οιανδήποτε αναπροσαρμογή του ιστορικού κόστους.

Αξίες Κτήσης	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2024	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	245.850	426.441	672.291	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2024	7.115.920	6.877.020	13.992.940	2.126.408
Προσθήκες	1.674.759	1.290.158	2.964.917	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2025	8.790.679	8.167.178	16.957.857	2.126.408

Αποσβέσεις

Υπόλοιπα 1/1/2024	0	5.362.541	5.362.541	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2024	0	5.620.564	5.620.564	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	261.497	261.497	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2025	0	5.882.061	5.882.061	2.126.408

Αναπόσβεστα υπόλοιπα

Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2024	7.115.920	1.256.456	8.372.376	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2025	8.790.679	2.285.117	11.075.796	0

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	7.226	17.609
Προκαταβολές σε προμηθευτές	106.890	4.712
Προπληρωμένα έξοδα και έσοδα επομένων χρήσεων	15.481	16.808
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	8.561	8.561
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**138.158**	**47.690**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Την 31/12/2025 όπως και κατά την 31/12/2024 δεν υπάρχουν εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες, που να περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2025 και την 31/12/2024 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2025	2024
Μετρητά στο ταμείο	16.008	16.008
Καταθέσεις όψεως	2.299	203.632
Καταθέσεις βραχυπρόθεσμες	800.000	1.350.000
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**818.307**	**1.569.640**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 εκάστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Η Εταιρεία εξέδωσε Ομολογιακό Δάνειο το 2005 ποσού 13,000 χιλ ευρώ. Οι εν ισχύ ομολογίες την 31/12/2025 αναλύονται σε μακροπρόθεσμης και βραχυπρόθεσμης λήξης ως εξής:

	2025	2024
	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	1.064.000	1.512.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	448.000	448.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**1.512.000**	**1.960.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 448 χιλ ευρώ.

Η αποπληρωμή των εναπομεινάντων εν ισχύ ομολογιών προβλέπεται από την σύμβαση να πραγματοποιηθεί ως εξής:

2026	2027	Total
€	€	€
448.000	**1.064.000**	**1.512.000**

Κατά την διάρκεια της κλειομένης χρήσης η Εταιρεία δανείστηκε 2,100 χιλ ευρώ επί βραχυπρόθεσμης βάσης για να εξυπηρετήσει πληρωμές που σχετίζονται με την αγορά του νέου ακινήτου που απέκτησε στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Η Εταιρεία ευρίσκεται στην διαδικασία διαπραγμάτευσης με την τράπεζα της για την μετατροπή του βραχυπρόθεσμου αυτού δανείου σε μακροπρόθεσμο.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εγγύηση από συνδεδεμένη εταιρεία έναντι ενοικίασης χώρων	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η πιο πάνω εγγύηση κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ και αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας προς αυτή.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	12.806	0
Μερίσματα πληρωτέα	280.000	0
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	15.678	26.059
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**308.484**	**26.059**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2025. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Την 31/12/2025 όπως και κατά την 31/12/2024 δεν υπήρχαν εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που να περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15.

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει μικρό χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
	€	€
Μισθώματα καταβληθέντα από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.442.000	1.327.000
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200
Σύνολο καταβληθέντων μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.443.200**	**1.328.200**
Αγορές από συνδεδεμένες εταιρείες:		
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	35.096	48.363
Σύνολο αγορών από συνδεδεμένες εταιρείες	**35.096**	**48.363**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές οφειλές και υποχρεώσεις μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών, όπου υπάρχουν, απεικονίζονται στις σημειώσεις 10, 14 και 16.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν είχε ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες την 31η Δεκεμβρίου 2025 .

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, ο χειρισμός κάποιων συναλλαγών μπορεί να αμφισβητηθεί από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από το 2012 έως και το 2025. Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει πρόσκληση ελέγχου για τις χρήσεις από 2012 μέχρι και 2020 και από τη στιγμή που έχει εξαντληθεί το χρονικό διάστημα των πέντε ετών στο οποίο θα έπρεπε να έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές, πλέον οι χρήσεις αυτές μπορούν να θεωρηθούν περαιωμένες. Κατά συνέπεια οι χρήσεις που παραμένουν ανοικτές προς έλεγχο είναι οι χρήσεις από το 2021 μέχρι και το 2025.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η τρέχουσα ενεργειακή κρίση, ο ψηλός πληθωρισμός και η συνεχιζόμενη αύξηση των επιτοκίων αποτελούν κινδύνους τους οποίους η Εταιρεία θα πρέπει να συνυπολογίσει και να αντιμετωπίσει.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας συνολικού ποσού 1,512 χιλ ευρώ η αποπληρωμή του βάσει της ισχύουσας σύμβασης θα πραγματοποιηθεί ως περιγράφεται αναλυτικά στην σημείωση 13.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2025	2024
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	138.158	47.690
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	818.307	1.569.640
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**956.465**	**1.617.330**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας.

22. Γεγονότα που συνέβησαν μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα που να αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία, μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025.