Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.07.08 14:43:23 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,08/07/2026

Αριθ. Πρωτ.:4141743

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΚ LANE Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **000257001000**.

Την **08/07/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6105591 οι εγκεκριμένες από την 06/07/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6105592 η από 06/07/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«CPA KUDOS GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 801335819- Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 154647603000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

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.

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΚ LANE Α.Ε.
ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 7 – ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25
Α.Φ.Μ.: 094112476 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.: 000257001000

Περιεχόμενα

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης **3**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων **4**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **5**

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων **6**

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία **6**

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας **6**

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι **7**

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 7

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 8

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 8

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις 8

3.5 Μισθώσεις 8

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 8

3.7 Έσοδα και έξοδα 9

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως 9

3.9 Δάνεια 9

3.10 Φόρος Εισοδήματος 9

3.11 Προβλέψεις 10

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων 10

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων 10

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις **10**

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία **11**

6 Αποθέματα **11**

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις **12**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών **12**

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο **13**

10 Λοιπά Αποθεματικά **13**

11 Δάνεια **14**

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις **15**

13 Παροχή υπηρεσιών **16**

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά **16**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) **16**

16 Έξοδα ανά κατηγορία **17**

17 Παροχές στο προσωπικό **17**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις **17**

19 Λοιπές σημειώσεις **18**

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού **18**

Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	4	11.186.933	11.189.883
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	4	105.343	92.329
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	25.825	10.882
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	4.420	14.160
		11.322.520	**11.307.254**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	6	2.250.747	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	118.115	572.176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.729.757	1.219.471
		4.098.619	**1.791.647**
Σύνολο ενεργητικού		**15.421.139**	**13.098.901**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.266.500	4.266.500
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	2.514.401	2.783.428
Λοιπά αποθεματικά	10	1.371.389	1.371.389
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		769.838	(269.027)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.922.127**	**8.152.290**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Μακροπρόθεσμα	11	4.713.600	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	421.786	369.015
		5.135.386	**369.015**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια Βραχυπρόθεσμα	11	374.400	3.809.208
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	867.451	768.387
Φόρος εισοδήματος		121.775	-
		1.363.626	**4.577.596**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499.012**	**4.946.611**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**15.421.139**	**13.098.901**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	13	**2.756.623**	**1.407.838**
Κόστος πωλήσεων	16	(833.105)	(651.539)
Μικτό αποτέλεσμα		**1.923.518**	**756.299**
Έξοδα διοίκησης	16	(897.805)	(986.309)
Αλλα έσοδα εκμ/σης καθαρά	15	131.366	138.418
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	15	5.177	(956)
Λειτουργικά κέρδη /(ζημίες)		**1.162.255**	**(92.548)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	14	(270.643)	(176.480)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		**891.612**	**(269.027)**
Φόρος εισοδήματος		(121.775)	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**769.838**	**(269.027)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024		**2.166.500**	**1.485.000**	**1.371.389**	**(801.572)**	**4.221.317**
Καθαρή ζημία χρήσης		-	-	-	(269.027)	(269.027)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		2.166.500	1.485.000	1.371.389	(1.070.599)	3.952.290
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.100.000	2.100.000	-	-	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		-	(801.572)	-	801.572	-
31 Δεκεμβρίου 2024		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
1 Ιανουαρίου 2025		**4.266.500**	**2.783.428**	**1.371.389**	**(269.027)**	**8.152.290**
Καθαρό κέρδος χρήσης		-	-	-	769.838	769.838
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.266.500	2.783.428	1.371.389	500.810	8.922.128
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	-	(269.027)	-	269.027	-
31 Δεκεμβρίου 2025		**4.266.500**	**2.514.401**	**1.371.389**	**769.838**	**8.922.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1 Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΑΚ LANE Α.Ε.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Φραγκοκλησιάς 7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25.

ε) Αρ. Μητρώου ΓΕ.ΜΗ.: 000257001000.

στ) Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο της ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, από το 2014 λειτουργεί δυο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

ζ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του Νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Νόμο 4308/2014.

ι) Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται στις στρογγυλοποιήσεις.

2 Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λόγω της ύπαρξης θετικών λειτουργικών ροών, της εκτίμησης για κερδοφορία τα επόμενα έτη αλλά και της δεδομένης ικανότητας και πρόθεσης των μετόχων για στήριξη της Εταιρείας, η συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας θεωρείται δεδομένη.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, σε κίνδυνο ρευστότητας και σε κίνδυνο επιτοκίων που προέρχεται από τον Τραπεζικό δανεισμό. Η διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση κα τις επιπτώσεις των κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται για την Εταιρεία όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση επιπτώσεων και κινδύνων.

3 Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής. Η εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

- Κτίρια	4%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός (εκτός Φ/Β πάρκων)	10%
- Μηχανολογικός εξοπλισμός Φ/Β πάρκων	10%
- Αυτοκίνητα επιβατικά	16%
- Λοιπός εξοπλισμός	10%

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

3.2 Άϋλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

1. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης:

   α) τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των αύλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

β) Τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη οικονομική ζωή, ή με ωφέλιμη οικονομική ζωή που δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις με συντελεστή απόσβεσης 10%, και μείον ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

3.4 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

3.5 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για την κατηγορία αυτή δημιουργείται

όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός των ανοικτών υπολοίπων και συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Έσοδα και έξοδα

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και από παραγωγή και πώληση ενέργειας.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την σταθερή μέθοδο, κάθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

3.8 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.9 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά Ομολογιακά δάνεια που έχουν αναληφθεί από τράπεζες του εσωτερικού και εξωτερικού.

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.10 Φόρος Εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.12 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

3.13 Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Τυχόν διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

4 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

	Οικόπεδα & Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Μηχ/κός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητ. υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**8.948.440**	**215.429**	**1.274.283**	**76.065**	**1.375.105**	**11.889.323**
Μεταφορές παγίων	1.375.105	-	-	-	(1.375.105)	**-**
Προσθήκες	5.479.486	-	50.000	10.822	-	5.540.308
31 Δεκεμβρίου 2024	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
1 Ιανουαρίου 2025	**15.803.031**	**215.429**	**1.324.283**	**86.887**	**-**	**17.429.631**
Προσθήκες	490.937	-	38.000	9.952	-	538.889
31 Δεκεμβρίου 2025	**16.293.968**	**215.429**	**1.362.283**	**96.839**	**-**	**17.968.520**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.368.061)**	**(161.869)**	**(1.274.283)**	**(54.438)**	**-**	**(5.858.652)**
Αποσβέσεις χρήσης	(245.087)	(32.845)	(417)	(10.418)	-	**(288.766)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.613.148)**	**(194.714)**	**(1.274.700)**	**(64.856)**	**-**	**(6.147.418)**
Αποσβέσεις χρήσης	(493.887)	(18.566)	(5.000)	(11.373)	-	**(528.825)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.107.035)**	**(213.280)**	**(1.279.700)**	**(76.229)**	**-**	**(6.676.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**11.189.883**	**20.715**	**49.583**	**22.031**	**-**	**11.282.212**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**11.186.933**	**2.149**	**82.583**	**20.610**	**-**	**11.292.276**

Οι προσθήκες ποσού ευρώ 490.4937, αφορούν την ολοκλήρωση της ανακατασκευή, των νέων γραφείων του κτιρίου Γ, ανωδομής 4.038 τμ, καθώς επίσης την ανακατασκευή εισόδου στο κτιριακό συγκρότημα των γραφείων στο Μαρούσι.

5 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	**Σύνολο**
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**19.044**	**19.044**
Προσθήκες	780	780
31 Δεκεμβρίου 2024	**19.824**	**19.824**
1 Ιανουαρίου 2025	**19.824**	**19.824**
Προσθήκες	29.530	35.245
31 Δεκεμβρίου 2025	**49.354**	**55.069**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(4.839)**	**(4.839)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.104)	(4.104)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(8.943)**	**(8.943)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(8.943)**	**(8.943)**
Αποσβέσεις χρήσης	(20.254)	(20.301)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(29.197)**	**(29.244)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**10.882**	**10.882**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**20.158**	**25.825**

6 Αποθέματα

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.250.747	-
Σύνολο	**2.250.747**	**-**

Η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού.

7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Πελάτες	76.473	113.141
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**76.473**	**113.141**
Ελληνικό δημόσιο -λοιπές απαιτήσεις	12.943	283.692
Δοσμένες εγγυήσεις υπερ τρίτων	4.420	14.160
Λοιπές Απαιτήσεις	28.699	175.343
Σύνολο	**122.535**	**586.336**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.420	14.160
Κυκλοφορούν ενεργητικό	118.115	572.176
Σύνολο	**122.535**	**586.336**

Ανάλυση 'Λοιπών απαιτήσεων' (σύνολο):	**31-Δεκ-25**	**31-Δεκ-24**
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	0	144.281
Έξοδα επόμενων χρήσεων	18.326	19.523
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	10.373	11.539
Σύνολο	**28.699**	**175.343**

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Διαθέσιμα στο ταμείο	455	371
Καταθέσεις όψεως	1.313.914	1.093.994
Δεσμευμένες καταθέσεις	415.388	125.106
Σύνολο	**1.729.757**	**1.219.471**

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρείας ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό ευρώ 415.388, αντίστοιχα την 31.12.2024 σε ευρώ 125.106. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν λογαριασμό εσόδων όπου κατατίθενται έσοδα του έργου για την κάλυψη εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων είναι σε Ευρώ.

9 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**21.665**	**2.166.500**	**1.485.000**	**3.651.500**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21.000	2.100.000	2.100.000	4.200.000
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(801.572)	(801.572)
31 Δεκεμβρίου 2024	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.783.428**	**7.049.928**
Συμψηφισμός ζημιών με καταβεβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-	-	(269.027)	(269.027)
31 Δεκεμβρίου 2025	**42.665**	**4.266.500**	**2.514.401**	**6.780.901**

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01/09/2025, η Εταιρεία προχώρησε στον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

10 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2024	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
1 Ιανουαρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**
31 Δεκεμβρίου 2025	**156.946**	**1.214.443**	**1.371.389**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα φορολογηθέντα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύνανται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

11 Δάνεια

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	4.713.600	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**4.713.600**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Τραπεζικός δανεισμός	-	3.809.208
Ομολογιακό Δάνειο	374.400	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**374.400**	**3.809.208**
Σύνολο δανείων	**5.088.000**	**3.809.208**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Μεταξύ 1 και 2 ετών	374.400	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	2.779.200	-
Πάνω από 5 έτη	1.560.000	-
Σύνολο δανείων	**4.713.600**	**-**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 πληροί όλους τους όρους των ληφθέντων δανείων σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις οπότε δεν συντρέχει λόγος καταγγελίας.

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, η Εταιρεία την 28/5/2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής με προοπτική ανάπτυξης οικιστικού. Προς τούτο η Εταιρεία την 23/05/2025 υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς νέα σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 1,6εκ. ευρώ.

Την 13/11/2025 η Εταιρία προχώρησε με την Τράπεζα Πειραιώς σε υπογραφή και έκδοση νέου κοινού Ομολογιακού δανείου, 5ετούς διάρκειας και ύψους έως 3.256.000 ευρώ, το νέο δάνειο εξυπηρετεί την αγορά οικοπέδου, κατεδάφιση και ανέγερση νέου οικιστικού ακινήτου στην Φιλοθέη Αττική. Το ποσό που έχει αναληφθεί, από το ως άνω Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται την 31/12/2025 σε 1.656.000 ευρώ.

Η παρουσίαση βραχυπρόθεσμου δανεισμού στη χρήση 2024 οφείλεται στο γεγονός ότι με την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης κτιρίου Γ της Εταιρείας, την 05/03/2025 υπεγράφη και Τροποποίηση του Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αφορούσε αλλαγή του ποσού της σύμβασης κατά την απαλοιφή της Σειράς Β΄ Δανείου ΦΠΑ ύψους 0,87 εκ.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	4.713.600	3.809.208
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	374.400	-
Σύνολο δανείων	5.088.000	3.809.208
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	1.729.757	1.219.471
Καθαρός Δανεισμός/ Διαθέσιμα	**3.358.243**	**2.589.737**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	8.922.127	8.152.290
Σύνολο Κεφαλαίων	**12.280.371**	**10.742.027**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**0,273**	**0,241**

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για την Εταιρεία υπολογίζεται σε 27,3%. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός). Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης υπολογιζόταν σε 24,1%.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Προμηθευτές	167.843	212.138
Δεδουλευμένα έξοδα	15.399	870
Εσοδα επόμενων χρήσεων	479.097	259.447
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	165.100	101.253
Ληφθείσες εγγυήσεις	421.786	369.015
Λοιπές υποχρεώσεις	40.012	194.679
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	421.786	369.015
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	867.451	768.387
Σύνολο	**1.289.237**	**1.137.403**

Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, από την εκμίσθωση των ακινήτων.

Το σύνολο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι σε ευρώ.

13 Παροχή υπηρεσιών

	31-Δεκ-25	31-Δεκ-24
Ενοίκια κτιρίων	2.511.622	1.131.176
Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας	245.002	276.661
Σύνολο	**2.756.623**	**1.407.838**

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 3 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

14 Χρηματοοικονομικά (έξοδα) – καθαρά

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Έξοδα τόκων		
-Ληφθέντα δάνεια	(216.741)	(169.628)
	(216.741)	**(169.628)**
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(773)	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(53.129)	(6.852)
	(53.902)	**(6.852)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	**(270.643)**	**(176.480)**

15 Λοιπά κέρδη / (ζημίες)

	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-25	1-Ιαν. έως 31-Δεκ-24
Λοιπά κέρδη /(ζημίες)		
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	131.366	138.418
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	7.551	4
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(503)	(129)
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	-	1
(Έξοδα) προηγουμένων χρήσεων	(1.871)	(832)
Σύνολο	**5.177**	**(956)**
Λοιπά έσοδα και λοιπά κέρδη/(ζημιές)	**136.543**	**137.462**

16 Έξοδα ανά κατηγορία

	31-Δεκ-25			31-Δεκ-24		
	Κόστος πωλήσεων	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Κόστος πωλήσεων**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	-	308.409	308.409	-	321.121	321.121
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	493.887	34.939	528.825	245.504	43.263	288.766
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	20.301	20.301	-	4.104	4.104
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	102.298	370	102.667	98.802	-	98.802
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	62.935	375.716	438.651	135.757	394.531	530.288
Παροχές τρίτων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, Φυσικό αέριο κ.λπ)	2.553	4.467	7.020	2.300	4.221	6.522
Ασφάλιστρα	24.528	6.063	30.591	31.042	7.079	38.122
Λοιπές παροχές τρίτων (υπόλοιποι λογ/σμοί 62)	5.456	18.141	23.596	2.051	34.047	36.098
Φόροι-Τέλη	135.872	23.114	158.987	133.770	96.931	230.701
Έξοδα μεταφορών και ταξειδίων		48.222	48.222	-	20.884	20.884
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		7.836	7.836	1.069	1.782	2.850
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		17.775	17.775	-	8.490	8.490
Έντυπα και γραφική ύλη		1.600	1.600	110	2.246	2.355
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.331	26.847	28.178	-	47.131	47.131
Υλικά άμεσης ανάλωσης	526	4.005	4.531	-	481	481
Διάφορα έξοδα	3.720	-	3.720	1.133	-	1.133
Σύνολο	**833.105**	**897.805**	**1.730.910**	**651.539**	**986.309**	**1.637.848**

17 Παροχές στο προσωπικό

	31-Δεκ-25	**31-Δεκ-24**
Μισθοί και ημερομίσθια	235.787	248.607
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.291	71.014
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	5.330	1.500
Σύνολο	**308.409**	**321.121**

18 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας. Η Εταιρεία

επίσης, στα πλαίσια της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ακινήτου (α' και β' τάξεως) συνολικού ύψους Ευρώ 9.444.000.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2020 έως 2025. Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025.

Για τις χρήσεις οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Εταιρείας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

19 Λοιπές σημειώσεις

Το απασχολούμενο διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό στην Εταιρεία την 31.12.2025 ήταν 8 άτομα αντίστοιχα την 31.12.2024 ήταν 9 άτομα.

20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.

Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ	ΘΕΟΔΩΡΑ ΠΑΪΣΙΔΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΣΑΓΡΗΣ
ΑΔΤ Α01217738	ΑΔΤ Α01007526	ΑΔΤ Α00211889

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της
«ΑΚ LANE Α.Ε.»

Επί των οικονομικών καταστάσεων

Για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2025 – 31/12/2025.

Αναλύοντας τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων του Ν.4308/2014, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, αναφέρουμε τα εξής:

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 2025

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα για το 2025 ανήλθαν σε ευρώ 2.511.622 έναντι ποσού ευρώ 1.131.176 της αντίστοιχης χρήσης 2024. Το ποσοστό πληρότητας των μισθώσεων στα τέλη του 2025 ανήλθε στο 100% . Ο συνολικός κύκλος εργασιών της Εταιρείας περιλαμβάνει έσοδα από μισθώματα καθώς και έσοδα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας φωτοβολταϊκών σταθμών, τα συνολικά έσοδα ανήλθαν για τη χρήση 2025 σε ποσό ευρώ 2.756.623 έναντι ποσού ευρώ 1.407.838 της αντίστοιχης χρήσης 2024

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2025

Την 31.12.2025 τα κέρδη μετά από Φόρους ανήλθαν σε ευρώ 769.838, έναντι ζημιών ευρώ 269.027 την αντίστοιχη χρήση του 2024.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε ευρώ 8.922.127 έναντι ποσού ευρώ 8.152.290 της 31.12.2024.
Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 01.09.2025, η Εταιρεία αποφάσισε τον συμψηφισμό του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» με σωρευμένες ζημιές προς απόσβεση αυτών, συνολικού ποσού ευρώ 269.027, ως αρ. 35 παρ 3 του ν. 4548/2018.

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Το απασχολούμενο προσωπικό της Εταιρείας την 31.12.2025 ανερχόταν σε 8 άτομα και αντίστοιχα την 31.12.2024 σε 9 άτομα.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας προήλθε κυρίως από την εκμίσθωση γραφείων επί της οδού Φραγκοκλησιάς στο Μαρούσι. Η Εταιρεία επίσης, λειτουργεί δύο φωτοβολταϊκά πάρκα στις θέσεις Χαρούπια και Μεγάλη Λάκα του Δ. Τροιζήνας συνολικής ισχύος 780,64KW με την παραγόμενη ενέργεια να πωλείται εξ ολοκλήρου στο ΔΑΠΕΕΠ. Στη χρήση 2025, δεν υπήρξαν αλλαγές στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Σημαντικότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.
Οι κατηγορίες των χρηματοοικονομικών κινδύνων χρήζουν διαφοροποιημένης διαχείρισης, με στοχευμένες αντιμετωπίσεις ανά περίπτωση. Ειδικότερα:

Ο κλάδος της ανάπτυξης των ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που μπορεί να σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση του ακινήτου, η εμπορικότητά του, το είδος της χρήσης του ακινήτου ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις που επικρατούν στην αγορά. Ο κίνδυνος μείωσης μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς, σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.
Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας. Πρωταρχικός στόχος της στρατηγικής της Εταιρείας για την διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, είναι η συνεχής και αποτελεσματική παρακολούθηση των απαιτήσεων της και η συνεργασία της με αξιόπιστους πελάτες που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και με πραγματοποίηση συμφωνιών που την προστατεύουν (όσο οι συνθήκες το επιτρέπουν).

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρείας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι᾽ αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής, με προγραμματισμό, ώστε να διασφαλίζεται η χρηματοπιστωτική σταθερότητα και η επιχειρησιακή συνέχεια της Εταιρείας.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζει την αγορά στο σύνολό της. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που προέρχεται κυρίως από τις μεταβολές επιτοκίου. Ο δανεισμός της Εταιρείας είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο (σταθερό spread) συνδεδεμένο με Euribor, και όλο το μέρος του δανεισμού είναι σε ευρώ.

Οικονομικό περιβάλλον

Το 2025 η χώρα είχε αφήσει πίσω της τη φάση της οικονομικής αβεβαιότητας, αναπτύσσοντας χαρακτηριστικά μεγαλύτερης σταθερότητας στην οικονομία, σε σύγκριση με το παρελθόν.
Ωστόσο τα υψηλά εξωτερικά ελλείμματα, το μεγάλο ενεργειακό κόστος και οι δημογραφικές πιέσεις εξακολουθούσαν να αποτελούν βασικούς περιορισμούς για τις μακροπρόθεσμες προοπτικές της οικονομικής ανάπτυξης.

Το 2026 ξεκίνησε με μια περίοδο έντονης γεωπολιτικής αβεβαιότητας λόγω του πολέμου στο Ιράν, σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη κρίση στην Ουκρανία, τις μεταβαλλόμενες συνθήκες στο παγκόσμιο εμπόριο και στις αγορές ενέργειας, όλα τα παραπάνω επηρεάζουν αρνητικά τις αγορές και αποτελούν τροχοπέδη για τις επενδύσεις και την παραγωγικότητα.

Παρά την άνοδο των τιμών πώλησης που καταγράφηκαν το 2025, η Ελληνική αγορά ακινήτων παραμένει ελκυστική, αλλά λόγω των συνθηκών οι αντοχές της θα δοκιμαστούν. Η δυναμική των ξένων επενδύσεων στην αγορά των ακινήτων έχει καταστεί βασικός πυλώνας της Ελληνικής κτηματαγοράς. Οι ξένοι αγοραστές δεν περιορίζονται πλέον σε κατοικίες στρέφονται και σε τουριστικά συγκροτήματα, επαγγελματικούς χώρους υψηλής ενεργειακής κλάσης, ακόμη και σε logistics, λόγω της γεωγραφικής θέσης της χώρας ως κόμβου. Οι χαμηλότερες τιμές σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές αγορές, ενισχύουν την ελκυστικότητα των ελληνικών ακινήτων.

Το 2026 δεν θα κριθεί μόνο από τη ζήτηση, αλλά και από την ικανότητα της αγοράς να αυξήσει σταδιακά την προσφορά, να ενσωματώσει τις απαιτήσεις βιωσιμότητας και να διατηρήσει την κοινωνική της ισορροπία.

Σοβαρές αβεβαιότητες με επίδραση στην αγορά ακινήτων, θα αποτελέσουν τα υψηλά κόστη στην κατασκευή, η έλλειψη εργατικού δυναμικού και η μειωμένη δυνατότητα αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Επίσης, η Εταιρεία από το 2014 δραστηριοποιείται στον τομέα της κατασκευής και λειτουργίας μονάδων παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος με την αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, κυρίως φωτοβολταϊκών πάρκων. Κύριος πελάτης της Εταιρείας είναι ο ΔΑΠΕΕΠ.
Τα έσοδα της Εταιρείας από τη παραγωγή ενέργειας των φωτοβολταϊκών για το 2025 ανήλθαν σε ευρώ 245.002 έναντι ποσού ευρώ 276.661 της αντίστοιχης χρήσης 2024.
Η ενεργειακή μετάβαση κάθε χρόνο όλο και περισσότερο μετατρέπει το όραμα της πράσινης ανάπτυξης σε χειροπιαστή πραγματικότητα στην υπηρεσία της φύσης και του ανθρώπου. Η χρήση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε συνδυασμό με αποθήκευση και ψηφιακή τεχνολογία, αλλάζουν τάχιστα τον κόσμο προς το ένα καλύτερο μέλλον με άφθονη φθηνή φυσική ενέργεια. Τα φωτοβολταϊκά πάρκα αναμένεται να συμβάλουν τα μέγιστα στον στόχο του 2030 όπου το 67% της ηλεκτρικής ενέργειας θα προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές. Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η ηλιακή ενέργεια έχει γίνει η κινητήρια δύναμη της παγκόσμιας ενεργειακής μετάβασης, με την Ελλάδα να βρίσκεται ψηλά στις θέσεις της διεθνούς κατάταξης στον τομέα αυτό.

Το 2026 εκτιμάται ότι θα είναι η χρονιά όπου η ανάγκη για την αξιοποίηση όλων των νέων τεχνολογιών, υπηρεσιών και προϊόντων της πράσινης ενέργειας θα αυξηθεί περαιτέρω.

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση σε όλους τους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγηση των κινδύνων για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της Εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία το 2025 προχώρησε στην αγορά οικοπέδου στην Φιλοθέη Αττικής, με προοπτική την κατασκευή οικιστικού υψηλών και σύγχρονων προδιαγραφών. Για την αγορά και την ανάπτυξη του εν λόγω ακινήτου η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς.
Στις αρχές του 2026 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του ακινήτου. Στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας η Εταιρεία παρακολουθεί τις εγχώριες και διεθνείς οικονομικές εξελίξεις και θα προχωρήσει στην υλοποίηση των επενδυτικών της σχεδίων με την καλυτέρευση των όρων της αγοράς και την αποκλιμάκωση της αβεβαιότητας όπως αυτή ορίζεται σήμερα με τις γεωπολιτικές εξελίξεις, και τον αντίκτυπο αυτών στον ενεργειακό τομέα και στις πληθωριστικές πιέσεις.

Η Εταιρεία αναζητά επενδυτικές ευκαιρίες για ακίνητα με προοπτικές αξιοποίησης και απόδοσης και στον τομέα της διαχείρισης αλλά και στην ανάπτυξη των ακινήτων.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Πολιτική ίσων ευκαιριών

Καλλιεργούμε ένα εταιρικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την αρχή της ισότητας και τον σεβασμό των ατομικών δικαιωμάτων καθώς επίσης και το σεβασμό στην διαφορετικότητα είτε ορατή, βάσει της ηλικίας, του φύλου, του γένους, της εθνικότητας και των σωματικών ικανοτήτων, είτε μη ορατή, βάσει της κουλτούρας, της

θρησκείας, της οικογενειακή κατάστασης, της εμπειρίας και των απόψεων, των παραπάνω ενδεικτικώς αναφερομένων.

Αξιολόγηση

Παρέχουμε ευκαιρίες ανάπτυξης ανάλογα με την απόδοση, τις ικανότητες και τις δεξιότητες του εκάστοτε εργαζομένου. Αξιολογούμε την απόδοση των εργαζομένων μας με σκοπό να τους παρέχουμε την κατάλληλη καθοδήγηση και να καλλιεργήσουμε τις επαγγελματικές τους δεξιότητες.

Υγιεινή και Ασφάλεια

Η δημιουργία περιβάλλοντος υγείας και ασφάλειας στην εργασία, μέσω μιας συντονισμένης προσπάθειας διοίκησης και προσωπικού, αποτελούν βασική προτεραιότητα της Εταιρείας, καθώς συμβάλλουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη και την πρόοδο της επιχείρησης.
Η μέριμνα για την Υγεία & Ασφάλεια του συνόλου του ανθρώπινου δυναμικού, που απασχολεί η Εταιρεία, αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας της.
Εφαρμόζοντας τους κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας, παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Σε μια εποχή που χαρακτηρίζεται από πρωτόγνωρες περιβαλλοντικές προκλήσεις, η ανάγκη για αναγνώριση και καταγραφή των κλιματικών κινδύνων, είναι πλέον ύψιστης σημασίας. Η πλειοψηφία των μελών της Διοίκησης, διαθέτει τόσο την απαραίτητη τεχνογνωσία όσο και την εμπειρία σε θέματα που σχετίζονται με τη βιώσιμη ανάπτυξη και την κλιματική αλλαγή προς τούτο:

- Εφαρμόζουμε τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.
- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα, με σκοπό την προφύλαξη των περιουσιακών των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και τους εργαζόμενους της.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο πιο σημαντικός αριθμοδείκτης της Εταιρείας, αφορά το δείκτη δανειακής μόχλευσης, ο οποίος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε 27,3% (2024: 24,1%).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΣΥΝΕΒΗΣΑΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31.12.2025

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του νέου επιχειρηματικού πλάνου, εκδόθηκε την 05/02/2026 η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του ακινήτου στην Φιλοθέη.
Με την από 24/02/2026 Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία κατά ποσό € 600.100, με ακύρωση 6.001 κοινών ονομαστικών μετοχών, αναλογικά κατά το ποσοστό συμμετοχής των μετόχων στο εταιρικό κεφάλαιο και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με την καταβολή μετρητών.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα πέραν των όσων αναφέρθηκαν έως την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύοντας ότι η πορεία της Εταιρείας κρίνεται ικανοποιητική, λαμβάνοντας υπόψη και τις διαμορφούμενες συνθήκες, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης 01/01/2025-31/12/2025 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2025.

Μαρούσι, 27 Μαϊου 2026

ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας **" ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "**

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας " **ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** ", οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας " **ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** " κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής :

1. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν σχηματίζεται πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, το συνολικό ύψος της μη σχηματισθείσας πρόβλεψης ανέρχεται σε ευρώ 30χιλ με συνέπεια οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους να εμφανίζονται ισόποσα μειωμένες και τα ίδια κεφάλαια την 31.12.2025 να εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 30χιλ περίπου.
2. Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, με συνέπεια να είναι πιθανή η επιβολή πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που οι χρήσεις αυτές θα ελεγχθούν και οριστικοποιηθούν φορολογικά. Στο παρόν στάδιο δεν κατέστη εφικτό να εκτιμηθεί αξιόπιστα η έκβαση ενός μελλοντικού φορολογικού ελέγχου και, ως εκ τούτου, δεν έχει σχηματιστεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις γι' αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ ’αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό τον σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών

καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του κ.ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία " **ΑΚ LANE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** " και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 02 Ιουνίου 2026

Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ-ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΣΙΓΑΛΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΑ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 45001

CPA KUDOS GREECE A.E.

Α.Μ. 192