Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.08.07 14:53:09 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,07/08/2026

Αριθ. Πρωτ.:4172355

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **IREON REALTY II** και αριθμό ΓΕΜΗ **167210401000**.

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

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6137556 οι εγκεκριμένες από την 27/07/2026 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 6137557 η από 27/07/2026 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 «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

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.

IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αριθμός ΓΕΜΗ: 167210401000

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(Δημοσιευμένα βάσει του κ.ν. 4548/2018 για επιχειρήσεις που συντάσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΠΧΑ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν απο τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "IREON REALTY II".

Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Νομαρχία:	Υπουργείο Ανάπτυξης, Διεύθυνση Α.Ε. Και Πίστεως
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Πρόεδρος: Στέφανος Μάγειρας
Μέλη:	Φίλιππος Μαλέργος, Μιχαήλ Μπίτζιος
Ημερομηνία έγκρισης Από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	16 Ιουλίου 2026
Νόμιμος ελεγκτής:	Βασίλειος Γ. Λάζος Α.Μ. ΣΟΕΛ: 39301
Ελεγκτική Εταιρία:	Deloitte
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά σε χιλ Ευρώ	**31/12/2025**	**31/12/2024**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	12.620	12.657
Άυλα περουσιακά στοιχεία	0	0
Δικαιώματα χρήσης παγίων	264	290
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία	0	0
Αποθέματα	0	0
Απαιτήσεις από πελάτες	0	0
Λοιπά κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία	2.424	1.873
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**15.309**	**14.820**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο	14.000	14.000
Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	838	398
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (α)	**14.838**	**14.398**
Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	3
Υποχρεώσεις μισθώσεων	275	296
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	184	123
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	**470**	**422**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α+β)	**15.309**	**14.820**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά σε χιλ Ευρώ	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσεως	**14.398**	**8.063**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	6.000
Τακτικό αποθεματικό	22	16
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους	418	319
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα Χρήσης	0	0
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσεως	**14.838**	**14.398**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Ποσά σε χιλ Ευρώ	**2025**	**2024**
Κύκλος εργασιών	778	574
Μικτά κέρδη / (ζημιές)	706	526
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμ	545	404
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	568	448
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	**440**	**353**
Λοιπά συνολικά έσοδα	0	(18)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) από φόρους	**440**	**335**
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους Εταιρίας	**440**	**335**
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε Ευρώ)	0,031	0,024
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτω και συνολικών αποσβέσεων	643	473

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
Έμμεση Μέθοδος

Ποσά σε χιλ Ευρώ	**2025**	**2024**
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	568	448
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	72	48
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	0
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	26	22
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(37)	(57)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	14	13
	643	**473**
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:		
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(20)	(10)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	6	10
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**629**	**474**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Καταβληθέντες τόκοι	(14)	(13)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(64)	(20)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δρατηριότητες (α)	**551**	**441**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0	0
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(35)	(6.088)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	10
Τόκοι εισπραχθέντες	37	57
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**1**	**(6.021)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	5.982
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις	(20)	(16)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(20)**	**5.966**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	532	385
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**1.857**	**1.472**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**2.389**	**1.857**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, γίνεται σχετική αναφορά στη σημείωση 17 επί των οικονομικών καταστάσεων.
2. Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.
3. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις, περιλαμβάνονται στις αντίστοιχες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρίας, ΜΟΤΟΡ ΟΙΛ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
4. Πάσης φύσεως συναλλαγές (αγορές, πωλήσεις) και υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρίας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 σε χιλιάδες Ευρώ:

31/12/2025

Ποσά σε χιλ Ευρώ	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Πωλήσεις**	**Αγορές**
IREON ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	0	0	0	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0	0	763	0
	0	**0**	**763**	**0**

Μαρούσι, 16 Ιουλίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΣΤΕΦΑΝΟΣ Ι. ΜΑΓΕΙΡΑΣ	**ΦΙΛΙΠΠΟΣ Ν. ΜΑΛΕΡΓΟΣ**	**ΧΡΗΣΤΟΣ Ι. ΝΤΟΥΝΗΣ**
Α.Δ.Τ. Α 03345831	Α.Δ.Τ. Α 01225275	Α.Δ.Τ. ΑΝ 674723
		Α.Δ.Ε.Τ.131853 Α' ΤΑΞΕΩΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ– 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Κύριε Μέτοχε,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Νόμου 4548/2018, σας υποβάλλουμε για την κλειόμενη εταιρική χρήση από 1/1/2025 έως 31/12/2025 την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας για τη χρήση του 2025, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Επίσης, γίνεται περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που η Εταιρεία πιθανόν να αντιμετωπίζει καθώς και αναφορά για την προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας.

Α. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 17η Νοεμβρίου 2022 με σκοπό την δραστηριοποίηση στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή στον κλάδο των ακινήτων και με κύριες δραστηριότητες που θα αφορούν στην αγορά, πώληση, εκμετάλλευση ακινήτων παντός είδους (οικοπέδων, αγροτεμαχίων, οικοδομών κ.ο.κ), κατασκευή, μετασκευή και αναμόρφωση ακινήτων, ανάληψη εργολαβιών και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών έργων, εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, τρόπων κατασκευής σχεδίων και μεθόδων παραγωγής, αντιπροσώπευση συναφών οίκων της αλλοδαπής και τέλος ίδρυση ή συμμετοχή στην ίδρυση εταιριών με συναφείς σκοπούς.

Τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας κατά τη χρήση 2025 παρατίθενται κατωτέρω:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

			Μεταβολή	
Ποσά σε χιλ. €	**2025**	**2024**	**Ποσό**	**%**
Κύκλος εργασιών	778	574	204	35%
Κόστος πωληθέντων	(72)	(48)	(23)	48%
Μεικτά αποτελέσματα	**706**	**526**	**180**	**34%**
Έξοδα διοίκησης	(163)	(122)	(41)	33%
Λοιπά λειτουργικά έσοδα/ (έξοδα)	2	0	2	
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**545**	**404**	**141**	**35%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	37	57	(20)	(35%)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(14)	(13)	(1)	
Κέρδη προ φόρων	**568**	**448**	**120**	**27%**
Φόρος εισοδήματος	(127)	(95)	(32)	34%
Καθαρά κέρδη χρήσης	**440**	**353**	**88**	**25%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(18)	18	(100%)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**440**	**335**	**106**	**31%**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα χρήσης	**440**	**335**	**106**	**32%**

1. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αποτελούν τον κύριο παράγοντα διαμόρφωσης των αποτελεσμάτων δραστηριότητας της Εταιρείας και παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα:

Ποσά σε χιλ. €	**2025**	**2024**	**Μεταβολή %**
Φόροι-Τέλη	61	42	142%
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	70	56	123%
Αποσβέσεις	72	48	146%
Λοιπά	6	2	250%
Δικαίωμα χρήσης - αποσβέσεις χρήσης	26	22	114%
Σύνολο	**235**	**170**	**137%**

Ποσά σε χιλ. €	**2024**	**2023**
Κατανομή ανά λειτουργία:		
Κόστος πωληθέντων	72	48
Έξοδα διοίκησης	163	122
Σύνολο	**235**	**170**

2. Φόροι εισοδήματος

Ποσά σε χιλ. €	**2025**	**2024**
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	119	91
	119	**91**
Αναβαλλόμενη φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα	8	4
	8	**4**
Σύνολο	**127**	**95**

Στην αναβαλλόμενη φορολογία για το 2025 προέκυψε έξοδο φόρου χρήσης ποσό € 8χιλ.

Ο αναβαλλόμενος φόρος είναι υπολογισμένος με 22% για τη χρήση 2025.

3. Διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε € 2.389 χιλ. Ευρώ.

Ποσά σε χιλ. €	**31/12/25**	**31/12/24**
Καταθέσεις σε τράπεζες	89	257
Προθεσμιακές Καταθέσεις	2.300	1.600
Σύνολο	**2.389**	**1.857**

Επενδύσεις

Η εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση 2025 δεν προχώρησε σε νέες αγορές.

Β. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η Εταιρεία συνεχίζει τις δραστηριότητες της κατά την διάρκεια του 2026, διαχειρίζεται τις επενδύσεις με προσοδοφόρο τρόπο καθώς και στόχος της είναι η απόκτηση νέων ακινήτων που αποτελούν επενδυτικές ευκαιρίες.

Γ. ΜΕΤΟΧΟΙ

Η «IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» είναι θυγατρική κατά με ποσοστό 100% της Εταιρείας «IREON ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία είναι ανώνυμη Εταιρεία, έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, όπως αυτός αντικαταστάθηκε από τον Ν. 4548/18, με έδρα στο Μαρούσι, Ηρώδου Αττικού 12Α, Τ.Κ. 151 24.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2025 ανέρχεται € 14.000.000 και αποτελείται από 1.400.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας δεν διαπραγματεύονται σε καμία ενεργή χρηματιστηριακή αγορά.

Δ. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, που ενδέχεται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν. Η χρήση επαρκούς πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων σε αποτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων, απομείωση αξίας απαιτήσεων, ανοιχτές φορολογικές υποχρεώσεις και εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις κρίνονται σημαντικές αλλά μη δεσμευτικές. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει τις επιπτώσεις στην διαχείριση οικονομικών κινδύνων που μπορεί να προκύψουν λόγω της γενικότερης κατάστασης του επιχειρηματικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Γενικότερα όπως αναφέρεται και κατωτέρω στην διαχείριση των επιμέρους κινδύνων, δεν θεωρεί ότι τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία θα επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (κίνδυνο ταμειακών ροών και κίνδυνο τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Συνοπτικά, οι μορφές χρηματοοικονομικών κινδύνων που προκύπτουν αναλύονται παρακάτω:

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ελληνική αγορά και οι συναλλαγές της διενεργούνται στο πρωτεύον νόμισμα του οικονομικού της περιβάλλοντος που είναι το Ευρώ.

Συνεπώς η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

(β) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Ο κίνδυνος ρευστότητας αντιμετωπίζεται μέσω της ύπαρξης και διατήρησης του κατάλληλου συνδυασμού μετρητών και ισοδύναμων μετρητών και διαθέσιμων τραπεζικών ορίων χρηματοδότησης και δανειακών διευκολύνσεων. Για την αντιμετώπιση τέτοιων κινδύνων, η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ταμειακών ισοδυνάμων και διασφαλίζει τις διαθέσιμες διευκολύνσεις τραπεζικού δανεισμού, διατηρώντας επίσης αυξημένα ταμειακά υπόλοιπα.

(γ) Κίνδυνος τιμής

Δεν προκύπτει τέτοιος κίνδυνος για την Εταιρεία αν ληφθεί υπόψιν και η δραστηριότητά της.

(δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο που σχετίζεται από τις τοποθετήσεις των διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοοικονομικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Επιπλέον η Εταιρεία δεν διαθέτει πιστωτικό κίνδυνο από τους πελάτες της.

(ε) Κίνδυνος ρευστότητας

Δεν προκύπτει για την χρήση κίνδυνος ρευστότητας καθώς η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει την δραστηριότητά της και για την κάλυψη τυχόν αναγκών της χρησιμοποιεί τα διαθέσιμα του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου.

Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα (Going Concern)

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι διαθέτει επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας της ως "Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα" (Going Concern) στο προβλέψιμο μέλλον.

Συγκεκριμένα:

- Οι συνθήκες της αγοράς γίνονται ευνοϊκότερες για τον κλάδο των ακινήτων
- Το εξάμηνο του 2026 η Εταιρεία βρίσκεται σε κερδοφόρο πορεία
- Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αλλά και τα δικαιώματα χρήσης παγίων βρίσκονται σε πλήρη λειτουργία κατά το τρέχον έτος, ενώ δεν υπάρχουν γεγονότα φυσικής καταστροφής ή ενδείξεις απαξίωσης αυτών.

Ζ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ - ΕΡΕΥΝΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό. Η οικονομική διαχείριση της Εταιρείας έχει ανατεθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες.

Η Διοίκηση ακολουθεί όλες τις προβλεπόμενες πολιτικές που αφορούν σε περιβαλλοντικά θέματα. Δεν υφίστανται περιπτώσεις μη συμμόρφωσης με τις περιβαλλοντικές ρυθμίσεις.

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα έρευνας.

Η. ΒΑΣΙΚΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΕΙΚΤΕΣ

	2025	2024
Απόδοση Ενεργητικού (ROA) Καθαρά Κέρδη/ μετά από φόρους Σύνολο Ενεργητικού	2,88%	2,26%
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE) Καθαρά Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2,97%	2,32%
Κεφαλαιακή Διάρθρωση Ιδία Κεφάλαια Σύνολο Υποχρεώσεων	3.154%	3.415%
Αποδοτικότητα ιδίων Κεφαλαίων Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων Ίδια Κεφάλαια	3,83%	2,26%

Θ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών αναλύονται κατωτέρω.

31/12/2025

Ποσά σε χιλ. €	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Πωλήσεις (2025)**	**Αγορές (2025)**
Μητρική Εταιρεία (IREON ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.)				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη			763	
	0	**0**	**763**	**0**

31/12/2024

Ποσά σε χιλ. €	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Πωλήσεις (2024)**	**Αγορές (2025)**
Μητρική Εταιρεία (IREON ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.)				0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	125		561	5860
	125	**0**	**561**	**5.860**

Παροχές προς τη διοίκηση

Δεν υπάρχουν παροχές προς την διοίκηση.

Συναλλαγές Διευθυντικών Στελεχών

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, απαιτήσεις ή/ και υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των διευθυντικών στελεχών.

Ι. ΥΠΑΡΞΗ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΑΤΩΝ

Η εταιρεία με 31.12.2025 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Κ. ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Λ. ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ/ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Ι. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Η εταιρεία προχώρησε σε αγορά ακινήτων εντός του 2026 αξίας 2,7 εκατ. ευρώ και σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου τον Ιανουάριο 2026 για ποσό 1 εκατ. ευρώ.
Εκτός των ανωτέρω δεν έχει συμβεί κάποιο γεγονός το οποίο να επηρεάζει σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας από την 1/1/2026 μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος.

Μαρούσι, **16 Ιουλίου 2026**

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Στέφανος. Ι. Μάγειρας

Τα μέλη Δ.Σ.

Φίλιππος Ν. Μαλέργος

Μιχαήλ Δ. Μπίτζιος

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

«IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Αριθμός ΓΕΜΗ: 167210401000

Έδρα: Ηρώδου Αττικού 12^{Α}, 151 24 Μαρούσι Αττικής

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 4

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 5

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 6

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 7

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 8

1. Γενικες πληροφοριες 8
2. Υιοθετηση Νεων και Αναθεωρημενων Διεθνων Προτυπων Χρηματοοικονομικης Αναφορας (ΔΠΧΑ) 9
3. Περιληψη των σημαντικοτερων λογιστικων αρχων 13
4. Κυκλος εργασιων 20
5. Έξοδα ανα κατηγορια 21
6. Φορος εισοδηματος 21
7. Άυλα περιουσιακα στοιχεια 21
8. Επενδυσεις σε ακινητα 22
9. Πελατες και λοιπες βραχυπροθεσμες απαιτησεις 22
10. Ταμειακα διαθεσιμα και ισοδυναμα 23
11. Μετοχικο κεφαλαιο / Αποθεματικα 23
12. Αναβαλλομενη φορολογια 23
13. Λοιπες βραχυπροθεσμες υποχρεωσεις 24
14. Μισθωσεις 24
15. Διαχειριση Χρηματοοικονομικων Κινδυνων 25
16. Ενδεχομενες υποχρεωσεις/ Εκκρεμεις δικαστικες υποθεσεις 26
17. Συναλλαγες μεταξυ συνδεδεμενων μερων 27
18. Γεγονοτα μετα την περιοδο αναφορας 27

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, σελ. 4 έως και 26 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την **16η Ιουλίου 2026** και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Στέφανος Ι. Μάγειρας (Α.Δ.Τ. Α03345831)	Φίλιππος Ν. Μαλέργος (Α.Δ.Τ. Α01225275)	Blue Note Consulting Χρήστος Ι. Ντούνης (Α.Δ.Τ. ΑΝ 674723) Λογιστής Α' Τάξεως Α.Δ.Ε.Τ. 131853

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Ποσά σε χιλ. €	Σημείωση	2025	2024
Κύκλος εργασιών	4	778	574
Κόστος πωληθέντων	5	(72)	(48)
Μεικτά Κέρδη		**706**	**526**
Έξοδα διοίκησης	5	(163)	(122)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα/ (έξοδα)	5	2	0
Κέρδη εκμετάλλευσης		**545**	**404**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		37	57
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(14)	(13)
Κέρδη προ φόρων		**568**	**448**
Φόρος εισοδήματος	6	(127)	(95)
Καθαρά κέρδη χρήσης		**440**	**353**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(18)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων		**0**	**(18)**
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα χρήσης		**440**	**335**

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Ποσά σε χιλ. €			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Πάγιο Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	**8**	12.620	12.657
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	**14**	264	290
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού		**12.884**	**12.947**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	**9**	35	16
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**10**	2.389	1.857
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**2.424**	**1.873**
Σύνολο Ενεργητικού		**15.309**	**14.820**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	**11**	14.000	14.000
Αποθεματικά		42	20
Αποτελέσματα εις νέον		796	378
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**14.838**	**14.398**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**12**	11	3
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	**14**	254	275
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**265**	**278**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**13**	2	8
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	**14**	21	20
Φορολογικές Υποχρεώσεις	**6**	146	91
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**13**	35	24
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**205**	**143**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**470**	**422**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**15.309**	**14.820**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Ποσά σε χιλ. €	Μετοχικό κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**8.000**	**4**	**60**	**8.064**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	6.000	0	0	6.000
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσεως	0	0	353	353
Λοιπάεισοδήματα (έξοδα ΑΜΚ)	0	0	(18)	(18)
Μεταφορές		16	(16)	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**14.000**	**20**	**378**	**14.398**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	0	0	0
Κέρδη χρήσεως	0	0	440	440
Μεταφορές για Τακτικό αποθεματικό		22	(22)	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**14.000**	**42**	**796**	**14.838**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Ποσά σε χιλ. €	Σημείωση	2025	2024
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης προ φόρων		568	448
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		98	70
Ζημίες/ (κέρδη) από πωλήσεις/διαγραφές πάγιων περιουσιακών στοιχείων		0	(0)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(37)	(57)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		14	13
		643	**474**
Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		0	0
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων		(20)	(10)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		6	10
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**629**	**474**
Καταβεβλημένοι φόροι		(64)	(20)
Τόκοι πληρωθέντες		(14)	(13)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**551**	**441**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	**8**	(35)	(6.088)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		0	10
Τόκοι εισπραχθέντες		37	57
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**1**	**(6.022)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	5.982
Μεταβολή δανείων		0	0
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις	**14**	(20)	(16)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(20)**	**5.966**
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**532**	**385**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης		1.857	1.472
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λήξη της χρήσης	**10**	**2.389**	**1.857**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε τον Νοέμβριο του 2022 με σκοπό την δραστηριοποίηση στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή στον κλάδο των ακινήτων και με κύριες δραστηριότητες που θα αφορούν στην αγορά, πώληση, εκμετάλλευση ακινήτων παντός είδους (οικοπέδων, αγροτεμαχίων, οικοδομών κ.ο.κ), κατασκευή, μετασκευή και αναμόρφωση ακινήτων, ανάληψη εργολαβιών και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών έργων, εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, τρόπων κατασκευής σχεδίων και μεθόδων παραγωγής, αντιπροσώπευση συναφών οίκων της αλλοδαπής και τέλος ίδρυση ή συμμετοχή στην ίδρυση εταιρειών με συναφείς σκοπούς.

Η «IREON REALTY II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» είναι θυγατρική με ποσοστό 100% της Εταιρείας «IREON ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, Μαρούσι – Ηρώδου Αττικού 12Α.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Μότορ Όιλ Διυλιστήρια Κορίνθου Α.Ε.(ανώτατη μητρική) για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Η Εταιρεία κατά τις χρήσεις που έληξαν στις 31/12/2024 και 31/12/2025 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές αυτές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την **16η Ιουλίου 2026** και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

ΟΝΟΜΑ	**ΘΕΣΗ**
1. Στέφανος Ι. Μάγειρας	Πρόεδρος ΔΣ
2. Φίλιππος Ν. Μαλέργος	Μέλος
3. Μιχαήλ Δ. Μπίτζιος	Μέλος

2. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 ή μεταγενέστερα.

2.1 Πρότυπα, τροποποιήσεις και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»: (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πως προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμιακές ροές της οντότητας.

2.2 Πρότυπα, τροποποιήσεις και Διερμηνείες εφαρμοστέα για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μετά την 1η Ιανουαρίου 2025

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μια σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μια οντότητα να προσδιορίσει μια μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μια σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μια οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μια σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμιακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μια οντότητα να θεωρεί ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μια διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πως μια οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μια μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου 'χωρίς δικαίωμα αναγωγής'. Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μια οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μια οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, αυτή η πληροφορία δύνται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

- ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μια αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:
Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μια παρωχημένη αναφορά σε μια παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».

- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):
Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μια συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.

- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):
Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.

- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα":
Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.

- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα":
Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μια παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της 'τιμής συναλλαγής' στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος 'τιμή συναλλαγής' χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

- ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:
Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μια αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.

- ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμιακών Ροών»:
Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου 'μέθοδος κόστους' που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) "Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027):

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να

γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027):

Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027):

Το πρότυπο επιτρέπει σε μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μια θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

3. Περίληψη των σημαντικότερων λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που ακολουθήθηκαν είναι οι παρακάτω:

3.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις διερμηνείες των ΔΠΧΑ (IFRIC), που είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (IFRIC) αντίστοιχα, και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

3.2 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας επιμετρούνται στην εύλογη αξία του τιμήματος που εισπράχθηκε ή θα εισπραχθεί και αντιπροσωπεύουν ποσά εισπρακτέα για μισθώματα ακινητοποιήσεων κατοχής της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ανάλογα με τον χρόνο που τιμολογούνται και ορίζονται βάσει των σχετικών συμβάσεων.

3.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται με βάση το κύριο νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.4 Παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η Εταιρεία κατά την χρήση που έληξε την 31/12/2025 δεν απασχολούσε μόνιμο προσωπικό.

3.5 Φορολογία

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου, πλέον τυχόν πρόσθετου φόρου από φορολογικό έλεγχο προηγούμενων χρήσεων. Η επιβάρυνση του φόρου της τρέχουσας χρήσης βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος της χρήσης.

Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το καθαρό λογιστικό κέρδος που εμφανίζεται στα αποτελέσματα διότι αποκλείει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο για άλλες χρήσεις και επιπλέον αποκλείει στοιχεία που ποτέ δεν φορολογούνται ή δεν εκπίπτουν φορολογικά. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους

ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές ή αυτούς που ουσιαστικά έχουν θεσπιστεί κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται σε διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων των χρησιμοποιούμενων για τον υπολογισμό των φορολογητέων κερδών και λογιστικοποιείται με την χρήση της μεθόδου της υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία, γενικά, αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογικές προσωρινές διαφορές, ενώ οι απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό ότι φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Τέτοιες απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται αν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν από την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, από συναλλαγές που δεν επηρεάζουν ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζονται για προσωρινές φορολογικές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεμένες επιχειρήσεις, και συμφέροντα σε κοινοπραξίες, με εξαίρεση τις περιπτώσεις όπου η Εταιρεία μπορεί να ελέγξει την αντιστροφή των προσωρινών διαφορών και είναι πιθανό ότι οι διαφορές αυτές δεν θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον. Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζονται για προσωρινές φορολογικές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις και συμφέροντα μόνο στην έκταση που είναι πιθανό να υπάρχουν επαρκή φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων θα χρησιμοποιηθούν τα οφέλη των προσωρινών φορολογικών διαφορών και αναμένεται ότι αυτές θα αντιστραφούν στο προβλεπόμενο μέλλον.

Η λογιστική αξία της απαίτησης από αναβαλλόμενη φορολογία εξετάζεται κάθε ημερομηνία σύνταξης της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και μειώνεται στην έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή φορολογητέα κέρδη που θα επιτρέψουν την ανάκτηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου εξ' ολοκλήρου ή εν μέρει.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να βρίσκονται σε ισχύ την περίοδο που θα ρευστοποιηθεί η απαίτηση ή θα διακανονιστεί η υποχρέωση. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιβαρύνει ή ωφελεί τα αποτελέσματα της χρήσης, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκείνες που αφορούν στοιχεία που καταχωρούνται κατευθείαν στην καθαρή θέση οπότε και η αναβαλλόμενη φορολογία που τα αφορά λογιστικοποιείται στην καθαρή θέση.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν αυτές σχετίζονται με φόρους εισοδήματος επιβαλλόμενους από την ίδια φορολογική αρχή και επί πλέον η Εταιρεία προτίθεται να διακανονίσει τις τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις της σε μία καθαρή βάση.

3.6 Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

3.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

3.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποκτήθηκαν με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα ή που έχουν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία από τη Διοίκηση.

Στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικού εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και προηγούμενης χρήσης, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

(β) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης τους.

Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος. Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

(γ) Επενδύσεις κατεχόμενες ως τη λήξη

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες η προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία η Εταιρεία έχει την πρόθεση και τη δυνατότητα να τα κρατήσει ως τη λήξη τους. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

(δ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και προηγούμενης χρήσης, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας. Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο.

Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής, με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Στη συνέχεια, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρι τα στοιχεία αυτά πωληθούν ή υποστούν απομείωση. Κατά την πώληση ή απομείωση, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στα

αποτελέσματα. Ζημιές απομείωσης που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα δεν αντιστρέφονται μέσω αποτελεσμάτων.

Τα πραγματοποιθέντα και μη πραγματοποιθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές αγοράς. Για τα στοιχεία τα οποία δε διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακή αγορά, οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών. Στις περιπτώσεις που η εύλογη αξία δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα αποτιμάται στο κόστος κτήσης.

3.9 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

(i) Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων μακροπρόθεσμου ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως.

Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

(ii) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολόγησε στην ημερομηνία κλεισίματος τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων έχει απομειωθεί. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο κόστος κτήσεως και περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος. Η ανακτήσιμη αξία των συμμετοχών σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Η ανακτήσιμη αξία των λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι απομείωσης, προσδιορίζεται βάσει της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών χρηματοροών, προεξοφλημένων είτε με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο προεξόφλησης του εκάστοτε στοιχείου ή ομάδας στοιχείων, ή με τον τρέχοντα συντελεστή απόδοσης ενός παρόμοιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Οι προκύπτουσες ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως.

3.10 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως με την πραγματοποίησή τους.

3.11 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Πολιτική Λογιστικής

Τα επενδυτικά ακίνητα της εταιρίας παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μειωμένο κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (IAS) 40 «Επενδυτικά Ακίνητα». Η εταιρία έχει επιλέξει το μοντέλο κόστους για τη μέτρηση των επενδυτικών ακινήτων, το οποίο εφαρμόζει συνεπώς σε όλες τις περιόδους.

Τα έτη απόσβεσης των ακινήτων ορίζονται τα 40, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους με συντελεστή απόσβεσης το 2,5%.

Σύνθεση και Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων

Τα επενδυτικά ακίνητα της εταιρίας αποτελούνται από ακίνητα που αποκτήθηκαν κατά τα έτη 2023 και 2024. Τα ακίνητα αυτά αποτιμήθηκαν κατά την αρχική αναγνώρισή τους μέσω ανεξάρτητης μελέτης αποτίμησης, η οποία διενεργήθηκε από ειδικευμένους επαγγελματίες και βασίστηκε σε σύγχρονες μεθοδολογίες αποτίμησης και συγκρίσιμα δεδομένα αγοράς.

Η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε **12.620 χιλ. ευρώ**, μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων.

Αξιολόγηση Ευλόγου Αξίας

Η εταιρία δεν προέβη σε αναλυτική επανεκτίμηση της ευλόγου αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025. Η απόφαση αυτή βασίστηκε στα ακόλουθα στοιχεία:

1. **Πολύ Πρόσφατη Αρχική Αποτίμηση**: Τα ακίνητα αποκτήθηκαν και αποτιμήθηκαν πολύ πρόσφατα (2023-2024), γεγονός που καθιστά την αρχική αποτίμηση εξαιρετικά επίκαιρη και αξιόπιστη.
2. **Ανοδική Τάση Αγοράς Ακινήτων**: Η αγορά ακινήτων στην περιοχή δραστηριοποίησης της εταιρίας παρουσιάζει ανοδική τάση, γεγονός που υποδηλώνει αύξηση των τιμών ακινήτων.
3. **Πλήρης Αξιοποίηση Ακινήτων**: Τα επενδυτικά ακίνητα αξιοποιούνται πλήρως και απόλυτα από την εταιρία, χωρίς κενές ή υποχρησιμοποιούμενες περιοχές, γεγονός που υποδηλώνει τη συνεχή παραγωγή εισοδημάτων και τη διατήρηση της αξίας τους.

Εσωτερική Αξιολόγηση

Η εταιρία διενέργησε εσωτερική αξιολόγηση της ευλόγου αξίας των επενδυτικών ακινήτων, η οποία βασίστηκε σε ανεξάρτητες πηγές και σύγχρονα δεδομένα αγοράς. Η εσωτερική αυτή αξιολόγηση κατέδειξε ότι η εύλογη αξία των ακινήτων είναι υψηλότερη από τη λογιστική αξία τους, όπως εμφανίζεται στο ισολογισμό ή κατάσταση οικονομικής θέσης.

Αξιολόγηση Κινδύνου Απομείωσης

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (IAS) 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων», η εταιρία αξιολόγησε τους δείκτες απομείωσης των επενδυτικών ακινήτων. Με βάση την ανοδική τάση της αγοράς ακινήτων, τη πολύ πρόσφατη αποκτήσεως των ακινήτων, τη πλήρη αξιοποίησή τους και την εσωτερική αξιολόγηση που διενεργήθηκε, η εταιρία συμπέρανε ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025. Κατά συνέπεια, δεν ήταν απαραίτητη η αναγνώριση ζημίας απομείωσης ή η διενέργεια ελέγχου απομείωσης.

Η εταιρία θεωρεί ότι η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων, όπως εμφανίζεται στο ισολογισμό, αποτελεί ορθή και αξιόπιστη παρουσίαση της αξίας τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, και ότι δεν υπάρχει κίνδυνος απομείωσης. Η εταιρία θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις συνθήκες της αγοράς και θα αξιολογεί περιοδικά τη σκοπιμότητα της συνέχισης της εφαρμογής του μοντέλου κόστους ή της μετάβασης στο μοντέλο ευλόγου αξίας, εάν αυτό κριθεί απαραίτητο.

3.12 Στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις Οικονομικές Καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε χιλιάδες Ευρώ. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

3.13 Μισθώσεις

3.13.1 Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.

- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.

- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση παρουσιάζεται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Το **περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης** εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 37. Το κόστος αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Η Εταιρεία δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτό το κόστος κατά τις περιόδους που παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι η Εταιρεία αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζεται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης.

Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών και περιλαμβάνονται στα κονδύλια "Έξοδα διοίκησης" και "Έξοδα διάθεσης" στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 16, η Εταιρεία εφάρμοσε την πρακτική διευκόλυνση του Δ.Π.Χ.Α. 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

3.13.2 Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατά τη χρήση που ολοκληρώθηκε κατατάσσονται ως λειτουργικές.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται σύμφωνα με τα μισθωτήρια συμβόλαια καθώς θεωρείται πιο αντιπροσωπευτικός τρόπος αναγνώρισης των εν λόγω εσόδων. Το αρχικό άμεσο κόστος διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

3.14 Κύριες πηγές αβεβαιότητας λογιστικών εκτιμήσεων

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, που ενδέχεται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των ακινητοποιήσεων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν. Η χρήση επαρκούς πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων σε αποτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό, απομείωση αξίας απαιτήσεων, ανοιχτές φορολογικές υποχρεώσεις και εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις κρίνονται σημαντικές αλλά μη δεσμευτικές. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Οι σημαντικότερες πηγές αβεβαιότητας στις λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης αφορούν κυρίως τις επίδικες υποθέσεις, τις επισφαλείς απαιτήσεις, τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί των φορολογικών ζημιών και τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, όπως αναλυτικά αναφέρονται και στη σημείωση 16.

Άλλες πηγές αβεβαιότητας είναι σχετικές με τις παραδοχές της Διοίκησης σχετικά με τα προγράμματα παροχών στο προσωπικό λόγω εξόδου από την υπηρεσία όπως αυξήσεις αποδοχών, υπολειπόμενα έτη αφυπηρέτησης, πληθωρισμός κλπ. Επίσης πηγή αβεβαιότητας αποτελεί η εκτίμηση σχετικά με την ωφέλιμη ζωή των ενσώματων ακινητοποιήσεων. Οι ανωτέρω εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην ως τώρα εμπειρία της Διοίκησης και επαναξιολογούνται ούτως ώστε να επικαιροποιούνται στις εκάστοτε υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς.

4. Κύκλος εργασιών

Ποσά σε χιλ. €	**2025**	**2024**
Πωλήσεις:		
Υπηρεσιών από μισθώματα	778	574
Σύνολο	**778**	**574**

5. Έξοδα ανά κατηγορία

Ποσά σε χιλ. €	**2025**	**2024**
Φόροι-Τέλη	61	42
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	70	56
Αποσβέσεις	72	48
Λοιπά	6	3
Δικαίωμα χρήσης - αποσβέσεις χρήσης	26	22
Σύνολο	**235**	**170**

Ποσά σε χιλ. €	**2024**	**2024**
Κατανομή ανά λειτουργία:		
Κόστος πωληθέντων	72	48
Έξοδα διοίκησης	163	122
Σύνολο	**235**	**170**

6. Φόρος εισοδήματος

Ποσά σε χιλ. €	**2025**	**2024**
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	119	91
	119	**91**
Αναβαλλόμενη φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα	8	4
	8	**4**
Σύνολο	**127**	**95**

Για τη χρήση 2025 προέκυψε τρέχων φόρος εισοδήματος € 119χιλ. χρησιμοποιώντας φορολογικό συντελεστή 22%.

Στην αναβαλλόμενη φορολογία για το 2025 προέκυψε έξοδο φόρου € 8 χιλ.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία.

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε χιλ. €	Οικόπεδα – Κτίρια *	Σύνολο
ΚΟΣΤΟΣ		
1 Ιανουαρίου 2024	**6.640**	**6.640**
Προσθήκες	6.088	6.088
Διαγραφές	(10)	(10)
31 Δεκεμβρίου 2024	**12.719**	**12.719**
Προσθήκες	35	35
Διαγραφές	0	0
31 Δεκεμβρίου 2025	**12.754**	**12.754**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ		
1 Ιανουαρίου 2024	**13**	**13**
Αποσβέσεις	48	48
31 Δεκεμβρίου 2024	**61**	**61**
Αποσβέσεις	72	72
Διαγραφές		0
31 Δεκεμβρίου 2025	**133**	**133**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**12.658**	**12.658**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**12.621**	**12.621**

*Τα παραπάνω επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 αναλύονται σε καθαρές αξίες : 1) Οικόπεδα € 9.877 και 2) Κτίρια 2.744 (Κόστος 2.876 μείον σωρευμένες αποσβέσεις 133). Αντίστοιχα κατά την 31/12/2024 τα οικόπεδα ανέρχονται σε € 9.850 και τα κτίρια ποσό 2.807 (Κόστος 2.868 μείον σωρευμένες αποσβέσεις 61).

Τα οικόπεδα δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

9. Πελάτες και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Ποσά σε χιλ. €	31/12/2025	31/12/2024
Πελάτες	0	0
Εμπορικές απαιτήσεις	**0**	**0**
Απαιτήσεις από Παρακρ. Φόρου Τόκων	5	8
Λοιπά	30	8
Λοιπές απαιτήσεις	**35**	**16**
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**35**	**16**

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε δημιουργία πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις λόγω μη ύπαρξης ενδείξεων που ενισχύονται από το γεγονός της μίσθωσης των ακινήτων για περίοδο μικρότερης του έτους.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε χιλ. €	31/12/25	31/12/24
Καταθέσεις σε τράπεζες	89	257
Προθεσμιακές Καταθέσεις	2.300	1.600
Σύνολο	**2.389**	**1.857**

11. Μετοχικό κεφάλαιο / Αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2025 ανέρχεται 14.000 χιλ. € και αποτελείται από 1.400.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη. Δεν υπάρχει κάποια μεταβολή στην χρήση.

Αποθεματικά

Ποσά σε χιλ. €	31/12/25	31/12/24
Τακτικό Αποθεματικό	42	20
Σύνολο	**42**	**20**

Τα αποθεματικά περιλαμβάνουν κράτηση για τακτικό αποθεματικό ποσού 42 χιλ. ευρώ. Σύμφωνα με τον νόμο 4548/2018 (άρθρο 158), κάθε έτος αφαιρείται το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον των καθαρών κερδών για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις το σωρευμένο υπόλοιπο φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Μερίσματα

Κατά την τρέχουσα χρήση 2025 δεν καταβλήθηκαν μερίσματα καθώς επίσης και δεν προτείνεται διανομή από τα κέρδη χρήσης 2025.

12. Αναβαλλόμενη φορολογία

Παρακάτω παρατίθενται οι κυριότερες απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία την 31/12/2025:

Ποσά σε χιλ. €	1/1/24	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος έξοδο/(έσοδο)	31/12/24	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος έξοδο/(έσοδο)	31/12/24
Αναβαλλόμενη φορολογία από:					
Φορ. αποσβέσεις των παγίων	0	5	5	9	14
Λοιπά	(1)	(1)	(2)	(1)	(3)

Σύνολο	**(1)**	**4**	**3**	**8**	**11**

Ο αναβαλλόμενος φόρος είναι υπολογισμένος με 22% για την τρέχουσα χρήση.

13. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε χιλ. €	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	20	14
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	15	10
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**35**	**24**

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι το υπόλοιπο των λειτουργικών υποχρεώσεων που απεικονίζεται στις οικονομικές καταστάσεις προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

14. Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η εταιρεία μισθώνει κτίρια όπου στεγάζονται τα κεντρικά της γραφεία.

Δικαιώματα Χρήσης Παγίων

Οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 1/1–31/12/2024 και 1/1–31/12/2025 παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσά σε χιλ. €	**Κτίρια**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο κατά την 1η Ιανουαρίου 2024	**2**	**2**
Διαγραφές	(2)	**(2)**
Προσθήκες	312	**312**
Αποσβέσεις περιόδου	(22)	**(22)**
Υπόλοιπο κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024	**290**	**290**
Αποσβέσεις περιόδου	(26)	**(26)**
Υπόλοιπο κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025	**264**	**264**

Υποχρεώσεις Μισθώσεων

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για την Εταιρεία, κατά τις χρήσεις 1/1–31/12/2024 και 1/1–31/12/2025:

Ποσά σε χιλ. €	
Σύνολο την 1η Ιανουαρίου 2024	**2**
Διαγραφές	(2)
Προσθήκες	312
Τόκοι	13
Πληρωμές	(29)

Σύνολο την 31η Δεκεμβρίου 2024	**296**
Διαγραφές	
Προσθήκες	
Τόκοι	14
Πληρωμές	(34)
Σύνολο την 31η Δεκεμβρίου 2024	**276**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	22
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	254

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 31/12/2025 για την Εταιρεία είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

Ποσά σε χιλ. €	
Άμεσα ή εντός ενός έτους	22
Εντός του δεύτερου έτους	23
Από 3 έως και 5 χρόνια	74
Μετά από 5 χρόνια	157
Σύνολο υποχρεώσεων μισθώσεων	**276**

15. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας είναι τραπεζικά υπόλοιπα και απαιτήσεις από εμπορικές δραστηριότητες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα ποσά που εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για τα διαθέσιμα, τις απαιτήσεις και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις, αντιπροσωπεύουν τις αντίστοιχες πραγματικές τους αξίες.

Η Εταιρεία δεν επηρεάζεται από την μεταβολή ισοτιμίας νομισμάτων καθώς συναλλάσσεται κυρίως σε Ευρώ και έτσι δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Ο Πιστωτικός Κίνδυνος της Εταιρείας αφορά κυρίως στις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, καθώς τα διαθέσιμα της Εταιρείας είναι κατατεθειμένα σε τράπεζα του εσωτερικού.

Η θέση των πελατών στην αγορά μειώνει σημαντικά την συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Συνοπτικά, οι μορφές χρηματοοικονομικών κινδύνων που προκύπτουν αναλύονται παρακάτω:

(α) Διαχείριση κινδύνων κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι θα εξακολουθήσει να είναι βιώσιμη. Η κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρείας αποτελείται από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και ίδια κεφάλαια των μετόχων της εταιρείας που περιλαμβάνουν το μετοχικό κεφάλαιο, τα αποθεματικά και τα κέρδη εις νέο.

(β) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ελληνική αγορά και οι συναλλαγές της διενεργούνται στο πρωτεύον νόμισμα του οικονομικού της περιβάλλοντος που είναι το Ευρώ. Συνεπώς η εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

(γ) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρεία λόγω της φύσης των συναλλαγών της με εταιρείες του ομίλου, διαθέτει σχετικά υψηλά ρευστά διαθέσιμα, συνεπώς δεν συντρέχει λόγος δανεισμού και κίνδυνος από τη μεταβολή των επιτοκίων.

(δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λόγω της φύσης των συναλλαγών της με εταιρείες του ομίλου δεν διατρέχει πιστωτικό κίνδυνο.

(ε) Κίνδυνος ρευστότητας

Η διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με τον κατάλληλο συνδυασμό χρηματικών διαθεσίμων και εγκεκριμένων γραμμών τραπεζικών πιστώσεων, χρησιμοποιημένων ή όχι. Η Διοίκηση της Εταιρείας για την αντιμετώπιση κινδύνων ρευστότητας φροντίζει να ρυθμίζει ανάλογα το ύψος των χρηματικών διαθεσίμων και να εξασφαλίζει επαρκώς την ύπαρξη διαθέσιμων γραμμών τραπεζικών πιστώσεων από τράπεζες εσωτερικού ή μέσω του Ομίλου από τράπεζες εξωτερικού.

Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις κατά τη χρήση που έληξε 31.12.2025.

Η Εταιρεία ανταποκρίνεται με ευχέρεια στις υποχρεώσεις της προς τους προμηθευτές.

Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα (Going Concern)

Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι διαθέτει επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας της ως "Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα" (Going Concern) στο προβλέψιμο μέλλον.

Συγκεκριμένα:

- Οι συνθήκες της αγοράς γίνονται ευνοϊκότερες για τον κλάδο των ακινήτων
- Το εξάμηνο του 2026 η Εταιρεία βρίσκεται σε κερδοφόρο πορεία
- Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αλλά και τα δικαιώματα χρήσης παγίων βρίσκονται σε πλήρη λειτουργία κατά το έτος 2026, ενώ δεν υπάρχουν γεγονότα φυσικής καταστροφής ή ενδείξεις απαξίωσης αυτών.

Δεν εντοπίσθηκαν συνθήκες ή γεγονότα που να θέτουν αμφιβολία για την συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις/ Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Την 31/12/2025 δεν υφίστανται επίδικες απαιτήσεις τρίτων κατά της Εταιρείας ή επίδικες απαιτήσεις της Εταιρείας κατά τρίτων.

Η εταιρεία από την σύσταση της, την 17/11/2022 μέχρι και την 31/12/2025 δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία υποβλήθηκε σε έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης από τακτικούς ελεγκτές, , σύμφωνα με το άρθρο 82 του ν. 2238/1994 και άρθρο 65^{A} ν.4174/13 και έχει εκδοθεί η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη ή έμφαση. Σε κάθε περίπτωση και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Για την χρήση του 2025 η Εταιρεία έχει ενταχθεί επίσης στον έλεγχο από τους Ορκωτούς ελεγκτές και το φορολογικό πιστοποιητικό αναμένεται να ληφθεί μετά την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων. Δεν αναμένονται τυχόν πρόσθετες υποχρεώσεις (αν αυτές προκύψουν) να έχουν σημαντική επίδραση στην οικονομική θέση της εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις θεωρούνται οριστικές είτε μετά από έλεγχο των φορολογικών αρχών είτε μετά την παρέλευση 5ετίας (περίοδος παραγραφής).

17. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Εμπορικές συναλλαγές

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών αναλύονται κατωτέρω:

31/12/2025

Ποσά σε χιλ. €	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Πωλήσεις (2025)	Αγορές (2025)
Μητρική Εταιρεία (IREON ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.)				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη			763	
	0	**0**	**763**	**0**

31/12/2024

Ποσά σε χιλ. €	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Πωλήσεις (2024)	Αγορές (2024)
Μητρική Εταιρεία (IREON ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.)				0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	125		561	5860
	125	**0**	**561**	**5.860**

18. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Η εταιρεία προχώρησε σε αγορά ακινήτου στο Χαϊδάρι-Αττικής εντός του 2026, αξίας 2,7 εκατ. ευρώ από την εταιρεία CORAL Α.Ε., και σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου τον Ιανουάριο 2026 για ποσό 1 εκατ. ευρώ.

Εκτός των ανωτέρω δεν έχει συμβεί κάποιο γεγονός το οποίο να επηρεάζει σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας από την 1/1/2026 μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος.

Deloitte.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)
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 Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών 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.

Deloitte.

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 απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Γ. Λάζος
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 39301
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.
DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see http://www.deloitte.com/to learn more.
© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.