Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.09.29 14:02:27 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,29/09/2026

Αριθ. Πρωτ.:4243320

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **VMRI ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **VMRI Μ.Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **118451701000**.

Την **29/09/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6214079 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2026 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 6214080 η από 10/09/2026 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:

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ του ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 3329.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΠΗΛΙΟΥΡΑ ΓΕΩΡΓΙΑ του ΦΙΛΙΠΠΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ ΑΤΤΙΚΗΣ το 1979-05-09 00:00:00.0, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 3011.

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.

VMRI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΣΟΛΩΜΟΥ 4-6, Τ.Κ. 15452, Φιλοθέης-Ψυχικού

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 118451701000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014)

Πίνακας Περιεχομένων

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου 2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 7
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Ισολογισμός) 10
Κατάσταση Αποτελεσμάτων 12
Κατάσταση Μεταβολής Καθαρής Θέσης 12
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 (βάσει των διατάξεων του Άρθρου 29 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) 13

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου

ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«VMRI A.E ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 (ΕΛΠ), όπως ισχύουν.

Παράλληλα, σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχειρίσεως, η οποία παρουσιάζει συνοπτικά τα σημαντικότερα γεγονότα της χρήσεως, την εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας, τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται από το νόμο. Παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις και την παρούσα Έκθεση.

1. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2025 η εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ημιτελών κατοικιών. Το συγκρότημα ακινήτων αφορά σε έργο ανακατασκευής και μετατροπής του ακινήτου επί της οδού Ξενίας 40 και Απόλλωνος 2, Κηφισιά, το οποίο αποτελείται από το Κτίριο Α και το Κτίριο Β με κοινό υπόγειο και περιλαμβάνει συνολικά πέντε (5) αυτοτελείς κατοικίες.

Τα κυριότερα σημεία της δραστηριότητας της παρούσας χρήσης είναι τα εξής:

- Πωλήθηκαν δύο (2) κατοικίες,
- Τρείς (3) κατοικίες παρέμειναν απούλητες και εμφανίζονται στα αποθέματα,
- Τα σχετικά έσοδα αναγνωρίστηκαν στη χρήση 2025, ακόμη και αν μέρος των παραδόσεων πραγματοποιήθηκε στις αρχές του 2026, σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου.
- Η συνολική αξία αποθεμάτων κατά την 31.12.2025 ανήλθε σε 7.558.744,52 €.
- Ο κύκλος εργασιών στην παρούσα χρήση ανήλθε σε ποσού 3.043.516,13 €.

2. Δομή της εταιρικής διακυβέρνησης

Η εταιρεία διοικείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται κάθε πέντε χρόνια από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει κατά περίπτωση όταν υπάρχουν θέματα προς συζήτηση.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας και συνέρχεται συνήθως μία φορά το χρόνο (Τακτική Γενική Συνέλευση) για την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων, εκλογή ελεγκτών και λοιπά θέματα.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θητεία
Πέτρος – Περικλής Βασιλόπουλος	Πρόεδρος	14.10.22 – 14.10.27
Ανδρέας Δούρος	Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος	14.10.22 – 14.10.27
Ειρήνη Βασιλοπούλου	Μέλος	14.10.22 – 14.10.27
Ευγενία Βασιλοπούλου	Μέλος	14.10.22 – 14.10.27

3. Οικονομική θέση της εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31.12.2025 κρίνεται πολύ ικανοποιητική.

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε 11.450.915,72 ευρώ έναντι 7.908.375,29 της προηγούμενης χρήσης.

Η χρηματοοικονομική εικόνα της εταιρείας κατά τη χρήση που έληξε την 31.12.2025 χαρακτηρίζεται από υψηλή ρευστότητα, ενισχυμένη κεφαλαιακή διάρθρωση και ικανοποιητική κερδοφορία, ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης και διάθεσης του επενδυτικού έργου.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2025 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31/12/2025		31/12/2024	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	8.384.808,06	51,81%	94.569,40	5,46%
Σύνολο ενεργητικού	16.184.731,37		1.731.616,52	
Πάγιο ενεργητικό	7.799.923,31	48,19%	1.637.047,12	94,54%
Σύνολο ενεργητικού	16.184.731,37		1.731.616,52	

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

Ίδια κεφάλαια	11.450.915,72	242,25%	980.130,52	130,43%
Σύνολο υποχρεώσεων	4.726.985,39		751.486,00	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	4.726.985,39	29,21%	751.486,00	43,40%
Σύνολο παθητικού	16.184.731,37		1.731.616,52	
Ίδια κεφάλαια	11.450.915,72	70,75%	980.130,52	56,60%
Σύνολο παθητικού	16.184.731,37		1.731.616,52	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	11.450.915,72	1,47	980.130,52	0,60
Πάγιο ενεργητικό	7.799.923,31		1.637.047,12	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	8.384.808,06	1,77	94.569,40	0,03
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.726.985,39		2.900.509,38	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	31/12/2025		31/12/2024	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	507.540,43	16,65%	-28.971,53	-6,08%
Σύνολο εσόδων	3.047.539,13		476.262,18	

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

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	507.540,43	4,43%	-28.971,53	-2,96%
Ίδια κεφάλαια	11.450.915,72		980.130,52	

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

Μικτά αποτελέσματα	1.106.350,45	36,35%	26.512,10	5,73%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	3.043.516,13		462.702,43	

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

4. Τα ακίνητα της εταιρίας

Η εταιρεία διαθέτει την πλήρη κυριότητα σε οικόπεδο μετά κτισμάτων επί της οδού Ξενίας 40 και Απόλλωνος 2, στον Δήμο Κηφισιάς.

5. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Η εταιρεία λειτουργεί ως οντότητα ανάπτυξης ακινήτων (Project Company), με κύριο αντικείμενο την ολοκλήρωση και διάθεση οικιστικών συγκροτημάτων υψηλών προδιαγραφών. Η δραστηριότητά της εκτίθεται σε παράγοντες που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων, το κόστος κατασκευής, τη ζήτηση κατοικιών και το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες συνοψίζονται ως εξής:

Κίνδυνος αγοράς ακινήτων

Η αξία και η ταχύτητα διάθεσης των ακινήτων επηρεάζονται άμεσα από τις συνθήκες στην αγορά των πολυτελών κατοικιών, τα επιτόκια και τη ζήτηση. Παρά την επιτυχή σύναψη προσυμφώνων για το τρέχον έργο, η περαιτέρω διάθεση των λοιπών ιδιοκτησιών παραμένει ευάλωτη σε μακροοικονομικές μεταβολές που ενδέχεται να επηρεάσουν τον χρόνο ρευστοποίησης.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται μέσω της αυστηρής νομικής κατοχύρωσης των συναλλαγών. Η εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες ελέγχου πριν την υπογραφή συμβολαίων και εξασφαλίζει μέρος του τιμήματος μέσω προκαταβολών/αρραβώνων, θωρακίζοντας τις απαιτήσεις της από πωλήσεις ακινήτων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η διαχείριση της ρευστότητας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το χρονοδιάγραμμα των εισπράξεων από τις πωλήσεις και την ανάγκη κάλυψης των εξόδων αποπεράτωσης των τελικών φάσεων του έργου έως τον Μάρτιο του 2026. Παρά το ικανοποιητικό ύψος ταμειακών διαθεσίμων, η εταιρεία παρακολουθεί στενά τις ταμειακές ροές για τη διασφάλιση της ομαλής ολοκλήρωσης του έργου.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η εταιρεία διατηρεί τραπεζικό δανεισμό μέσω ομολογιακού δανείου. Ο κίνδυνος αυτός μετριάζεται από τη στρατηγική απομόχλευσης, καθώς μέρος του τιμήματος πώλησης έχει δεσμευτεί συμβατικά για την εξόφληση των τραπεζικών υποχρεώσεων, καθιστώντας την ολοκλήρωση της πώλησης κρίσιμο παράγοντα για την αποδέσμευση από τον δανεισμό.

Λειτουργικός κίνδυνος

Αφορά κυρίως διαδικασίες πώλησης, μεταβίβασης ακινήτων και διαχείρισης έργων. Η εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλες διαδικασίες εσωτερικού ελέγχου και συνεργάζεται με εξειδικευμένους επαγγελματίες (μηχανικούς, νομικούς, συμβολαιογράφους), περιορίζοντας αποτελεσματικά την πιθανότητα σφαλμάτων.

6. Προοπτικές της Επόμενης Χρήσης

Κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης, η εταιρεία επικεντρώνεται στην ομαλή ολοκλήρωση των τελικών εργασιών αποπεράτωσης και την παράδοση του συγκροτήματος στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, σύμφωνα με το συμφωνηθέν χρονοδιάγραμμα. Η επόμενη περίοδος είναι καθοριστική, καθώς περιλαμβάνει την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης και την είσπραξη του υπολοίπου του τιμήματος πώλησης. Τα έσοδα αυτά θα επιτρέψουν στην εταιρεία να ολοκληρώσει τη μερική εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης υπέρ της Optima Bank, βελτιώνοντας σημαντικά τη χρηματοοικονομική της θέση και μειώνοντας τις δανειακές της υποχρεώσεις. Παράλληλα, η εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και σταθερή κεφαλαιακή βάση, στοιχεία που διασφαλίζουν την ομαλή λειτουργία της, ενώ παράλληλα παρακολουθεί την αγορά για την αξιολόγηση μελλοντικών επενδυτικών ευκαιριών.

7. Περιβαλλοντικά θέματα

Η δραστηριότητα της εταιρείας είναι αμιγώς επενδυτική και αναπτυξιακή στον τομέα των ακινήτων, χωρίς παραγωγικές διαδικασίες ή λειτουργίες που να επιβαρύνουν το φυσικό περιβάλλον. Ως εκ τούτου, το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της εταιρείας θεωρείται ιδιαίτερα περιορισμένο.

Κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής του ακινήτου επί της οδού Ξενίας 40 και Απόλλωνος 2, Κηφισιά, η εταιρεία συνεργάστηκε με αδειοδοτημένους εργολήπτες και τεχνικούς συμβούλους, οι οποίοι τήρησαν τις προβλεπόμενες τεχνικές και περιβαλλοντικές προδιαγραφές, συμπεριλαμβανομένης της ορθής διαχείρισης αποβλήτων εκσκαφής, κατασκευής και κατεδάφισης, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Στο πλαίσιο της καθημερινής λειτουργίας της, η εταιρεία εφαρμόζει βασικές πρακτικές περιβαλλοντικής υπευθυνότητας, όπως:

- ανακύκλωση χαρτιού, πλαστικού και λοιπών αναλωσίμων,
- περιορισμός της κατανάλωσης ενέργειας στους χώρους εργασίας,
- χρήση ψηφιακών διαδικασιών για τη μείωση έντυπου υλικού,
- συνεργασία με πιστοποιημένους παρόχους υπηρεσιών για εργασίες που απαιτούν περιβαλλοντική συμμόρφωση.

8. Εργασιακά θέματα

Η στελέχωση της εταιρείας ανέρχεται σε 6 εργαζομένους την 31.12.2025 και σε 4 εργαζομένους το προηγούμενο έτος.

9. Πρόταση διανομής αποτελέσματος

Δεν συντρέχει περίπτωση.

10. Άλλα σημαντικά γεγονότα

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα που να επηρεάζουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

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

1. Εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε στις 31.12.2025.
2. Εγκρίνετε, σύμφωνα με το άρθρο 108 του ν.4548/2018 τη συνολική διαχείριση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που έλαβε χώρα κατά την εταιρική χρήση 01.01.2025 – 31.12.2025 και απαλλαγή των ελεγκτών από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης αυτής.
3. Να διορίσετε ορκωτό ελεγκτή για την χρήση 01.01.2026 – 31.12.2026.

Ψυχικό, 30 Ιουλίου 2026

Ο Πρόεδρος Δ.Σ

ΠΕΤΡΟΣ - ΠΕΡΙΚΛΗΣ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΝΔΡΕΑΣ ΔΟΥΡΟΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας **«VMRI A.E ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της ανώνυμης εταιρείας «VMRI A.E» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της ανώνυμης εταιρείας «VMRI A.E» 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 προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2022 έως και 2025. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως 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 Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ανώνυμη εταιρεία «VMRI A.E» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από αυτή που περιγράφεται στην παράγραφο ''Βάση για γνώμη με επιφύλαξη'' της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 1 Σεπτεμβρίου 2026

Νικόλαος Αντ. Σινάνος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 52821 – Α.Μ. ΕΛΤΕ 3187

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Ισολογισμός)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2025	31.12.2024
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	14.193,44	1.814.193,44
Λοιπός εξοπλισμός	38.912,18	53.594,09
Σύνολο	**53.105,62**	**1.867.787,53**
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	1.018,79	1.018,79
Σύνολο	**1.018,79**	**1.018,79**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	7.745.798,90	5.878.214,90
Σύνολο	**7.745.798,90**	**5.878.214,90**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**7.799.923,31**	**7.747.021,22**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	7.558.744,52	4.480.162,95
Σύνολο	**7.558.744,52**	**4.480.162,95**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Λοιπές απαιτήσεις	745.597,48	922.001,47
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	80.466,06	566.529,29
Σύνολο κυκλοφορούντων	8.384.808,06	5.968.693,71
Σύνολο Ενεργητικού	**16.184.731,37**	**13.715.714,93**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	10.028.927,00	6.993.927,00
Σύνολο	**10.028.927,00**	**6.993.927,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αφορολόγητα αποθεματικά	1.652.344,98	1.652.344,98
Αποτελέσματα εις νέο	-230.356,26	-737.896,69
Σύνολο	1.421.988,72	914.448,29
Σύνολο καθαρής θέσης	**11.450.915,72**	**7.908.375,29**
Προβλέψεις		
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.830,26	6.830,26
Σύνολο	**6.830,26**	**6.830,26**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	0,00	2.900.000,00
Σύνολο	**0,00**	**2.900.000,00**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	2.900.000,00	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	530.050,31	322.343,70
Λοιποί φόροι και τέλη	19.164,07	21.964,48
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	7.938,05	17.993,97
Λοιπές υποχρεώσεις	1.269.832,96	2.538.207,23
Σύνολο	**4.726.985,39**	**2.900.509,38**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**4.726.985,39**	**5.800.509,38**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**16.184.731,37**	**13.715.714,93**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
Κύκλος εργασιών (καθαρός)		3.043.516,13	26.512,10
Κόστος πωλήσεων		(1.937.165,68)	0,00
Μικτό Αποτέλεσμα		**1.106.350,45**	**26.512,10**
Λοιπά συνήθη έσοδα		4.023,00	0,00
Έξοδα διοίκησης		(420.234,36)	(303.633,26)
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		9.000,00	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημίες		(882,50)	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		0,00	0,00
Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων		**698.256,59**	**(277.121,16)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(190.716,16)	(114.334,77)
Αποτέλεσμα προ φόρων		**507.540,43**	**(391.455,93)**
Φόροι εισοδήματος		0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		**507.540,43**	**(391.455,93)**

Κατάσταση Μεταβολής Καθαρής Θέσης

	Κεφάλαιο	Αφορολόγητα αποθεματικά	Υπόλοιπο Αποτελεσμάτων Εις Νέο	Συνολικά ίδια κεφάλαια
Υπόλοιπα 1/1/2024	6.993.927,00	1.652.344,98	(346.440,76)	8.299.831,22
Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο	0,00	0,00	0,00	0,00
Εσωτερικές μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Διανομές μερισμάτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	(391.455,93)	(391.455,93)
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	**0,00**	**0,00**	**(391.455,93)**	**(391.455,93)**
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2024	**6.993.927,00**	**1.652.344,98**	**(737.896,69)**	**7.908.375,29**
Υπόλοιπα 1/1/2025	6.993.927,00	1.652.344,98	(737.896,69)	7.908.375,29
Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο	3.035.000,00	0,00	0,00	3.035.000,00
Εσωτερικές μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Διανομές μερισμάτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποτελέσματα περιόδου	0,00	0,00	507.540,43	507.540,43
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	**3.035.000,00**	**0,00**	**507.540,43**	**3.542.540,43**
Υπόλοιπο Ιδίων Κεφαλαίων της 31/12/2025	**10.028.927,00**	**1.652.344,98**	**(230.356,26)**	**11.450.915,72**

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025

(βάσει των διατάξεων του Άρθρου 29 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει)

Επωνυμία:	**VMRI A.E**
Νομικός τύπος οντότητας:	**Ανώνυμη Εταιρεία**
Περίοδο αναφοράς:	**Περίοδος 01.01.2025 – 31.12.2025** *(15η εταιρική χρήση)*
Διεύθυνση:	**Σολωμού 4-6, Τ.Κ. 15452, Φιλοθέης-Ψυχικού, ΑΤΤΙΚΗ**
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:	**165043801000**

Πρόσθετες πληροφορίες για την οντότητα σύμφωνα με το άρθ.29 Ν.4308/2014	
Η οντότητα λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, ή όχι ; (Παρ.3(στ) άρθρου 29)	Ναι.
Εκκαθάριση (Παρ. 3(ζ) άρθρου 29)	Η οντότητα δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση.
Κατηγορία οντότητας (Παρ. 3(η) άρθρου 29)	Η οντότητα ανήκει στην κατηγορία πολύ μικρή.
Κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Παρ. 3(θ) άρθρου 29)	Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.
Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (Παρ. 4 άρθρου 29)	Η Εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
Συνοπτική αναφορά των λογιστικών πολιτικών που ακολουθεί η οντότητα για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων. (Παρ. 5 άρθρου 29)	Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί η οντότητα είναι αυτή του ιστορικού κόστους αξιών όπως αυτά αποτυπώνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
Παρεκκλίσεις υποχρέωσης της παραγράφου 2 του άρθρου 16 (Παρ. 6 άρθρου 29)	Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρεκκλίσεως.
Συσχέτιση περιουσιακού στοιχείου με περισσότερα από ένα κονδύλια του Ισολογισμού. (Παρ. 7 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

Πίνακας ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων (Παρ.8 άρθρου 29)	**Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων**	**Γήπεδα & Κτίρια**	**Λοιπός εξοπλισμός**	**Άυλα πάγια**
	Αξία κτήσεως			
	Υπόλοιπο 1.1.2024	1.827.166,80	78.188,58	369.676,72
	Προσθήκες περιόδου	0,00	18.405,71	0,00
	Υπόλοιπο 31.12.2024	1.827.166,80	96.594,29	369.676,72
	Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
	Υπόλοιπο 1.1.2024	12.973,36	43.000,20	368.657,93
	Αποσβέσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00
	Υπόλοιπο 31.12.2024	12.973,36	43.000,20	368.657,93
	Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	**1.814.193,44**	**53.594,09**	**1.018,79**
	Αξία κτήσεως			
	Υπόλοιπο 1.1.2025	1.827.166,80	96.594,29	369.676,72
	Προσθήκες περιόδου	0,00	8.209,21	0,00
	Μειώσεις περιόδου	-1.800.000,00	0,00	0,00
	Υπόλοιπο 31.12.2025	27.166,80	104.803,50	369.676,72
	Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
	Υπόλοιπο 1.1.2025	12.973,36	43.000,20	368.657,93
	Αποσβέσεις περιόδου	0,00	22.891,12	0,00
	Υπόλοιπο 31.12.2025	12.973,36	65.891,32	368.657,93
	Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	**14.193,44**	**38.912,18**	**1.018,79**
Περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία (Παρ. 10 άρθρου 29)	Δεν υφίστανται.			
Χρέος της οντότητας που καλύπτεται από εξασφαλίσεις (Παρ. 13 άρθρου 29)	Οι απαιτήσεις των ομολογιούχων καλύπτονται από τις ακόλουθες εμπράγματες και λοιπές εξασφαλίσεις: • Προσημείωσης υποθήκης ποσού €6.110.000 επί του ακινήτου. • Εξασφάλιση επί των Απαιτήσεων από Ασφαλιστικές Συμβάσεις ακινήτου • Ενέχυρο επί Μετοχών • Ενέχυρο επί Τραπεζικών Λογαριασμών			
Τα ποσά των υποχρεώσεων της οντότητας που καθίστανται απαιτητά μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολογισμού. (Παρ. 14 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν.			
Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις-εγγυήσεις (Παρ. 16 άρθρου 29)	Δεν υφίστανται τέτοια κονδύλια.			
Έσοδα ή έξοδα ιδιαίτερου ύψους ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας (Παρ. 17 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.			
Ποσά τόκων περιόδου με το οποίο αυξήθηκε το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών σύμφωνα με το άρθρο	Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.			

20. (Παρ. 18 άρθρου 29)	
Μέσος όρος απασχολούμενων στη περίοδο. (Παρ. 23α άρθρου 29)	Η εταιρεία απασχολεί 6 άτομα προσωπικό.
Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη Δ.Σ. (Παρ. 25 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.
Χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν (Παρ. 34 άρθρου 29)	Συντάχθηκαν οι κατά νόμο χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα υποδείγματα του Ν.4308/2014.
Μεταγενέστερα γεγονότα	Δεν υπάρχουν.

Ψυχικό, 30 Ιουλίου 2026

Ο Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Λογιστική Εταιρεία
Πέτρος – Περικλής Βασιλόπουλος Α.Δ.Τ. ΑΙ/024135	Ανδρέας Δούρος Α.Δ.Τ. ΑΒ/569678	Νικόλαος Δανηλάτος Α.Δ.Τ. ΑΡ/550869 Αρ. Αδειάς ΟΕΕ 41617 Α' ΤΑΞΗΣ