

Grivalia Management Company A.E.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Περιεχόμενα Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 **σελίδες**

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ***3***

Β. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ ***10***

Γ. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 18
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 18
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 24
4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ 25
5. ΕΠΕΞΗΓΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 26
6. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 35

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.4548/2018 (άρθρο 150 παρ. 1,2,3 και άρθρο 149 παρ. 1), σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 2025.

1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία **GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** συστήθηκε στις 18 Μαρτίου 2019 και εδρεύει στο Μαρούσι Αττικής. Δραστηριοποιείται κυρίως στην παροχή υπηρεσιών στον τομέα της αγοράς, πώλησης, εκμετάλλευσης, αξιοποίησης, ανάπτυξης και διαχείρισης κάθε είδους ακινήτων.

1.2 Διοίκηση

Η Εταιρεία διοικείται από ενδεκαμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγεται από την Γενική Συνέλευση και απαρτίζεται από τους κάτωθι:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Πρόεδρος
Χρυσικός Γεώργιος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Αναστασέλος Χαράλαμπος	Μέλος
Βάρφης Παναγιώτης - Αριστείδης	Μέλος
Ιωάννου Σταύρος	Μέλος
Καλφαμανώλη Αικατερίνη	Μέλος
Κατσιμπρής Γεώργιος	Μέλος
Κυριοπούλου Ιωάννα- Ευαγγελία	Μέλος
Παρμαξής Ανδρέας	Μέλος
Χαμηλάκη Δέσποινα	Μέλος
Χατζηκώστας Αντώνιος	Μέλος

1.3 Επιδόσεις

Η Εταιρεία δραστηριοποιήθηκε με προσήλωση στους στρατηγικούς της στόχους στοχεύοντας στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και τα αποτελέσματα της εντός της κλειόμενης χρήσης διαμορφώθηκαν ως κάτωθι:

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας προέρχεται από τις παρεχόμενες συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετιζόμενες με τη διαχείριση ακινήτων και για την κλειόμενη χρήση 2025 ανέρχεται σε ποσό €24.461.020,59 έναντι €17.966.573,52 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση 36% και ποσού €6.494.447,07.

Μικτό κέρδος: Το μικτό κέρδος της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση 2025 ανέρχεται σε ποσό €20.316.241,09 έναντι €14.284.185,91 της προηγούμενης χρήσης.

Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων: Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση 2025 ανήλθαν σε ποσό €19.984.046,07 έναντι €14.045.679,38 της προηγούμενης χρήσης.

Φόροι: Οι φόροι της Εταιρείας είναι το άθροισμα του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος και για την κλειόμενη χρήση 2025 ανήλθαν σε ποσό €4.508.147,71 έναντι €3.150.750,79 της προηγούμενης χρήσης.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για την κλειόμενη χρήση 2025 ανήλθαν σε ποσό €15.471.960,67 έναντι €10.859.988,42 της προηγούμενης χρήσης.

2. ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις. Αυτό οφείλεται στην ενεργή πολιτική της, η οποία εστιάζεται στη συνεργασία με αξιόπιστους πελάτες.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και σχεδόν το σύνολο των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ, συνεπώς δεν υφίσταται τέτοιος κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές και τις ανάγκες της.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της διαχείρισης του κεφαλαιουχικού κινδύνου είναι η εξασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (going concern) για να υπάρχουν ικανοποιητικές αποδόσεις για τους Μετόχους, για να διατηρηθεί μια ιδανική κεφαλαιουχική δομή και για να μειωθεί το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δε διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο, βάσει των αναμενόμενων συμβατικών χρηματοροών.

Κίνδυνος λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές είναι ουσιωδώς ανεξάρτητα από τις μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

α) Τρέχουσες και Εν Δυνάμει Επιπτώσεις

Η Εταιρεία πιστεύει ότι είναι σε θέση να δημιουργεί αξία για τα ενδιαφερόμενα μέρη της κατανοώντας τον τρόπο με τον οποίο η επιχειρηματική της δραστηριότητα επηρεάζει το περιβάλλον και λαμβάνοντας μέτρα για την ελαχιστοποίηση οποιονδήποτε πραγματικών ή πιθανών αρνητικών επιπτώσεων.

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της μέσω συγκεκριμένων δράσεων. Η Εταιρεία εστιάζει στη διατήρηση και στην ενδυνάμωση των βιώσιμων και περιβαλλοντικά εύλογων πρακτικών που καθοδηγούν την αναπτυξιακή της στρατηγική και την προσέγγισή της στην καινοτομία. Η κατανόηση των προσδοκιών των ενδιαφερομένων μερών σχετικά με τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά και κοινωνικά θέματα είναι πολύ σημαντική για την Εταιρεία.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες, ως σύμβουλος και διαχειριστής ακινήτων, έχουν τόσο άμεσες όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι πτυχές των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της που έχουν τις πλέον ουσιώδεις περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι:

- Η κατανάλωση ενέργειας και οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου
- Η κατανάλωση νερού
- Τα απόβλητα
- Τα υλικά
- Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις οι σχετικές με τους προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών.

β) Διοικητική Προσέγγιση

Η Εταιρεία υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του συμβούλου και διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν (στο βαθμό του εφικτού) τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον και το κοινωνικό σύνολο στο πλαίσιο του οποίου δραστηριοποιείται.

Η Εταιρεία, σύμφωνα με τις περιβαλλοντικές αρχές της, εξασφαλίζει τη συμμόρφωση των δραστηριοτήτων της στα κατωτέρω:

- Είναι ενήμερη για την κείμενη νομοθεσία και τους κανονισμούς για το περιβάλλον και αναλαμβάνει τις δέουσες ενέργειες για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης.

- Εξασφαλίζει ότι η εξέταση των περιβαλλοντικών θεμάτων και ενεργειακής απόδοσης αποτελεί τμήμα του τεχνικού ελέγχου που προβλέπεται κατά τη διαδικασία εξέτασης όλων των επενδυτικών ευκαιριών πριν από την οποιαδήποτε αγορά.
- Έχει επίγνωση του τρόπου με τον οποίο το «πράσινο προφίλ» κάθε κτιρίου επηρεάζει την αξία και την τιμή αγοράς του.
- Εξασφαλίζει ότι ο ετήσιος τεχνικός έλεγχος των κτιρίων του χαρτοφυλακίου που διαχειρίζεται περιλαμβάνει την εξέταση θεμάτων περιβάλλοντος και ενεργειακής απόδοσης και θα καταλήγει σε προτάσεις βελτίωσης.
- Διασφαλίζει ότι ως μέρος της ετήσιας υποβολής εκθέσεων για θέματα προϋπολογισμού και στρατηγικής χαρτοφυλακίου, εξετάζει περιβαλλοντικά θέματα και βάσει αυτών προτείνει ετήσιο σχέδιο δράσης.
- Εισάγει κριτήρια βιωσιμότητας – αειφορίας στη διαδικασία επιλογής προμηθευτών και στη διαδικασία αγοράς παγίου και αναλώσιμου υλικού.

Η Εταιρεία παρακινεί τους προμηθευτές και τους εργολάβους στα υπό διαχείριση ακίνητα να χρησιμοποιούν συγκεκριμένα υλικά στην παροχή των υπηρεσιών τους με βάση τις βέλτιστες πρακτικές για βιώσιμες προμήθειες και περιβαλλοντικά φιλικούς τρόπους καθαρισμού. Οι ως άνω συνεργάτες επιλέγονται με βάση τη δυνατότητα προσαρμογής τους σε βιώσιμους τρόπους παροχής των υπηρεσιών τους.

γ) Πράσινες Πιστοποιήσεις

Η Εταιρεία έχει εντάξει στη στρατηγική διαχείρισης των υφιστάμενων χαρτοφυλακίων ακινήτων την ενεργειακή αναβάθμισή τους, προωθεί τη σταδιακή πιστοποίηση των αναβαθμισμένων ακινήτων σύμφωνα με πρότυπα που δημοσιεύονται από έγκυρους και αρμόδιους διεθνείς οργανισμούς και συμπεριλαμβάνει κριτήρια βιωσιμότητας στους ελέγχους που διενεργεί για τις νέες επενδύσεις.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι τα «πράσινα κτίρια» μπορούν όχι μόνο να μειώσουν τις αρνητικές επιπτώσεις προς το περιβάλλον με τη χρήση μικρότερων ποσοτήτων ύδατος, ενέργειας ή φυσικών πόρων, αλλά και σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι δυνατόν να έχουν θετική επίδραση στο περιβάλλον (σε κλίμακα κτιρίων ή σε αστική κλίμακα) δημιουργώντας δικές τους πηγές ενέργειας ή αυξημένη βιοποικιλότητα.

Τα «πράσινα κτίρια» παρέχουν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά πλεονεκτήματα τα οποία αφορούν μεμονωμένους ανθρώπους ή κοινωνικές ομάδες. Στα πλεονεκτήματα αυτά περιλαμβάνονται εξοικονομήσεις στο κόστος των λογαριασμών κοινής ωφελείας για τους ενοικιαστές (με τη βελτιωμένη απόδοση ενέργειας και ύδατος), χαμηλότερο κόστος κατασκευής και μεγαλύτερη αξία για τους επαγγελματίες του χώρου των ακινήτων, αυξημένοι συντελεστές πληρότητας για τους ιδιοκτήτες κτιρίων και δημιουργία θέσεων εργασίας.

4. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

α) Ίσες Ευκαιρίες

Η Εταιρεία πιστεύει στη διαχείριση του ανθρώπινου δυναμικού με σεβασμό και αξιοπρέπεια, τόσο ως μεμονωμένα άτομα, όσο και ως μέρη του συνόλου της. Η Εταιρεία δεν ανέχεται παράνομες ενέργειες που εισάγουν διακρίσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει επίσης τη διαφορετικότητα του ανθρώπινου δυναμικού της ως παράγοντα οργανωτικής ισχύος, αναγνωρίζοντας ότι αντλώντας από μια εκτεταμένη βάση ικανοτήτων, ιδεών και γνώσεων ενισχύει την ποιότητα της λήψης αποφάσεων και της επιχειρηματικότητας.

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Ελευθερία του Συνεταιρίζεσθαι

Η Εταιρεία στηρίζει και συμμορφώνεται με όλους τους ισχύοντες νόμους και τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα εξασφαλίζοντας:

- ότι παρέχονται ασφαλείς και υγιεινές συνθήκες εργασίας.
- την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι.
- ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στη διαχείριση των εργαζομένων.
- ότι δε γίνεται χρήση, είτε άμεσα είτε έμμεσα, πρακτικών εξαναγκαστικής εργασίας ή εργασίας ανηλίκων.

γ) Ανθρώπινοι Πόροι

(i) Υγεία και Ασφάλεια

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει μηχανισμούς που αποβλέπουν στη βελτίωση των συνθηκών εργασίας και στην εξασφάλιση της υγείας και ασφάλειας του προσωπικού της.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ευθύνη όλου του προσωπικού της στη διατήρηση ασφαλούς χώρου εργασίας και τη σημασία της διαβούλευσης και της συνεργασίας μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων.

Η Εταιρεία εξασφαλίζει ότι όλα τα επίπεδα Διοίκησης έχουν την ευθύνη άσκησης των καθηκόντων των σχετικών με την υγεία και την ασφάλεια.

Σκοπός της Εταιρείας είναι ο καθορισμός των κανόνων ασφαλείας των κτιριακών εγκαταστάσεων και η εισαγωγή των βέλτιστων πρακτικών υγείας και ασφάλειας.

(ii) Κατάρτιση και Εκπαίδευση

Η Εταιρεία πιστεύει ότι η επαγγελματική κατάρτιση και ανάπτυξη ωφελεί τόσο το άτομο όσο και τον επιχειρηματικό οργανισμό στο σύνολό του, ενώ παράλληλα συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων της. Στα σχετικά οφέλη περιλαμβάνονται:

- Υψηλά πρότυπα εργασιακής απόδοσης.
- Καλύτερη κατανόηση και εκτίμηση παραγόντων που επηρεάζουν την εργασιακή απόδοση.
- Διαμόρφωση κοινών ιδεών και διάχυση καλών πρακτικών.
- Αποτελεσματική διαχείριση και εφαρμογή των αλλαγών.
- Διαμόρφωση ισχυρών και αποτελεσματικών ομάδων σε εργασιακά πλαίσια.
- Παροχή κινήτρων και ικανοποίηση από την εργασία για τους εργαζόμενους.
- Επαγγελματική ανάπτυξη.
- Καλύτερη κατανόηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Η Εταιρεία αποβλέπει στην εξασφάλιση ότι:

- Εξυπηρετούνται οι στόχοι που έχει ορίσει.
- Κάθε μέλος του προσωπικού κατανοεί ποιος ακριβώς είναι ο ρόλος του στο εργασιακό περιβάλλον.
- Κάθε εργαζόμενος δέχεται τη δέουσα κατάρτιση ώστε να διεκπεραιώνει αποτελεσματικά τα εργασιακά καθήκοντα που προβλέπονται για τη θέση του.
- Το προσωπικό διαθέτει την κατάρτιση και τον εξοπλισμό που χρειάζεται για να εφαρμόσει αποτελεσματικά τις αλλαγές που διαμορφώνονται σε αυτήν.
- Υποστηρίζεται και ενθαρρύνεται η δια βίου μάθηση για όλο το προσωπικό.
- Η κατάρτιση παρέχεται εξίσου σε όλο το προσωπικό χωρίς διακρίσεις.

Η διαδικασία αξιολόγησης αποτελεί σημαντικό μέρος της προσέγγισης της Εταιρείας στην κατάρτιση και στην επαγγελματική ανάπτυξη.

Στο πλαίσιο αυτό πραγματοποιούνται δύο προγραμματισμένες συναντήσεις ετησίως μεταξύ εργαζομένων και Διευθυντών. Η πρώτη αφορά την ενδιάμεση αξιολόγηση (mid-year review), με στόχο την παρακολούθηση της προόδου των συμφωνημένων στόχων, την παροχή κατεύθυνσης και ουσιαστικής ανατροφοδότησης, καθώς και την επικαιροποίησή τους όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο βάσει των επιχειρησιακών αναγκών.

Η δεύτερη πραγματοποιείται στο τέλος του έτους και αφορά τη συνολική αποτίμηση της απόδοσης για ολόκληρη την εξεταζόμενη περίοδο, τον εντοπισμό αναγκών επαγγελματικής ανάπτυξης, τον σχεδιασμό σχετικών ενεργειών και την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας προηγούμενων αναπτυξιακών δράσεων.

Η πολιτική της Εταιρείας για την κατάρτιση και την επαγγελματική ανάπτυξη είναι συνεπώς στενά συνδεδεμένη με τη διαδικασία αξιολόγησης της απόδοσης και τον συστηματικό διάλογο μεταξύ εργαζομένων και διοίκησης.

(iii) Προαγωγές

Στην Εταιρεία λειτουργεί σύστημα αξιολόγησης του προσωπικού (το «Σύστημα») το οποίο ισχύει για όλους τους εργαζομένους της και εμπεριέχει τις αρχές της Εταιρείας για την πρόοδο και την επαγγελματική ανάπτυξή τους.

Το Σύστημα περιλαμβάνει τα εξής τέσσερα στάδια:

- Διαμόρφωση στόχων
- Καθοδήγηση και υποστήριξη
- Αξιολόγηση
- Αναγνώριση της επίδοσης

Η Εταιρεία με βάση την αξιολόγηση του προσωπικού, την επίδοση της και των αναγκών της δρομολογεί προαγωγές ή άλλους τρόπους αναγνώρισης.

5. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 5.20 των Ετήσιων Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

6. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε μηνιαία βάση εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους της και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου κρίνει αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

Αριθμοδείκτες			31/12/2025		31/12/2024
Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	243,70%	10.101.000,60 / 4.144.837,19	148,36%	7.153.248,79 / 4.821.614,40
Άμεσης Ρευστότητας	Διαθέσιμα / Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	186,62%	7.734.905,70 / 4.144.837,19	26,11%	1.258.746,21 / 4.821.614,40
Ξένων προς Ίδια Κεφάλαια	Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια	30,59%	4.921.941,83 / 16.091.684,90	46,19%	6.011.466,65 / 13.015.666,86
Βραχυπρ. Υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια	Βραχυπρ. Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	25,76%	4.144.837,19 / 16.091.684,90	37,04%	4.821.614,40 / 13.015.666,86
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Σύνολο Ενεργητικού	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	48,07%	10.101.000,60 / 21.013.626,74	37,59%	7.153.248,79 / 19.027.133,51
Ταχύτητα κυκλοφορίας Συνολικού Ενεργητικού	Κύκλος Εργασιών / Σύνολο Ενεργητικού	116,41%	24.461.020,59 / 21.013.626,74	94,43%	17.966.573,52 / 19.027.133,51
Μικτού Κέρδους Εκμετάλλευσης	Μικτά Κέρδη / Κύκλος Εργασιών	83,06%	20.316.241,09 / 24.461.020,59	79,50%	14.284.185,91 / 17.966.573,52
Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων	Κέρδη χρήσης προ Φόρων και προ Αποσβέσεων / Ίδια Κεφάλαια	126,09%	20.290.193,58 / 16.091.684,90	109,60%	14.265.350,51 / 13.015.666,86

7. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

8. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία θα συνεχίσει την επιτυχημένη εφαρμογή της στρατηγικής της όσον αφορά την κερδοφορία της, εξετάζοντας παράλληλα και την περαιτέρω διεύρυνση του πελατολογίου της ή/και των δραστηριοτήτων της.

Οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην ευρύτερη περιοχή της Ουκρανίας και της Μέσης Ανατολής προκάλεσαν σημαντική αύξηση των τιμών της ενέργειας και των πρώτων υλών και αναμένονται πληθωριστικές πιέσεις, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζοντας όλους τους παράγοντες αναφορικά με τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern), συνεπεία των εξελίξεων του πολέμου στην ευρύτερη περιοχή της Ουκρανίας και της Μέσης Ανατολής, την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, εκτιμά ότι τόσο η οικονομική της θέση όσο και τα κεφάλαια της δεν αναμένεται να μεταβληθούν σημαντικά έτσι ώστε να επηρεάσουν την συνέχιση των δραστηριοτήτων της.

9. ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

9.1 Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δε διεξάγει έρευνα και δε διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

9.2 Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 δε διαθέτει υποκαταστήματα.

10. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 27 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης
Πρόεδρος Δ.Σ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ''GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ''

Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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 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 τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 150 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 31.12.2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 124, 115 26 Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Ευστάθιος Π. Καγιούλης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13271



ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία		33.868,20	33.764,92
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία		10.312,74	7.112,73
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	860.864,31	973.938,02
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	5.2	235.653,31	246.764,22
Χρηματοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	5.3	9.709.961,17	10.565.108,09
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		61.966,41	47.196,74
		10.912.626,14	**11.873.884,72**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	5.4	767,12	-
Λοιπές απαιτήσεις	5.5	2.365.327,78	5.894.502,58
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.6	7.734.905,70	1.258.746,21
		10.101.000,60	**7.153.248,79**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**21.013.626,74**	**19.027.133,51**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.7	50.000,00	50.000,00
Τακτικό αποθεματικό	5.7	16.666,67	16.666,67
Λοιπά αποθεματικά	5.7	(667.186,24)	328.756,39
Κέρδη εις νέον	5.7	16.692.204,47	12.620.243,80
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.091.684,90**	**13.015.666,86**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	5.8	681.059,73	808.503,59
Υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	5.9	77.747,00	58.222,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.2	18.297,91	323.126,66
		777.104,64	**1.189.852,25**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		231.165,62	179.685,94
Μερίσματα πληρωτέα		-	1.600.000,00
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.10	3.163.261,57	2.251.692,75
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	5.8	295.780,67	238.446,95
Λοιπές υποχρεώσεις	5.11	454.629,33	551.788,76
		4.144.837,19	**4.821.614,40**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**4.921.941,83**	**6.011.466,65**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**21.013.626,74**	**19.027.133,51**

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
Κύκλος εργασιών	5.12	24.461.020,59	17.966.573,52
Κόστος πωλήσεων	5.13	(4.144.779,50)	(3.682.387,61)
Μικτό κέρδος		**20.316.241,09**	**14.284.185,91**
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.14	(484.824,80)	(369.571,50)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές)	5.16	152.629,78	131.064,97
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**19.984.046,07**	**14.045.679,38**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.17	28.918,89	1.522,26
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.18	(32.856,57)	(36.462,42)
Κέρδη προ φόρων		**19.980.108,39**	**14.010.739,22**
Φόρος εισοδήματος	5.19	(4.508.147,71)	(3.150.750,79)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά από φόρους		**15.471.960,67**	**10.859.988,42**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Μικτό αναλογιστικό κέρδος καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση	5.9	(3.821,00)	(517,00)
Μικτό κέρδος/ (ζημιά) αποτίμησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία		(1.273.028,52)	-
Φόρος εισοδήματος	5.2	280.906,89	113,74
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων		(995.942,63)	(403,26)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**14.476.018,05**	**10.859.585,16**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	**50.000,00**	**16.666,67**	**329.159,65**	**7.830.005,37**	**8.225.831,69**
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	-	-	-	(1.282.750,00)	**(1.282.750,00)**
Αμοιβές προσωπικού	-	-	-	(787.000,00)	**(787.000,00)**
Μέρισμα χρήσης 2023	-	-	-	(4.000.000,00)	**(4.000.000,00)**
Καθαρό αναλογιστικό κέρδος καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(403,26)	-	**(403,26)**
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	10.859.988,42	**10.859.988,42**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**50.000,00**	**16.666,67**	**328.756,39**	**12.620.243,80**	**13.015.666,86**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025	**50.000,00**	**16.666,67**	**328.756,39**	**12.620.243,80**	**13.015.666,86**
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	-	-	-	(3.232.000,00)	**(3.232.000,00)**
Αμοιβές προσωπικού	-	-	-	(868.000,00)	**(868.000,00)**
Μέρισμα χρήσης 2024	-	-	-	(7.300.000,00)	**(7.300.000,00)**
Καθαρό αναλογιστικό κέρδος καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(2.980,38)	-	**(2.980,38)**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) αποτίμησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία	-	-	(992.962,25)	-	**(992.962,25)**
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	15.471.960,67	**15.471.960,67**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**50.000,00**	**16.666,67**	**(667.186,24)**	**16.692.204,47**	**16.091.684,90**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		**19.980.108,39**	**14.010.739,22**
Πλέον/ Μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		310.085,19	254.611,29
Προβλέψεις	**5.15**	15.704,00	13.131,00
Συναλλαγματικές διαφορές			-
Λοιπές προσαρμογές			(1.287,69)
Αποτελέσματα από επενδυτική δραστηριότητα		(28.918,89)	(1.522,26)
Τόκοι χρεωστικοί	**5.18**	32.856,57	36.462,42
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		3.517.137,12	(5.748.302,74)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(4.400.780,65)	(2.322.950,77)
Τόκοι καταβλημένοι		(32.816,85)	(36.482,19)
Καταβληθείς φόρος		(3.618.288,93)	(2.011.058,83)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**15.775.085,95**	**4.193.339,45**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι εισπραχθέντες		25.419,78	1.348,17
Επενδύσεις σε χρηματοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(518.881,60)	(101.008,00)
Αγορά ενσώματων πάγιων στοιχείων		(37.565,76)	(41.859,70)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(531.027,58)**	**(141.519,53)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις	**5.8**	(232.898,88)	(241.851,41)
Μερίσματα πληρωτέα		(8.535.000,00)	(3.200.000,00)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(8.767.898,88)**	**(3.441.851,41)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**6.476.159,49**	**609.968,51**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**5.6**	1.258.746,21	648.777,70
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**5.6**	**7.734.905,70**	**1.258.746,21**

1. Γενικές πληροφορίες

1.1 Η Εταιρεία συστήθηκε στις 18 Μαρτίου 2019 και εδρεύει στο Μαρούσι Αττικής. Δραστηριοποιείται κυρίως στην παροχή υπηρεσιών στον τομέα της αγοράς, πώλησης, εκμετάλλευσης, αξιοποίησης, ανάπτυξης και διαχείρισης κάθε είδους ακινήτων.

1.2 Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η κάτωθι:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**
Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Πρόεδρος
Χρυσικός Γεώργιος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Αναστασέλος Χαράλαμπος	Μέλος
Βάρφης Παναγιώτης - Αριστείδης	Μέλος
Ιωάννου Σταύρος	Μέλος
Καλφαμανώλη Αικατερίνη	Μέλος
Κατσιμπρής Γεώργιος	Μέλος
Κυριοπούλου Ιωάννα- Ευαγγελία	Μέλος
Παρμαξής Ανδρέας	Μέλος
Χαμηλάκη Δέσποινα	Μέλος
Χατζηκώστας Αντώνιος	Μέλος

1.3 Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27η Μαρτίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Συγκριτικά στοιχεία

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις εφαρμόστηκαν με συνέπεια για τις χρήσεις 2025 και 2024.

Προετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς και οι σημειώσεις που τις συνοδεύουν ενδέχεται να περιέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις εταιρείες, να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του κατά πόσον ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, να παρέχουν πληροφόρηση για την συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί καθώς και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την επίδραση που έχει η συγκεκριμένη τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)
Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και

προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)
Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις σε πέντε Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις στις Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ αφορούν τα εξής: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ»: Λογιστική Αντιστάθμισης στην πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ, ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Κέρδος ή ζημία στην αποαναγνώριση, Γνωστοποίηση διαφορών μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής της συναλλαγής, Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου, ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Αποαναγνώριση των υποχρεώσεων μίσθωσης, Τιμή συναλλαγής, ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»: Προσδιορισμός «de facto agent», ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών: Μέθοδος Κόστους. Οι παραπάνω τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)
Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το συναλλακτικό νόμισμα της Εταιρείας είναι το Ευρώ.

2.4 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια στοιχεία παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία, καθώς και ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της χρήσης που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και αναπροσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και το προκύπτον αποτέλεσμα καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.5 Μισθώσεις

Σχετικά με τις μισθώσεις υιοθετήθηκε και εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 16.

2.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, όταν και μόνο όταν, η Εταιρεία καθίσταται ένας εκ των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου. Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου, ή όταν η Εταιρεία μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό στοιχείο και ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας. Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Εκτός από εκείνες τις εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιέχουν σημαντική συνιστώσα χρηματοδότησης και επιμετρώνται με βάση την τιμή συναλλαγής τους σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία προσθέτοντας το σχετικό κόστος της συναλλαγής εκτός από την περίπτωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, εκτός από εκείνα που αποτελούν καθορισμένα και αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης κινδύνων, ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες:

α. χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στο αποσβεσμένο κόστος,

β. χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, και

γ. χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.

Η ταξινόμηση προσδιορίζεται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Όλα τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και τα οποία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος συμπεριλαμβάνονται στα κονδύλια «Χρηματοοικονομικά έξοδα» και «Χρηματοοικονομικά έσοδα», εκτός από την απομείωση των εμπορικών απαιτήσεων που περιλαμβάνεται εντός των λειτουργικών αποτελεσμάτων.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού επιμετράται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Η ταξινόμηση βασίζεται σε δύο κριτήρια:

i. το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και

ii. εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου ("SPPI" κριτήριο).

Η κατηγορία επιμέτρησης στο αποσβεσμένο κόστος περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού όπως δάνεια και απαιτήσεις με σταθερές ή προκαθορισμένες πληρωμές που δε διαπραγματεύονται σε κάποια ενεργό αγορά. Μετά την αρχική αναγνώριση, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο αντίκτυπος από την προεξόφληση είναι ασήμαντος, η προεξόφληση παραλείπεται.

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων και αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους και οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα κέρδη ή στις ζημιές της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος. Η εύλογη αξία των στοιχείων προσδιορίζεται με αναφορά σε συναλλαγές σε μία ενεργό αγορά ή με τη χρήση τεχνικών μεθόδων αποτίμησης, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν υφίσταται ενεργός αγορά.

Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός εκείνων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Ο στόχος των απαιτήσεων απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 είναι να αναγνωρίσει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για το σύνολο της διάρκειας ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, του οποίου ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί μετά την αρχική αναγνώριση, ανεξαρτήτως από το εάν η αξιολόγηση γίνεται σε συλλογικό ή εξατομικευμένο επίπεδο, χρησιμοποιώντας όλες τις πληροφορίες που μπορούν να συλλεχθούν, βάσει τόσο ιστορικών όσο και παρόντων στοιχείων, αλλά και στοιχείων που αφορούν σε λογικές μελλοντικές εκτιμήσεις. Για την εφαρμογή της ανωτέρω προσέγγισης πραγματοποιείται διάκριση μεταξύ:

- των χρηματοοικονομικών στοιχείων των οποίων ο πιστωτικός κίνδυνος δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή τα οποία έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς (Στάδιο 1),
- των χρηματοοικονομικών στοιχείων των οποίων ο πιστωτικός κίνδυνος έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση και τα οποία δεν έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο (Στάδιο 2), και
- των χρηματοοικονομικών στοιχείων για τα οποία υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις απομείωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς (Στάδιο 3).

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που εντάσσονται στο Στάδιο 1 αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για την περίοδο των επόμενων δώδεκα μηνών, ενώ για εκείνα που εντάσσονται στο Στάδιο 2 ή το Στάδιο 3 αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για το σύνολο της διάρκειας ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και των ταμειακών ροών που η Εταιρεία αναμένει να λάβει. Η διαφορά προεξοφλείται χρησιμοποιώντας μία εκτίμηση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Προτύπου για τα στοιχεία του ενεργητικού από συμβάσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων. Στην περίπτωση αυτήν, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές συνιστούν τις αναμενόμενες ελλείψεις στις συμβατικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αθέτησης σε οποιοδήποτε σημείο κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί έναν πίνακα προβλέψεων έχοντας ομαδοποιήσει τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά μέσα με βάση τη φύση και ενηλικίωση των υπολοίπων και λαμβάνοντας υπόψη διαθέσιμα ιστορικά στοιχεία σε σχέση με τους οφειλέτες, προσαρμοσμένα για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις συμβατικές υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται για:

Παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού σε άλλη επιχείρηση

Ανταλλαγή χρηματοοικονομικών μέσων με άλλη επιχείρηση, με όρους πιθανά δυσμενείς.

Μια σύμβαση η οποία θα διακανονιστεί ή ενδέχεται να διακανονιστεί με συμμετοχικό τίτλο της επιχείρησης και είναι: (α) ένα μη παράγωγο για το οποίο η επιχείρηση είναι υποχρεωμένη ή ενδέχεται να υποχρεωθεί να παραδώσει μεταβλητό αριθμό ιδίων συμμετοχικών τίτλων της επιχείρησης ή (β) ένα παράγωγο το οποίο θα διακανονιστεί με κάθε άλλο τρόπο εκτός από την ανταλλαγή ενός καθορισμένου χρηματικού ποσού ή άλλης χρηματοοικονομικής απαίτησης με ένα καθορισμένο αριθμό συμμετοχικών τίτλων της επιχείρησης.

2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις.

2.8 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και αναγνωρίζεται ως έξοδο στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται τα κέρδη.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον Ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος/ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιωδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

2.9 Παροχές στο προσωπικό

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία Ισολογισμού. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση, καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

2.10 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.11 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα προκύπτουν από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετιζόμενων με τη διαχείριση ακινήτων και λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

2.12 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων (λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου).

2.13 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

3. Διαχείριση Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που διαθέτει η Εταιρεία είναι κυρίως οι εξής:

- Πιστωτικός Κίνδυνος
- Κίνδυνος Αγοράς (συναλλαγματικός, επιτοκίων και λοιπών τιμών αγοράς)
- Κίνδυνος Ρευστότητας

Οι εργασίες διαχείρισης κινδύνων διεκπεραιώνονται από τη Διοίκηση της Εταιρείας η οποία έχει αρμοδιότητα να προσδιορίζει, να εκτιμά και να αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους (Διαχείριση Κινδύνων) και να προχωρά στην προληπτική εφαρμογή των μέτρων που απαιτούνται προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς.

3.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις. Αυτό οφείλεται στην ενεργή πολιτική της, η οποία εστιάζει στη συνεργασία με αξιόπιστους πελάτες.

3.3 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και σχεδόν το σύνολο των συναλλαγών της διεξάγονται σε Ευρώ, συνεπώς δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος.

3.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές και τις ανάγκες της.

3.5 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της διαχείρισης του κεφαλαιουχικού κινδύνου είναι η εξασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (going concern) για να υπάρχουν ικανοποιητικές αποδόσεις για τους Μετόχους, για να διατηρηθεί μια ιδανική κεφαλαιουχική δομή και για να μειωθεί το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δε διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο, βάσει των αναμενόμενων συμβατικών χρηματοροών.

3.6 Κίνδυνος λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία από καταθέσεις όψεως. Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές είναι ουσιωδώς ανεξάρτητα από τις μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Γεωγραφικός τομέας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και σχεδόν όλα τα έσοδα – έξοδα της χρήσης αφορούν συναλλαγές εντός της χώρας.

Επιχειρηματικός τομέας

Η Εταιρεία κυρίως δραστηριοποιείται στον τομέα της παροχής υπηρεσιών της αγοράς, πώλησης, εκμετάλλευσης, αξιοποίησης, ανάπτυξης και διαχείρισης κάθε είδους ακινήτων.

5. Επεξηγήσεις και αναλύσεις επί των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

5.1 Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η ανάλυση της κίνησης των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων παρατίθεται κατωτέρω:

	Σημείωση	Κτίρια & εγκαταστάσεις	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσεως:					
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024		**1.934.267,06**	**32.232,92**	**378.124,48**	**2.344.624,46**
Προσθήκες	**5.8**	20.616,67	-	21.179,44	**41.796,11**
Μειώσεις		-	-	(84.433,33)	**(84.433,33)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		**1.954.883,73**	**32.232,92**	**314.870,59**	**2.301.987,24**
Σωρευμένες αποσβέσεις:					
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024		**876.142,22**	**29.372,72**	**242.319,76**	**1.147.834,69**
Αποσβέσεις χρήσης		198.974,96	2.860,20	39.846,97	**241.682,13**
Μείωσεις		-	-	**(61.467,60)**	**(61.467,60)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		**1.075.117,18**	**32.232,92**	**220.699,12**	**1.328.049,22**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024		**879.766,55**	-	**94.171,47**	**973.938,02**
Αξία κτήσεως:					
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025		**1.954.883,73**	**32.232,92**	**314.870,59**	**2.301.987,24**
Προσθήκες	**5.8**	7.945,80	9.848,96	144.954,26	**162.749,01**
Μειώσεις		-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025		**1.962.829,53**	**42.081,88**	**459.824,85**	**2.464.736,25**
Σωρευμένες αποσβέσεις:					
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025		**1.075.117,18**	**32.232,92**	**220.699,12**	**1.328.049,22**
Αποσβέσεις χρήσης		218.240,48	2.257,05	55.325,19	**275.822,72**
Μείωσεις		-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025		**1.293.357,66**	**34.489,97**	**276.024,31**	**1.603.871,95**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025		**669.471,87**	**7.591,90**	**183.800,53**	**860.864,31**

5.2 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία αναγνώρισε τα κάτωθι ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς:

	31/12/2025	31/12/2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	235.653,31	246.764,22
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(18.297,91)	(323.126,66)
Σύνολο	**217.355,39**	**(76.362,45)**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η κάτωθι:

		31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως		**(76.362,45)**	**(77.896,12)**
(Χρέωση)/ πίστωση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	**5.19**	12.810,95	1.419,94
(Χρέωση)/ πίστωση στα ίδια κεφάλαια		280.906,89	113,74
Σύνολο		**217.355,39**	**(76.362,45)**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις παρουσιάζονται κάτωθι:

	Υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Χρηματοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Λοιπές προβλέψεις	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	**9.806,28**	-	-	**279.681,39**	**4.884,00**	**294.371,67**
Μεταφορά	-	-	-	-	-	-
(Χρέωση)/ πίστωση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	2.888,82	-	-	(49.352,27)	(1.144,00)	(47.607,45)
(Χρέωση)/ πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**12.695,10**	-	-	**230.329,12**	**3.740,00**	**246.764,22**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025	**12.695,10**	-	-	**230.329,12**	**3.740,00**	**246.764,22**
Μεταφορά	113,74	-	-	-	-	113,74
(Χρέωση)/ πίστωση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	3.454,88	-	-	(15.520,15)	-	(12.065,27)
(Χρέωση)/ πίστωση στα ίδια κεφάλαια	840,62	-	-	-	-	840,62
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**17.104,34**	-	-	**214.808,97**	**3.740,00**	**235.653,31**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις παρουσιάζονται κάτωθι:

	Υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Λοιπές προβλέψεις	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	-	**(108.974,04)**	**(263.293,75)**	-	-	**(372.267,79)**
Μεταφορά	-	-	-	-	-	-
(Χρέωση)/ πίστωση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	-	-	49.027,39	-	-	49.027,39
(Χρέωση)/ πίστωση στα ίδια κεφάλαια	113,74	-	-	-	-	113,74
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**113,74**	**(108.974,04)**	**(214.266,36)**	-	-	**(323.126,66)**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025	**113,74**	**(108.974,04)**	**(214.266,36)**	-	-	**(323.126,66)**
Μεταφορά	(113,74)	-	-	-	-	(113,74)
(Χρέωση)/ πίστωση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	-	-	24.876,22	-	-	24.876,22
(Χρέωση)/ πίστωση στα ίδια κεφάλαια		280.066,27	-	-	-	280.066,27
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	-	**171.092,23**	**(189.390,15)**	-	-	**(18.297,91)**

5.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας παρατίθεται κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	**10.565.108,09**	**10.464.100,09**
Προσθήκες	518.881,60	101.008,00
Πωλήσεις	(101.000,00)	-
Διαφορές αποτίμησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία	(1.273.028,52)	-
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	**9.709.961,17**	**10.565.108,09**

Την 31.12.2025 τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία και προέκυψαν διαφορές αποτίμησης (ζημία) ποσού €1.273.028,52, οι οποίες απομειωμένες κατά τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο μεταφέρθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση.

5.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κατωτέρω:

	31/12/2025	31/12/2024
Ανοιχτά υπόλοιπα πελατών	767,12	-
Σύνολο	**767,12**	**-**

5.5 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κατωτέρω:

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	2.109.521,16	5.782.378,16
Έξοδα επόμενης χρήσης	73.315,54	21.406,45
Παρακρατημένες εγγυήσεις επιβατικών αυτοκινήτων	-	3.593,52
Λοιπές απαιτήσεις	182.491,08	87.124,45
Σύνολο	**2.365.327,78**	**5.894.502,58**

5.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο	51,33	342,70
Καταθέσεις όψεως	2.734.627,12	1.258.400,51
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	227,25	3,00
Κατάθεση προθεσμίας	5.000.000,00	-
Σύνολο	**7.734.905,70**	**1.258.746,21**

5.7 Ίδια Κεφάλαια

Η ανάλυση της μεταβολής των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	**50.000**	**50.000,00**	**16.666,67**	**329.159,65**	**7.830.005,37**	**8.225.831,69**
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	-	-	-	-	(1.282.750,00)	(1.282.750,00)
Αμοιβές προσωπικού	-	-	-	-	(787.000,00)	(787.000,00)
Μέρισμα χρήσης 2023	-	-	-	-	(4.000.000,00)	(4.000.000,00)
Καθαρό αναλογιστικό κέρδος καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(403,26)	-	(403,26)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	10.859.988,42	10.859.988,42
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**50.000**	**50.000,00**	**16.666,67**	**328.756,39**	**12.620.243,80**	**13.015.666,86**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025	**50.000**	**50.000,00**	**16.666,67**	**328.756,39**	**12.620.243,80**	**13.015.666,86**
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	-	-	-	-	(3.232.000,00)	(3.232.000,00)
Αμοιβές προσωπικού	-	-	-	-	(868.000,00)	(868.000,00)
Μέρισμα χρήσης 2024	-	-	-	-	(7.300.000,00)	(7.300.000,00)
Καθαρό αναλογιστικό κέρδος καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(2.980,38)	-	(2.980,38)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) αποτίμησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία	-	-	-	(992.962,25)	-	(992.962,25)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	15.471.960,67	15.471.960,67
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**50.000**	**50.000,00**	**16.666,67**	**(667.186,24)**	**16.692.204,47**	**16.091.684,90**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε ποσό €50.000 (31.12.2024: €50.000) διαιρούμενο σε 50.000 κοινές ονομαστικές μετοχές με ονομαστική αξία €1 ανά μετοχή.

5.8 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις που σχετίζονται με χρηματοδοτικές μισθώσεις ταξινομούνται στις υποχρεώσεις από μισθώσεις. Η κίνηση των συνολικών υποχρεώσεων από μισθώσεις παρατίθεται ως κατωτέρω:

	Σημείωση	Κτίρια & εγκαταστάσεις	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024		**1.128.261,58**	**4.275,11**	**138.742,35**	**1.271.279,04**
Προσθήκες	**5.1**	20.616,67	-	21.179,44	**41.796,11**
Μειώσεις		-	-	(24.253,42)	**(24.253,42)**
Χρηματοοικονομικό κόστος	**5.18**	31.459,05	22,89	3.505,60	**34.987,54**
Αποπληρωμές κεφαλαίου		(198.365,90)	(4.255,34)	(39.230,17)	**(241.851,41)**
Αποπληρωμές τόκων		(31.459,05)	(42,66)	(3.505,60)	**(35.007,31)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		**950.512,35**	-	**96.438,20**	**1.046.950,55**

		Κτίρια & εγκαταστάσεις	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025		**950.512,35**	-	**96.438,20**	**1.046.950,55**
Προσθήκες	**5.1**	7.945,80	9.848,96	144.954,26	**162.749,01**
Μειώσεις		-	-	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος	**5.18**	25.912,71	244,06	4.580,66	**30.737,43**
Αποπληρωμές κεφαλαίου		(176.829,78)	(1.757,90)	(54.311,20)	**(232.898,88)**
Αποπληρωμές τόκων		(25.912,95)	(204,10)	(4.580,66)	**(30.697,71)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025		**781.628,14**	**8.131,01**	**187.081,26**	**976.840,40**

Το υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την 31.12.2025 παρατίθεται ως κατωτέρω:

	Κτίρια & εγκαταστάσεις	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	558.216,81	5.276,79	117.566,14	**681.059,73**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	223.411,33	2.854,22	69.515,12	**295.780,67**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**781.628,14**	**8.131,01**	**187.081,26**	**976.840,40**

5.9 Υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα προγράμματα για παροχές στους εργαζομένους σχετιζόμενα με την αποζημίωση του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία εμπίπτουν στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές Εργαζομένων». Η υποχρέωση που καταχωρείται στον Ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία Ισολογισμού, οι μεταβολές που προκύπτουν από τα ακαταχώρητα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος.

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται κάτωθι:

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως		**58.222,00**	**44.574,00**
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημιές που χρεώνονται στην Καθαρή Θέση		3.821,00	517,00
Σύνολο χρέωσης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	**5.15**	15.704,00	13.131,00
Υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		**77.747,00**	**58.222,00**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος αναλύονται κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	13.754,00	11.482,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.950,00	1.649,00
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	**15.704,00**	**13.131,00**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι ακόλουθες:

	31/12/2025	31/12/2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,40%	3,35%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,00%	2,00%

5.10 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Φόρος εισοδήματος	3.050.284,44	2.150.479,89
Λοιποί φόροι	112.977,13	101.212,86
Σύνολο	**3.163.261,57**	**2.251.692,75**

5.11 Λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	109.504,09	97.793,30
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	18.861,01	19.965,57
Λοιπές υποχρεώσεις	326.264,23	434.029,89
Σύνολο	**454.629,33**	**551.788,76**

5.12 Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε ποσό €24.461.020,59 και αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετιζόμενων με τη διαχείριση των ακίνητων.

5.13 Κόστος πωλήσεων

Το κόστος πωλήσεων αναλύεται ως κατωτέρω:

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	2.979.799,55	2.828.568,69
Αμοιβές και παροχές τρίτων	227.437,20	263.019,82
Αποσβέσεις	291.920,93	239.612,82
Φόροι - τέλη	67.264,97	46.053,89
Λοιπά έξοδα	546.946,86	275.639,80
Τηλεπικοινωνίες	25.403,93	19.489,79
Ενοίκιο κτιρίων & οχημάτων	6.006,06	10.002,79
Σύνολο	**4.144.779,50**	**3.682.387,61**

5.14 Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας αναλύονται ως κατωτέρω:

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	156.831,56	148.872,04
Αμοιβές και παροχές τρίτων	190.071,97	102.179,69
Αποσβέσεις	18.164,26	14.998,47
Φόροι - τέλη	3.540,26	2.423,89
Λοιπά έξοδα	114.563,60	99.545,18
Τηλεπικοινωνίες	1.337,05	1.025,78
Ενοίκιο κτιρίων & οχημάτων	316,11	526,46
Σύνολο	**484.824,80**	**369.571,50**

5.15 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Το συνολικό κόστος προσωπικού το οποίο επιβάρυνε το κόστος πωλήσεων και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας αναλύεται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	2.147.833,67	2.061.890,15
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	647.710,94	670.683,53
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15.704,00	13.131,00
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	325.382,49	231.736,05
Σύνολο	**3.136.631,10**	**2.977.440,73**

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε 51 (31.12.2024: 42) και ο μέσος όρος του 2025 σε 43 (2024: 41).

5.16 Λοιπά κέρδη/ (ζημίες)

Τα λοιπά κέρδη αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Συναλλαγματικές διαφορές	(9,57)	0,15
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)	152.639,35	131.064,82
Σύνολο	**152.629,78**	**131.064,97**

5.17 Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Τόκοι καταθέσεων όψεως	2.925,84	1.522,26
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	25.993,05	-
Σύνολο	**28.918,89**	**1.522,26**

5.18 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Διάφορα έξοδα τραπεζών	2.119,14	1.474,88
Χρηματοοικονομικό κόστος από συμβάσεις μίσθωσης	30.737,43	34.987,54
Σύνολο	**32.856,57**	**36.462,42**

5.19 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης συνολικού εισοδήματος αποτελεί το άθροισμα του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος που συνδέεται με τις συναλλαγές και τα γεγονότα που αναγνωρίσθηκαν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Ο τρέχων (πληρωτέος) φόρος εισοδήματος βασίζεται στα φορολογητέα αποτελέσματα της χρήσης.

Ο συνολικός φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως αναλύεται ως κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Φόρος εισοδήματος χρήσης	4.520.958,66	3.152.170,73
Αναβαλλόμενος φόρος	(12.810,95)	(1.419,94)
Σύνολο	**4.508.147,71**	**3.150.750,79**

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα πρόκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμισμένο φορολογικό συντελεστή επί των κερδών. Η διαφορά θα ήταν η κάτωθι:

	31/12/2025	31/12/2024
Κέρδη προ φόρων	**19.980.108,39**	**14.010.739,22**
Συντελεστής φόρου ειδοδήματος	22%	22%
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	**4.395.623,85**	**3.082.362,63**
Φόρος μη εκπιπτόμενων εξόδων	112.523,87	68.118,01
Διόρθωση αναβαλλόμενου φόρου προηγούμενων ετών	-	270,16
Φόρος προσωρινών διαφορών για τις οποίες δεν υπολογίσθηκε αναβαλλόμενος φόρος		-
Σύνολο	**4.508.147,72**	**3.150.750,79**

5.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη και πρόσωπα, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025 και την 31.12.2024, καθώς και τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων που έχουν προκύψει από τις εν λόγω συναλλαγές κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 έχουν ως εξής:

α) Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών

	31/12/2025	31/12/2024
Eurobank Ergasias A.E.	-	9.196.607,77
Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μον. Α.Ε.	-	-
Σύνολο	**-**	**9.196.607,77**

Λοιπά έσοδα

	31/12/2025	31/12/2024
Eurobank Ergasias A.E.	-	3.727,30
Grivalia Hospitality A.E.	111.746,64	112.529,16
Σύνολο	**111.746,64**	**116.256,46**

Χρηματοοικονομικά έσοδα

	31/12/2025	31/12/2024
Eurobank Ergasias A.E.	-	725,55
Σύνολο	-	**725,55**

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	31/12/2025	31/12/2024
Eurobank Ergasias A.E.	-	19.782,19
Σύνολο	-	**19.782,19**

	31/12/2025	31/12/2024
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
Eurobank Ergasias A.E.	-	-
Grivalia Hospitality A.E.	651,02	-
	651,02	-

β) Συναλλαγές με Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης:

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	3.940.105,19	1.853.155,15
Σύνολο	**3.940.105,19**	**1.853.155,15**

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

6.1 Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Για τις χρήσεις 2020, 2021, 2022, 2023 και 2024 η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 και έχει λάβει «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», ενώ αναμένει την αντίστοιχη έκθεση για τη χρήση 2025. Από τον εν λόγω έλεγχο η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις, πέρα από αυτές που έχουν καταχωρηθεί και παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

6.2 Επίδικες ή υπό διαιτησία αποφάσεις

Υφίστανται οι κάτωθι επίδικες διαφορές της Εταιρείας:

- Η από 15.10.2025 αγωγή της Εταιρείας κατά μετόχου μειοψηφίας που κατατέθηκε στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών στις 15.10.2025.

- Η αντίκρουση της από 05.11.2025 αγωγής μετόχου μειοψηφίας κατά της Εταιρείας και λοιπών, που κατατέθηκε στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών στις 05.11.2025.

Και οι δύο ανωτέρω επίδικες διαφορές είναι ακόμη εν εξελίξει στον πρώτο βαθμό δικαιοδοσίας. Σύμφωνα με την αξιολόγηση των εξωτερικών συμβούλων της Εταιρείας, οι ανωτέρω επίδικες διαφορές θα είναι επιτυχείς για την Εταιρεία και ως εκ τούτου, δεν ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση και λειτουργία της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση και λειτουργία της.

6.3 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 27 Μαρτίου 2026

Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Ευάγγελος Τέντης
Πρόεδρος Δ.Σ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Υπεύθυνος Λογιστηρίου Αρ. άδειας Α' τάξης Ο.Ε.Ε.: 0064953