

**VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Γ.Ε.ΜΗ 155759501000

Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 - 8774000

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

Περιεχόμενα

A. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	1
B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	2
Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.....	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	7
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	10
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.....	11
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	11
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	11
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	12
4. Λογιστικές πολιτικές	16
5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	19
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	21
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	22
8. Λοιπές απαιτήσεις	23
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	23
10. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	25
11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	25
12. Δανεισμός	26
13. Έξοδα διοίκησης	26
14. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	27
15. Φόρος εισοδήματος	27
16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	28
17. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	28
18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	28

A. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της **"VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"**:

Ανδριόπουλος Δημήτριος, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος

Δαγτζή Δέσποινα, Μέλος Δ.Σ

Ανδριόπουλος Ανδρέας, Μέλος Δ.Σ

υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ για τη χρήση 01.01.2025 – 31.12.2025, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 10.09.2026

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΔΑΓΤΖΗ

Β. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1^{ης} ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 - 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2025 - 31.12.2025, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

α. Εξέλιξη των Εργασιών της Εταιρείας

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την έκτη εταιρική χρήση της Εταιρείας.

β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 κρίνεται ικανοποιητική καθώς εντός της χρήσης η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακινήτου, συνεχίζοντας έτσι την επενδυτική της δραστηριότητα. Την ίδια ημερομηνία τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €2.310.739.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 01.01.2025 - 31.12.2025 έχουν ως εξής:

	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024	Μεταβολή (%)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	(113.254)	(50.029)	126%
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσεως μετά από φόρους	(113.254)	(50.029)	126%

	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	(113.254)	(50.029)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	74.619	32.325
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	193	931
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(38.442)	(16.774)

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε :

ΔΕΙΚΤΕΣ

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	10%	22%
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	90%	78%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		

<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	7.795%	1.525%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική autárkeia της Εταιρείας.		

<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	1%	6%
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	99%	94%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.		

<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	110%	121%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		

<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	806%	381%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδας.		

<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	88%	74%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα		
διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		

<i>Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού</i>	-	-
Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας.		

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
<i>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	(5%)	(3%)
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.		

γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

Κίνδυνος	Προβλέψεις της Εταιρείας
1. Πιστωτικός Κίνδυνος	Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις που διακρατά η Εταιρεία και για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η Εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζει τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση του μετόχου της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
3. Συναλλαγματικός κίνδυνος	Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέραν του ευρώ.
4. Κίνδυνος επιτοκίου	Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου, καθώς δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

δ. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

ε. Εργασιακά Ζητήματα

Η Εταιρεία απασχολούσε κατά την 31.12.2025 1 εργαζόμενο (31.12.2024: 0 εργαζόμενοι).

στ. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία δεν αντιμετώπισε μέχρι σήμερα, ούτε και αναμένεται να αντιμετωπίσει περιβαλλοντικά ζητήματα σε σχέση με την δραστηριότητά της.

η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα και Ίδιες μετοχές

Την 31.12.2025 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα και Ίδιες μετοχές.

θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Πάπιγκο Ιωαννίνων, Ζαγορίου, Τ.Κ. 44002. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ι. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθώς αυτό δεν απαιτείται στο πλαίσιο του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

ια. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Εταιρεία εισέπραξε για το διάστημα από την 01.01.2026 έως και την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Μόνη μέτοχο ποσό €378.000, ως έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου.

Την 16.02.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ πεντακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων (€594.000,00) με κεφαλαιοποίηση του κονδυλίου «Αποθεματικό υπέρ το άρτιο» και με την έκδοση πενήντα εννέα χιλιάδων τετρακοσίων (59.400) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (€10) έκαστης.

Την 07.05.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή οριστικού συμβολαίου για την αγορά ακινήτου εντός του οικισμού της Τ.Κ. Πάπιγκου του Δήμου Ζαγορίου Ιωαννίνων, εμβαδού 363,46 τ.μ. με συνολικό τίμημα αγοράς €145.000 πλέον εξόδων απόκτησης.

Την 30.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή οριστικού συμβολαίου για την αγορά ακινήτου εντός του οικισμού της Τ.Κ. Πάπιγκου του Δήμου Ζαγορίου Ιωαννίνων, εμβαδού 185,94 τ.μ. με συνολικό τίμημα αγοράς €50.000 πλέον εξόδων απόκτησης.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ιβ. Προβλεπόμενη πορεία

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2021 απέκτησε ακίνητα στη δημοτική ενότητα Παπίγκου του Δήμου Ζαγορίου και ξεκίνησε τις εργασίες ανακαίνισης ώστε να λειτουργήσουν ως παραδοσιακοί ξενώνες φιλοξενίας. Την 30.11.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ανακατασκευή του κτιρίου Δ, ενώ η ολοκλήρωση των εργασιών για τα υπόλοιπα ακίνητα πραγματοποιήθηκε εντός της χρήσης 2024. Επιπρόσθετα, εντός της χρήσης 2025 προχώρησε στην αγορά ενός επιπλέον ακινήτου και όπως αναφέρεται και ανωτέρω στα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, η Εταιρεία συνεχίζει να επενδύει στο Δήμο Ζαγορίου καθώς υπάρχουν προοπτικές τουριστικής ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής.

Μαρούσι, 10.09.2026

Ο Πρόεδρος του ΔΣ &
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΔΑΓΤΖΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ

Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	7	2.081.411	1.412.506
Λοιπές απαιτήσεις	8	20.100	50.100
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		2.101.511	1.462.606
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	8	230.463	286.318
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	8.410	130.943
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		238.873	417.261
Σύνολο ενεργητικού		2.340.384	1.879.867
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	1.101.000	1.035.000
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	1.450.217	856.415
Αποτελέσματα εις νέον		(240.478)	(127.224)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		2.310.739	1.764.191
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	12	-	6.174
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		-	6.174
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	29.645	106.684
Δανεισμός	12	-	2.818
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		29.645	109.503
Σύνολο υποχρεώσεων		29.645	115.677
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.340.384	1.879.867

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Έξοδα διοίκησης	13	(114.519)	(49.098)
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά		1.458	-
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)		(113.061)	(49.098)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(193)	(931)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		(193)	(931)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(113.254)	(50.029)
Φόρος εισοδήματος	15	-	-
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(113.254)	(50.029)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(113.254)	(50.029)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2024		240.000	858.800	(77.195)	1.021.605
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	(50.029)	(50.029)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(50.029)	(50.029)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	795.000	(2.385)	-	792.615
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		-	(2.385)	-	(2.385)
31 Δεκεμβρίου 2024		1.035.000	856.415	(127.223)	1.764.192
1 Ιανουαρίου 2025		1.035.000	856.415	(127.223)	1.764.192
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	(113.254)	(113.254)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(113.254)	(113.254)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	66.000	593.802	-	659.802
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		66.000	593.802	-	659.802
31 Δεκεμβρίου 2025		1.101.000	1.450.217	(240.477)	2.310.740

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(113.254)	(50.029)
Προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	74.619	32.325
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	14	193	931
		(38.442)	(16.773)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων		54.397	(308.487)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(27.237)	76.167
		27.159	(232.320)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(11.283)	(249.092)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	14	(193)	(931)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(11.476)	(250.023)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(720.588)	(420.657)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(720.588)	(420.657)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		610.000	795.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(470)	(2.509)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		609.530	792.491
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(122.534)	121.811
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	9	130.943	9.133
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	8.409	130.943

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία «VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και η επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση κατοικιών ή/και ξενώνων φιλοξενίας νέων, γραφείων και καταστημάτων και την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας και η επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας την 29 Ιουλίου 2020 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 155759501000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Δελβινάκι Ζαγορίου, Τ.Κ. 44002, Πάπιγκο Ιωαννίνων.

Η εταιρεία DIMPER SPORTS AND EVENTS LTD (εφεξής «Dimper Ltd»), η οποία έχει έδρα στη Κύπρο, κατέχει την 31.12.2025 και την 31.12.2024 το 100% των μετοχών της Εταιρείας.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν έχουν ελεγχθεί από ορκωτούς ελεγκτές καθώς η Εταιρεία δεν υπόκειται σε υποχρεωτικό τακτικό έλεγχο όπως ορίζεται στην υποπαράγραφο Α.1. του άρθρου 2 του ν. 4336/2015.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 10.09.2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στην σημείωση 6.

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 και μεταγενέστερα. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2025 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»:

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

• ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που

ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μια σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μια οντότητα να προσδιορίσει μια μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μια σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μια οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μια σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμιακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση. Η Εταιρεία δεν αναμένει ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μια οντότητα να θεωρεί ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μια διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

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

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

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

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

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

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

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης σχετικά με την επίδραση της ανωτέρω τροποποίησης.

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη

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

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μια θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

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

• **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

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

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

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

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

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

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

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

4. Λογιστικές πολιτικές

4.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο αν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και 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 στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Η γη και τα πάγια που βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται.

Η διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει τις εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός της γης και των παγίων υπό κατασκευή). Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Κτιριακές εγκαταστάσεις 25 έτη.
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 10 έτη.
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 10 έτη.
- Περιουσιακά στοιχεία μη σημαντικής αξίας (έως €1.500) εφάπαξ απόσβεση.

Για τις αποσβέσεις των μισθωμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βλέπετε σχετικά σημείωση 4.8.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση από την διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

4.2 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικούς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατά μόνο ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Βλέπετε σχετικά σημείωση 9.

Απομείωση

Οι απαιτήσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία δεν διακρατά απαιτήσεις που να υπόκεινται σε απομείωση.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

4.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπεράναληψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης της Κατάστασης των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

4.4 Τρέχουσα Φορολογία

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος, καθώς και ο αναβαλλόμενος φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στην Ελλάδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

4.5 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

4.6 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.7 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

ιι) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, καθώς δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, πέρα από την υποχρέωση από μίσθωση.

ιιι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς οι συναλλαγές της διενεργούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας τηρούνται σε ευρώ.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που έχει η Εταιρεία την 31.12.2025. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι μη σημαντικής αξίας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2025	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23.214	-	23.214	23.214
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-
Σύνολο	23.214	-	23.214	23.214

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2024	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	101.104	-	101.104	101.104

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.321	6.569	9.890	8.992
Σύνολο	104.426	6.569	110.995	110.096

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
Σύνολο δανεισμού	12	-	8.992
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	(8.410)	(130.944)
Καθαρός δανεισμός		(8.410)	(121.952)
Ίδια κεφάλαια		2.310.739	1.764.191
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		2.302.329	1.642.239
Δείκτης μόχλευσης		(0%)	(7%)

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που να επιμετρώνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 15.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

Δεν υπάρχουν περιοχές στις οποίες χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα	Ιδιόκτητα κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό κατασκευή	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος							
1 Ιανουαρίου 2024	80.101	149.104	10.484	21.028	728.608,46	18.566	1.007.891
Προσθήκες	-	370.668	-	99.918	-	71	470.657
Μεταφορές	-	728.608	-	-	(728.608)	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	80.101	1.248.380	10.484	120.946	-	18.637	1.478.548
1 Ιανουαρίου 2025	80.101	1.248.380	10.484	120.946	-	18.637	1.478.548
Προσθήκες	133.631	149.000	-	1.006	466.951	-	750.588
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	-	(18.637)	(18.637)
31 Δεκεμβρίου 2025	213.732	1.397.380	10.484	121.952	466.951	-	2.210.499
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
1 Ιανουαρίου 2024	-	(6.461)	(6.552)	(12.106)	-	(8.597)	(33.717)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(13.293)	(3.931)	(12.553)	-	(2.548)	(32.325)
31 Δεκεμβρίου 2024	-	(19.754)	(10.484)	(24.659)	-	(11.145)	(66.042)

1 Ιανουαρίου 2025	-	(19.754)	(10.484)	(24.659)	-	(11.145)	(66.042)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(53.909)	-	(20.283)	-	(427)	(74.619)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	-	11.573	11.573
31 Δεκεμβρίου 2025	-	(73.662)	(10.484)	(44.942)	-	-	(129.089)

Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2024	-	-	-	8.922	728.608	9.969	974.174
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	80.101	1.228.627	-	96.287	-	7.492	1.412.506
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	213.732	1.323.718	-	77.010	466.951	-	2.081.410

Η Εταιρεία κατέχει ακίνητα στη δημοτική ενότητα Παπίγκου του Δήμου Ζαγορίου.. Το ακίνητο αποτελείται από δύο οικόπεδα συνολικού εμβαδού 1.111,7 τ.μ, εντός των οποίων περιλαμβάνονται τέσσερα κτίρια συνολικού εμβαδού 733,57 τ.μ.. Την 30.11.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ανακατασκευή του κτιρίου Δ ενώ εντός της χρήσης 2024 ολοκλήρωσε την ανακατασκευή των κτιρίων Α, Β και Γ και πραγματοποιήθηκε η μεταφορά των δαπανών που είχαν κεφαλαιοποιηθεί από τις «Ακίνητοποιήσεις υπό κατασκευή» στα «Ιδιόκτητα κτίρια».

Την 04 Αυγούστου 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός επιπλέον ακινήτου στη δημοτική ενότητα Παπίγκου του Δήμου Ζαγορίου, έναντι ποσού €570.000 πλέον δαπανών κτήσης ποσού €25.582. Το ακίνητο αποτελείται από ένα οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1.232,65 τ.μ., εντός του οποίου περιλαμβάνεται ένα κτίριο συνολικού εμβαδού 572,81 τ.μ. Εκ του συνολικού τιμήματος, ποσό €50.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή εντός της χρήσης 2024, ενώ το υπόλοιπο τίμημα ποσού €520.000 καταβλήθηκε εντός της χρήσης 2025.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούσαν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. και η σχετική σύμβαση μίσθωσης λύθηκε τον Φεβρουάριο 2025.

8. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Εγγυήσεις	100	100
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)	209.629	170.232
Έξοδα επομένων χρήσεων	3.061	2.791
Προκαταβολές σε προμηθευτές	37.774	163.295
Σύνολο	250.563	336.418
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	20.100	50.100
Κυκλοφορούν ενεργητικό	230.463	286.318

Οι λοιπές απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	196	196
Τραπεζικές καταθέσεις	8.213	130.747
Σύνολο	8.410	130.944

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο και το αποθεματικό υπέρ το άρτιο αναλύονται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	24.000	240.000	858.800	1.098.800
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	79.500	795.000	(2.385)	792.615
31 Δεκεμβρίου 2024	103.500	1.035.000	856.415	1.891.415
1 Ιανουαρίου 2025	103.500	1.035.000	856.415	1.891.415
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.600	66.000	593.802	659.802
31 Δεκεμβρίου 2025	110.100	1.101.000	1.450.217	2.551.217

Με την από 11.12.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ επτακοσίων ενενήντα πέντε χιλιάδων (€795.000,00), με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας και την έκδοση εβδομήντα εννέα χιλιάδων πεντακοσίων (79.500) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και τιμής διάθεσης δέκα Ευρώ (€10). Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€2.835) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Με την από 11.12.2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ εξήντα έξι χιλιάδων (€66.000,00), με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας και την έκδοση έξι χιλιάδων εξακοσίων (6.600) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και τιμής διάθεσης εκατό Ευρώ (€100), της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των Ευρώ πεντακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων (€594.000,00), αγόμενης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€198) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ ενός εκατομμυρίου εκατόν μία χιλιάδων (€1.101.000,00), διαιρούμενο σε εκατό δέκα χιλιάδες εκατό (110.100) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα (10) Ευρώ εκάστης.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές		5.230	30.375
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	18	17.966	70.730
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		5.634	5.580
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		797	-
Λοιπές υποχρεώσεις		18	-
Σύνολο		29.645	106.684

	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμο μέρος	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	29.645	106.684
Σύνολο	29.645	106.684

12. Δανεισμός

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμος δανεισμός			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	-	6.174
		-	6.174
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	-	2.818
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού		-	2.818
Σύνολο δανεισμού		-	8.992

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αφορούσαν χώρο γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E., η σχετική σύμβαση μίσθωσης λύθηκε τον Φεβρουάριο 2025..

Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2025 και 2024 δεν υπήρχαν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας και κυμαινόμενα μισθώματα. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

13. Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	15.597	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	74.192	29.777
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	427	2.548
Φόροι - Τέλη	7.688	7.568
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.442	1.200
Λοιπά	15.173	8.004
Σύνολο	114.519	49.098

Εντός της χρήσης 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πρόσληψη 1 εργαζομένου. Κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

14. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος αναλύεται ως εξής:

	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Τόκοι μισθώσεων	89	675
Λοιπά	104	256
Χρηματοοικονομικό κόστος	193	931
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	193	931

15. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τον ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Κατά την διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία πραγματοποίησε φορολογικές ζημιές και ως εκ τούτου δεν προέκυψε τρέχων φόρος εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από την ίδρυσή της έως και σήμερα από τις φορολογικές αρχές. Οι χρήσεις ως και το 2019 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4987/2022 και του άρθρου 78 του ν.5104/2024, όποιος ήταν σε ισχύ, για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, καθόσον ο φορολογικός έλεγχος είναι προαιρετικός και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον φόροι, τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής και πρόστιμα για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που ενδεχομένως να προκύψουν εκτιμάται πως δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

17. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η Εταιρεία εισέπραξε για το διάστημα από την 01.01.2026 έως και την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Μόνη μέτοχο ποσό €378.000, ως έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου.

Την 16.02.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των Ευρώ πεντακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων (€594.000,00) με κεφαλαιοποίηση του κονδυλίου «Αποθεματικό υπέρ το άρτιο» και με την έκδοση πενήντα εννέα χιλιάδων τετρακοσίων (59.400) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (€10) έκαστης.

Την 07.05.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή οριστικού συμβολαίου για την αγορά ακινήτου εντός του οικισμού της Τ.Κ. Πάπιγκου του Δήμου Ζαγορίου Ιωάννινων, εμβαδού 363,46 τ.μ. με συνολικό τίμημα αγοράς €145.000 πλέον εξόδων απόκτησης.

Την 30.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή οριστικού συμβολαίου για την αγορά ακινήτου εντός του οικισμού της Τ.Κ. Πάπιγκου του Δήμου Ζαγορίου Ιωάννινων, εμβαδού 185,94 τ.μ. με συνολικό τίμημα αγοράς €50.000 πλέον εξόδων απόκτησης.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρηΣυναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Αγορές υπηρεσιών	1.1.2025	1.1.2024
	έως 31.12.2025	έως 31.12.2024
DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	1.200	1.200
Σύνολο	1.200	1.200

Οι παραπάνω αγορές υπηρεσιών αφορούν υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης από τη Dimand A.E.

Επιπλέον, κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 αναγνωρίστηκε το ποσό των €89 (2024: €675) στα Χρηματοοικονομικά έξοδα και το ποσό των €427 (2024: €2.548) στα Έξοδα διοίκησης που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημείωση 13 και 14.

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ
DIMPER LTD
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Σύνολο

31.12.2025

31.12.2024

11.441

20.730

4.939

50.000

1.586

-

17.966

70.730

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Σύνολο

31.12.2025

31.12.2024

-

8.992

-

8.992

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούσαν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από τη Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημείωση 12.

Μαρούσι, 10.09.2026

Ο Πρόεδρος του ΔΣ &
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

O Finance Director

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ Α01124980

ΔΑΓΤΖΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ
ΑΔΤ ΑΚ 136798

ΔΗΜΑΚΑΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α'