ΚΑΝΤΖΑ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ - Τ.Κ. 145 64
Α.Φ.Μ.: 099366232 - ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ
Α.Μ.Α.Ε. 42759/01ΑΤ/Β/99/126 - Α.Φ. 673214
Γ.Ε.ΜΗ.: 3303801000

Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου 3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 6
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 9
Κατάσταση Αποτελεσμάτων 10
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 13
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 14
1 **Γενικές πληροφορίες** 14
2 **Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών** 14
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 14
2.1.1 Συνέχιση Δραστηριότητας 14
2.2 Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 14
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες 16
2.4 Στρογγυλοποιήσεις 19
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 19
2.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων 20
2.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 20
2.8 Μετοχικό κεφάλαιο 20
2.9 Εμπορικές Απαιτήσεις 20
2.10 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές 21
3 **Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου** 21
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 21
4 **Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως** 21
5 **Επενδύσεις σε Ακίνητα** 22
6 **Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις** 23
7 **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** 23
8 **Μετοχικό κεφάλαιο** 23
9 **Λοιπά αποθεματικά** 24
10 **Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις** 24
11 **Έξοδα ανά κατηγορία** 25
12 **Λοιπά έσοδα / (έξοδα)** 25
13 **Χρηματοοικονομικά έξοδα** 25
14 **Φόρος εισοδήματος** 26
15 **Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη** 26
16 **Λοιπές σημειώσεις** 27
17 **Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης** 27

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

Η παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως 2025 (01.01-31.12.2025) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, καθώς και περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση.

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης παρουσίασε ζημίες μετά από φόρους ποσού € 2.345,5 χιλ. έναντι ζημιών ποσού € 46,8 χιλ. για τη χρήση 2024. Η Εταιρεία τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025 όσο και της προηγούμενης χρήσης δεν άσκησε καμία δραστηριότητα.

Η Εταιρεία κατείχε επενδυτικά ακίνητα συνολικής έκτασης 40 χιλ. τ.μ. περίπου και αξίας € 5,6 εκατ., στην περιοχή της Κάντζα Παλλήνης. Οι εν λόγω εδαφικές εκτάσεις έχουν συμπεριληφθεί και αποτελούν μέρος της Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), με προοπτική ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, με τη δημιουργία ανάπτυξης μικτών χρήσεων. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, το 2019 από το ΥΠΕΝ (Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας), εκκρεμούσε η έκδοση του ΠΔ/τος. Την 22.03.2021 εγκρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας το σχέδιο προεδρικού διατάγματος για την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου, με το οποίο επιτρέπεται πλέον η έκδοση οικοδομικών αδειών στην περιοχή.

Στις 11.04.2025, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ («DIMAND») και εταιρείες του Ομίλου της, συμφώνησαν την υπό προϋποθέσεις πώληση των οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 40 χιλ. τ.μ. ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης.

Ως μέρος της ανωτέρω συμφωνίας στις 29.12.2025 η Εταιρεία πούλησε στην ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. τα επενδυτικά ακίνητα που κατείχε έναντι ποσού € 3.315.460, αναγνωρίζοντας μία ζημία ποσού € 2.300.540 στα αποτελέσματά της.

Με την από 16.05.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά το ποσό των τριακοσίων έντεκα χιλιάδων εκατόν εξήντα έξι ευρώ (€ 311.166) με την έκδοση εκατόν έξι χιλιάδων διακοσίων (106.200) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά (2,93) η κάθε μία.

Κατόπιν της αύξησης αυτής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των επτά εκατομμυρίων εξακοσίων ογδόντα εννέα χιλιάδων επτακοσίων ογδόντα πέντε ευρώ (€ 7.689.785), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες πεντακόσιες (2.624.500) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά (2,93) η κάθε μία.

Με το από 13.06.2025 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους € 311.166, που αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 16.05.2025.

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Ο κλάδος της ανάπτυξης των ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που μπορεί να σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση του ακινήτου, η εμπορικότητά του, το είδος της χρήσης του ακινήτου ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις που επικρατούν στην αγορά. Ο κίνδυνος μείωσης μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς, σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Ωστόσο, η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων) μειώθηκε σημαντικά μετά την πώληση των επενδυτικών της ακινήτων.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία μέσω του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ στον οποίο ανήκει έχει θέσει ως στόχο και προτεραιότητα την αποτελεσματική περιβαλλοντική διαχείριση και τη μείωση της επιβάρυνσης που τυχόν προκύπτει από τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, εφαρμόζοντας βέλτιστες διαθέσιμες πρακτικές και τεχνικές, αναπτύσσοντας στρατηγικές για τη συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης και εστιάζοντας στην ανάπτυξη μιας περιβαλλοντικά και ενεργειακά υπεύθυνης εταιρικής κουλτούρας.

Η Εταιρεία μέσω της εφαρμογής της Πολιτικής Περιβάλλοντος & Ενέργειας του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ έχει δεσμευτεί για αδιάλειπτη συμμόρφωση ως προς την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, και προς οποιεσδήποτε άλλες απαιτήσεις, για την προστασία του περιβάλλοντος συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης της ρύπανσης, για διασφάλιση παροχής των απαιτούμενων πληροφοριών και πόρων, για την επίτευξη των στόχων των εφαρμοζόμενων Συστημάτων Διαχείρισης Περιβάλλοντος & Ενέργειας, για διαβούλευση και ανοιχτό διάλογο με τα ενδιαφερόμενα μέρη σε θέματα περιβάλλοντος και ενέργειας και για συνεχή βελτίωση των περιβαλλοντικών και ενεργειακών του επιδόσεων.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει και αξιολογεί τους κυριότερους κινδύνους και απειλές για τη διαχείριση του περιβάλλοντος και δεσμεύεται μεταξύ άλλων στα παρακάτω θέματα για τα οποία αναπτύσσει σχέδια δράσης και ενσωματώνει σχετικούς στόχους στη στρατηγική του:

- εφαρμογή βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών ως προς την προστασία του περιβάλλοντος
- ενιαία ενεργειακή διαχείριση με στόχο την ορθολογική χρήση και την εξοικονόμηση ενέργειας μέσω δράσεων και ελέγχου των καταναλώσεων αυτής
- μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και άλλων αέριων εκπομπών
- ορθολογική διαχείριση του νερού και εφαρμογή πρακτικών εξοικονόμησης και επαναχρησιμοποίησης
- συνεχής ενημέρωση, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση των εργαζομένων

Λοιπά θέματα

- Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα και δεν τηρεί τραπεζικό λογαριασμό σε συνάλλαγμα.

- Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοπιστωτικά μέσα.

- Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Οι συναλλαγές με συνδεμένα μέρη (σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 24) παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

		Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €			
	Εταιρεία	Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
2025	***Μητρική***				
	ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	-	-	-	-
	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.315.460	24.000	-	314.645
	Σύνολο Διεταιρικών Συναλλαγών 2025	**-**	**24.000**	**-**	**314.645**
2024	***Μητρική***				
	ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	-	-	-	-
	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	24.000	-	299.062
	Σύνολο Διεταιρικών Συναλλαγών 2024	**-**	**24.000**	**-**	**299.062**

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης η οποία πραγματοποιήθηκε την 30.03.2026 εγκρίθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού €7.659.020. Ειδικότερα, ποσό €4.406.720 αποφασίσθηκε να χρησιμοποιηθεί για συμψηφισμό λογιστικών ζημιών παρελθουσών χρήσεων έως την 31.12.2025, με αντίστοιχη ακύρωση 1.504.000 μετοχών, με σκοπό τη βελτίωση της καθαρής θέσης της Εταιρείας. Επιπλέον, εγκρίθηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €3.252.300, με ακύρωση 1.110.000 ονομαστικών μετοχών και επιστροφή του αντίστοιχου ποσού στη μοναδική Μέτοχο με καταβολή μετρητών.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση και την πορεία της Εταιρείας.

Με βάση τα παραπάνω, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεως 2025 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον ορκωτό ελεγκτή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2025.

Κηφισιά, 10 Ιουλίου 2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Η Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ιωάννα Δρέττα

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας «ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας **«ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας **«ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

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

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το ελεγχό μας, για την Εταιρεία **«ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2026

ΙΩΣΗΦ ΤΖΙΜΠΡΑΓΟΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 62551

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΣΟΛ Crowe

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	5	-	5.616.000
Σύνολο		-	**5.616.000**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	15.484	8.599
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	3.593.018	3.793
Σύνολο		**3.608.502**	**12.392**
Σύνολο ενεργητικού		**3.608.502**	**5.628.392**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	7.689.785	7.378.619
Λοιπά αποθεματικά	9	11.287	11.287
Κέρδη / (ζημιές) εις νέον		(4.409.447)	(2.063.958)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.291.625**	**5.325.948**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	316.877	302.444
Σύνολο		**316.877**	**302.444**
Σύνολο υποχρεώσεων		**316.877**	**302.444**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**3.608.502**	**5.628.392**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 31.12.2024
Πωλήσεις		-	-
Κόστος πωληθέντων		-	-
Μεικτό κέρδος		-	-
Έξοδα διοίκησης	11	(43.027)	(46.727)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	12	(2.302.435)	(2)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(2.345.461)**	**(46.729)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	(27)	(98)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων σύνολο		**(2.345.488)**	**(46.827)**
Φόρος εισοδήματος	14	-	-
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους σύνολο		**(2.345.488)**	**(46.827)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 31.12.2024
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	**(2.345.488)**	**(46.827)**
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		
Λοιπά συνολικά έσοδα / (ζημίες) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Ζημίες) χρήσης	**(2.345.488)**	**(46.827)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Ζημίες) χρήσης σε:		
Ιδιοκτήτες της μητρικής	(2.345.488)	(46.827)
Δικαιώματα μεοψηφίας	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**7.378.619**	**11.287**	**(2.017.131)**	**5.372.775**
Καθαρό κέρδος / (ζημία) χρήσης	-	-	(46.827)	(46.827)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) χρήσης	**-**	**-**	**(46.827)**	**(46.827)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**7.378.619**	**11.287**	**(2.063.958)**	**5.325.948**
1 Ιανουαρίου 2025	**7.378.619**	**11.287**	**(2.063.958)**	**5.325.948**
Καθαρό κέρδος / (ζημία) χρήσης	-	-	(2.345.488)	(2.345.488)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) χρήσης	**-**	**-**	**(2.345.488)**	**(2.345.488)**
Έκδοση κοινών μετοχών	311.166	-	-	311.166
31 Δεκεμβρίου 2025	**7.689.785**	**11.287**	**(4.409.447)**	**3.291.625**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 31.12.2024
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		**(2.345.488)**	**(46.827)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	5	2.300.540	-
Έξοδα τόκων		27	98
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων	6	(6.885)	(8.599)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	10	14.433	55.771
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(27)	(98)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(37.401)**	**345**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	5	3.315.460	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**3.315.460**	**-**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έκδοση κοινών μετοχών	8	311.166	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**311.166**	**-**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		**3.589.225**	**345**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	7	3.793	3.447
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	7	**3.593.018**	**3.793**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας αφορά την εκμετάλλευση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρεία δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητα τα τελευταία έτη στον παραπάνω κλάδο.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά της γραφεία είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.», και είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο www.ellaktor.com

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 10 Ιουλίου 2026.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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.

Οι παρούσες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.1.1 Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς τις συνθήκες και τις ενδεχόμενες επιδράσεις τους στις εργασίες της Εταιρείας προκειμένου να διασφαλίζει την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω της συστηματικής παρακολούθησης, αναφορικά με τις εκτιμώμενες λειτουργικές επιδόσεις και τις μελλοντικές ταμειακές ροές, συνεκτιμώντας και τις επιπτώσεις από εξωγενείς παράγοντες (αυξήσεις των τιμών, κλιματικά θέματα κ.α.) στην πορεία εργασιών της Εταιρείας. Βάσει της πληροφόρησης αυτής, έχει αναπτύξει σχέδια δράσης για τη βέλτιστη διαχείριση της διαθέσιμης ρευστότητας και των μελλοντικών ταμειακών ροών προκειμένου να εξυπηρετούνται απρόσκοπτα οι υποχρεώσεις και τα επενδυτικά σχέδια της Εταιρείας.

Η ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση της μητρικής ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η δεδομένη στήριξη που παρέχει στην Εταιρεία, διασφαλίζουν την εκπλήρωση των μελλοντικών της επενδυτικών σχεδίων.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση εκτιμά ότι έχει διασφαλίσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και ως εκ τούτου, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τη λογιστική βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Σύμφωνα με την Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 2025, η παγκόσμια οικονομία λειτούργησε το 2025 μέσα σε ένα περιβάλλον αυξημένης αβεβαιότητας, καθώς οξύνθηκαν οι γεωοικονομικές εντάσεις και αναθεωρήθηκαν θεμελιώδεις αρχές της διεθνούς οικονομικής διακυβέρνησης που ίσχυαν επί δεκαετίες. Η σημαντική στροφή των ΗΠΑ προς τον εμπορικό προστατευτισμό, με την επιβολή υψηλών δασμών σχεδόν στο σύνολο των εμπορικών τους εταίρων, δημιούργησε έντονη μεταβλητότητα στις διεθνείς αγορές και τροφοδότησε ανησυχίες για τον κίνδυνο παρατεταμένου εμπορικού κατακερματισμού. Οι εμπορικές συμφωνίες μείωσαν εν μέρει την αβεβαιότητα, αλλά είχαν ως αποτέλεσμα οι δασμοί να διαμορφωθούν σε ιστορικώς υψηλά επίπεδα, τα οποία, παρά τη σχετική βελτίωση του κλίματος, επηρεάζουν δυσμενώς την παγκόσμια ζήτηση, την επενδυτική δραστηριότητα και τις προοπτικές του διεθνούς εμπορίου. Υπό αυτές τις συνθήκες, η παγκόσμια ανάπτυξη αναμένεται να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της μακροχρόνιας τάσης, ενώ ο πληθωρισμός αποκλιμακώνεται μεν, αλλά συνεχίζει να επηρεάζεται από τις τιμές των υπηρεσιών. Οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες, αν και έχουν εν μέρει βελτιωθεί λόγω των μειώσεων επιτοκίων στις μεγάλες οικονομίες, παραμένουν ευάλωτες σε νέες αναταράξεις, αντανακλώντας τις ανησυχίες των επενδυτών για τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές της παγκόσμιας οικονομίας. Σε αυτό το πλαίσιο, μια νέα επιδείνωση των εμπορικών σχέσεων, η αβεβαιότητα για την κατεύθυνση της οικονομικής πολιτικής, η αμφισβήτηση της ανεξαρτησίας θεσμών όπως οι κεντρικές τράπεζες, η υποχώρηση της εξωτερικής ζήτησης και ενδεχόμενες αναταράξεις στις διεθνείς αγορές συνιστούν καθοδικούς κινδύνους για την οικονομική δραστηριότητα.

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με σταθερό ρυθμό το 2025, υπερβαίνοντας για ακόμη μία χρονιά την επίδοση της ζώνης του ευρώ, επιδεικνύοντας αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και παραμένοντας σε τροχιά πραγματικής σύγκλισης των εισοδημάτων προς τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ εκτιμάται σε 2,1% για το 2025 και το 2026, με την ανάπτυξη να στηρίζεται κυρίως στην ιδιωτική κατανάλωση, τις επενδύσεις και τις εξαγωγές. Εντούτοις, η έντονη επενδυτική δραστηριότητα συνδυαστικά με το υψηλό εισαγωγικό περιεχόμενο της εγχώριας κατανάλωσης αναμένεται να προκαλέσουν ταχεία αύξηση των εισαγωγών, καθιστώντας αρνητική τη συμβολή του εξωτερικού τομέα στο ΑΕΠ. Η συνολική εγχώρια ζήτηση εξακολουθεί να αυξάνεται ταχύτερα από την παραγωγική ικανότητα της οικονομίας, δημιουργώντας θετικό παραγωγικό κενό και περιορίζοντας τη δυναμική αποκλιμάκωσης του πληθωρισμού. Ο πληθωρισμός διατηρήθηκε σε σχετικά υψηλό επίπεδο, καθώς η υποχώρηση των τιμών των ενεργειακών και των βιομηχανικών αγαθών αντισταθμίστηκε από την επίμονη άνοδο των τιμών των υπηρεσιών και των μη επεξεργασμένων ειδών διατροφής. Συνολικά, ο ετήσιος εναρμονισμένος πληθωρισμός το 2025 αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,8%, πριν υποχωρήσει αισθητά το 2026 στο 2,1%.

Η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει σταθερή αναπτυξιακή δυναμική τα επόμενα έτη και να συνεχίσει να μεγεθύνεται με ρυθμούς ταχύτερους από το μέσο όρο της ευρωζώνης, μειώνοντας, αν και πολύ σταδιακά, την απόκλιση από το μέσο επίπεδο του πραγματικού κατά κεφαλήν ΑΕΠ στην ΕΕ. Σύμφωνα με τις τρέχουσες προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ το 2025, το 2026 και το 2027 αναμένεται να διαμορφωθεί σε 2,1% και να μεταβληθεί οριακά σε 2,0% το 2028. Βασικότερη συνιστώσα της μεγέθυνσης αναμένεται να είναι η κατανάλωση, ενώ οι επενδύσεις και οι εξαγωγές θα συνεχίσουν να συμβάλλουν θετικά.

Οι κίνδυνοι που περιβάλλουν τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος για την ανάπτυξη είναι κυρίως καθοδικοί. Αναλυτικότερα, κινδύνους για τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αποτελούν:

α) τυχόν επιδείνωση της γεωπολιτικής κρίσης στην Ουκρανία, καθώς και μια περαιτέρω αύξηση της οικονομικής αβεβαιότητας, που θα μπορούσε να επιδεινώσει το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον,

β) περαιτέρω ενίσχυση του εμπορικού προστατευτισμού διεθνώς,

γ) ο επίμονος πληθωρισμός,

δ) η στενότητα στην αγορά εργασίας και ενδεχόμενες μισθολογικές πιέσεις,

ε) ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές που συνδέονται με την κλιματική κρίση,

στ) τυχόν χαμηλότερος του αναμενομένου ρυθμός απορρόφησης και αξιοποίησης των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και

ζ) βραδύτερη του αναμενομένου υλοποίηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων, με δυσμενείς επιδράσεις στην παραγωγικότητα της ελληνικής οικονομίας.

Η εύθραυστη κατάσταση στη Μέση Ανατολή, ιδίως λόγω του πολέμου μεταξύ Ιράν και ΗΠΑ/Ισραήλ στην περιοχή προκαλεί γεωπολιτικές εντάσεις. Η εξέλιξη αυτή έχει αυξήσει δραστικά τη γεωπολιτική και οικονομική αβεβαιότητα παγκοσμίως και ιδιαίτερα σε κοντινές χώρες, έχει προκαλέσει αναταράξεις στο θαλάσσιο εμπόριο μέσω σημαντικών θαλάσσιων οδών της Μέσης Ανατολής - ιδίως στη διακίνηση ενεργειακών προϊόντων - και έχει ενισχύσει τη χρηματοπιστωτική αστάθεια. Σε περίπτωση παρατεταμένης διάρκειας, τα επακόλουθα προβλήματα στην εφοδιαστική αλυσίδα είναι πιθανό να ασκήσουν πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς και, σε ένα δυσμενές σενάριο, ακόμη και να ανακόψουν την αποπληθωριστική τάση των τελευταίων δύο ετών σε πολλές οικονομίες.

Για το 2026, το ξέσπασμα του πολέμου στη Μέση Ανατολή καθιστά όλες τις προβλέψεις αβέβαιες, ειδικά όσο παραμένει άγνωστη η διάρκεια των συγκρούσεων και η επίπτωση που θα έχουν στο ενεργειακό κόστος. Σύμφωνα με τις αναλύσεις, η ελληνική οικονομία είναι ανάμεσα στις πιο ευάλωτες στην Ευρώπη απέναντι στις γεωπολιτικές εξελίξεις της περιόδου, λόγω της υψηλής εξάρτησής της από την εισαγόμενη ενέργεια, αλλά και του υψηλού βαθμού εξάρτησης της οικονομικής παραγωγής της χώρας από το πετρέλαιο και το φυσικό αέριο.

Συμπερασματικά, παρά το ασταθές οικονομικό περιβάλλον, όπως ορίζεται μεταξύ άλλων από τη γεωπολιτική αβεβαιότητα και τις γεωοικονομικές ανακατατάξεις, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας την τριετία 2026-2028 σταθερούς ρυθμούς ανάπτυξης, με αρωγούς την ιδιωτική κατανάλωση, τις εξαγωγές και τις αυξανόμενες επενδύσεις.

Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις πιθανές επιπτώσεις από τις μεταβολές του μακροοικονομικού και οικονομικού περιβάλλοντος της Ελλάδας, παρακολουθεί στενά τις παγκόσμιες οικονομικές εξελίξεις, προκειμένου να διασφαλίσει πως έχουν ληφθεί όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ελαχιστοποίηση πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες που έχει η Εταιρεία στην Ελλάδα.

2.2 Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01.01.2025 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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)

Τον 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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2026.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων

αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2026.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (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 στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2026.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Χρηματοοικονομικές 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των Χρηματοοικονομικών 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 Χρηματοοικονομικών 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 Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος των 01.01.2027.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027)

Τον Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των Χρηματοοκονομικών Καταστάσεων

για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου, ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027)

Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027)

Τον Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

2.4 Στρογγυλοποιήσεις

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που αφορούν στην απόκτηση ή στην κατασκευή επενδυτικών ακινήτων κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης για όσο διάστημα διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύουν να κεφαλαιοποιούνται όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση (σημείωση 2.6). Τα επενδυτικά κτίρια αποσβένονται βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις. Επίσης, όταν υπάρχει μία μεταβολή στη χρήση των επενδυτικών ακινήτων που αποδεικνύεται με την έναρξη της αξιοποίησής τους με σκοπό την πώληση, τότε κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα.

2.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

2.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.9 Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης.

2.10 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται, αλλά όχι σημανιτκά, σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ενδεικτικά κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς) και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σε σχέση με τα παραπάνω χρηματοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2. Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία μέχρι την πώληση των επενδυτικών της ακινήτων ήταν εκτεθιμένη στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων. Η Εταιρεία εν γένει παρακολουθεί στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζει ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, διατηρώντας επαρκή διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα, καθώς και πιστωτικά όρια. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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.

Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης.

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται κατωτέρω:

Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2024	
31 Δεκεμβρίου 2024	**5.616.000**
	5.616.000
1 Ιανουαρίου 2025	**5.616.000**
Μειώσεις	(5.616.000)
31 Δεκεμβρίου 2025	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2024	-
31 Δεκεμβρίου 2024	-
1 Ιανουαρίου 2025	-
31 Δεκεμβρίου 2025	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**5.616.000**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	-

Επί των ακινήτων δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

Στις 11.04.2025, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ («DIMAND») και εταιρείες του Ομίλου της, συμφώνησαν την υπό προϋποθέσεις πώληση των οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 40 χιλ. τ.μ. ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης.

Ως μέρος της ανωτέρω συμφωνίας στις 29.12.2025 η Εταιρεία πούλησε στην ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. τα επενδυτικά ακίνητα αξίας €5.616.000 που κατείχε, έναντι ποσού € 3.315.460, αναγνωρίζοντας μία ζημία ποσού € 2.300.540 στα αποτελέσματά της.

6 Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις παρουσιάζονται κατωτέρω:

	31.12.2025	31.12.2024
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	15.484	8.599
Σύνολο	**15.484**	**8.599**
	-	-
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	15.484	8.599
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	**15.484**	**8.599**
Σύνολο		

7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται κατωτέρω:

	31.12.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα στο ταμείο	25	25
Καταθέσεις όψεως	3.592.993	3.768
Σύνολο	**3.593.018**	**3.793**

8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	**2.518.300**	**2,93**	**7.378.619**	**7.378.619**
31 Δεκεμβρίου 2024	**2.518.300**	**2,93**	**7.378.619**	**7.378.619**
1 Ιανουαρίου 2025	**2.518.300**	**2,93**	**7.378.619**	**7.378.619**
Έκδοση νέων μετοχών	106.200	2,93	311.166	311.166
31 Δεκεμβρίου 2025	**2.624.500**	**2,93**	**7.689.785**	**7.689.785**

Με την από 16.05.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά το ποσό των τριακοσίων έντεκα χιλιάδων εκατόν εξήντα έξι ευρώ (€ 311.166) με την έκδοση εκατόν έξι χιλιάδων διακοσίων (106.200) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά (2,93) η κάθε μία.

Κατόπιν της αύξησης αυτής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των επτά εκατομμυρίων εξακοσίων ογδόντα εννέα χιλιάδων επτακοσίων ογδόντα πέντε ευρώ (€ 7.689.785), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες πεντακόσιες (2.624.500) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά (2,93) η κάθε μία.

Με το από 13.06.2025 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους € 311.166, που αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 16.05.2025.

9 Λοιπά αποθεματικά

Τα Λοιπά Αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	11.287	11.287
31 Δεκεμβρίου 2024	**11.287**	**11.287**
1 Ιανουαρίου 2025	11.287	11.287
31 Δεκεμβρίου 2025	**11.287**	**11.287**

10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	2.232	-
Λοιπές υποχρεώσεις	-	3.383
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	314.645	299.062
Σύνολο	**316.877**	**302.444**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	316.877	302.444
Σύνολο	**316.877**	**302.444**

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

11 Έξοδα ανά κατηγορία

Τα έξοδα διοίκησης παρουσιάζονται κατωτέρω:

	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 31.12.2024
Αμοιβές υπεργολάβων	-	9.100
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	25.960	24.000
Λοιπές παροχές τρίτων	400	-
Φόροι-Τέλη	13.579	10.899
Συνδρομές	350	-
Διάφορα έξοδα	2.738	2.728
Σύνολο	**43.027**	**46.727**

12 Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Τα λοιπά έσοδα και έξοδα παρουσιάζονται κατωτέρω:

	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 31.12.2024
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	(1.895)	(2)
Κέρδη / (ζημιές) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2.300.540)	-
Σύνολο	**(2.302.435)**	**(2)**

Στις 11.04.2025, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ («DIMAND») και εταιρείες του Ομίλου της, συμφώνησαν την υπό προϋποθέσεις πώληση των οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 40 χιλ. τ.μ. ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης.

Ως μέρος της ανωτέρω συμφωνίας στις 29.12.2025 η Εταιρεία πούλησε στην ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. τα επενδυτικά ακίνητα αξίας € 5.616.000 που κατείχε έναντι ποσού € 3.315.460, αναγνωρίζοντας μία ζημία ποσού € 2.300.540 στα αποτελέσματά της.

13 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα παρατίθενται κατωτέρω:

	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 31.12.2024
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(27)	(98)
Σύνολο Χρηματοοικονομικών εξόδων	**(27)**	**(98)**

14 Φόρος εισοδήματος

Βάσει του άρθρου 22 του νόμου 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2025 σε 22%.

Για τις χρήσεις 2025 και 2024 δεν προέκυψε φόρος εισοδήματος για την Εταιρεία , λόγω φορολογικών ζημιών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρεία δεν επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, αφού πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση και δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2019 έως και 2025. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα δεν έχουν καταστεί οριστικά. Κατά την εκτίμησή μας οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, οι χρήσεις έως και το 2019 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

15 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	314.645	299.062

Έσοδα / Έξοδα συνδεδεμένων μερών	**01.01 - 31.12.2025**	**01.01 - 31.12.2024**
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.315.460	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	24.000	24.000

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	**01.01 - 31.12.2025**	**01.01 - 31.12.2024**
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	-	-
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

16 Λοιπές σημειώσεις

- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2024.
- Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.
- Η Εταιρεία ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.», η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρείας, για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του 2025 ανέρχεται σε ποσό € 2.728 (2024: € 2.728).

17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης η οποία πραγματοποιήθηκε την 30.03.2026 εγκρίθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού €7.659.020. Ειδικότερα, ποσό €4.406.720 αποφασίσθηκε να χρησιμοποιηθεί για συμψηφισμό λογιστικών ζημιών παρελθουσών χρήσεων έως την 31.12.2025, με αντίστοιχη ακύρωση 1.504.000 μετοχών, με σκοπό τη βελτίωση της καθαρής θέσης της Εταιρείας. Επιπλέον, εγκρίθηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €3.252.300, με ακύρωση 1.110.000 ονομαστικών μετοχών και επιστροφή του αντίστοιχου ποσού στη μοναδική Μέτοχο με καταβολή μετρητών.

Κηφισιά, 10 Ιουλίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & Δ/ΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ	ΙΩΑΝΝΑ ΔΡΕΤΤΑ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΟΛΛΙΑΣ	ΙΩΑΝΝΑ ΑΡΓΥΡΗ
ΑΔΤ ΑΚ 638231	ΑΔΤ Α00208441	ΑΔΤ ΑΒ 278820	ΑΔΤ ΑΝ 530582 ΑΡ.ΑΔ. 0137696