

ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**

**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ : 802159276
Λέο. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	2
B. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	5
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	5
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	6
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	9
1. Γενικές πληροφορίες	9
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών	9
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	10
2.3 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	13
2.4 Αναταξινομήσεις	13
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος	13
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	14
2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	14
2.8 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	16
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	17
2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17
2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	17
2.13 Παροχές στο προσωπικό	18
2.14 Προβλέψεις	18
2.15 Μισθώσεις	18
2.16 Διανομή μερισμάτων	19
2.17 Αναγνώριση εσόδων	19
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	19
Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	19
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	21
Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	21
Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	21
5. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	21
6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	22
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	23
9. Μετοχικό κεφάλαιο	23
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24
11. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	24
12. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	25
13. Φόρος εισοδήματος	25
14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	25
15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	26

**Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
«ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.», επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών
καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.» (εφεξής η «Εταιρία») έχει συνταχθεί βάσει του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2025

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €69 χιλ. για τη χρήση που έληξε 31.12.2025, τα οποία προέρχονται κυρίως από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ κατά την προηγούμενη χρήση εμφάνιζε ζημιές μετά φόρων €172 χιλ..

Καθαρή θέση: Η καθαρή θέση της Εταιρίας κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024, διαμορφώνεται ως εξής:

	2025	2024
Ποσά σε €		
Σύνολο ενεργητικού	55.807.533	49.453.504
<i>Μείον:</i>		
Σύνολο υποχρεώσεων	17.055.919	17.052.273
Καθαρή θέση	38.751.614	32.401.231

Το σύνολο του ενεργητικού αποτελείται κυρίως από μη κυκλοφορούντα στοιχεία αξίας €44,7 εκατ., τα οποία αφορούν επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες και συγκεκριμένα: α) €14,0 εκατ. αφορούν την επένδυση με ποσοστό 30% στην BELT RIVIERA S.A., β) €18,7 εκατ. την επένδυση με ποσοστό 30% στην MALT RIVIERA S.A. και γ) €12,0 εκατ. την επένδυση με ποσοστό 30% στην ELLINIKON PARK TOWER S.A.. Τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού ανέρχονται σε €11,1 εκατ. και αφορούν κυρίως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 31.12.2025

Η ανάλυση του λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την περίοδο 01.01.2025 ως και 31.12.2025 αλλά και της περιόδου από 01.01.2024 έως και 31.12.2024, διαμορφώθηκε ως εξής:

	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Ποσά σε €		
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	(52.883)	(69.925)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(52.883)	(69.925)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	122.234	8.185
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(69)	(115.635)
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης προ φόρων	69.283	(172.375)
Φόρος εισοδήματος	-	-
Καθαρά κέρδη/(Ζημιές) χρήσης	69.283	(172.375)

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2025**Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των μεταβαλλόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας**

Οι πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται τα τελευταία έτη στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, επηρεάζοντας το σύνολο σχεδόν των οικονομικών κλάδων, δεν έχουν επιφέρει ουσιώδη επίδραση στα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας κατά την παρούσα φάση της δραστηριότητάς της.

Περαιτέρω, οι μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς δεν έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και στις ταμειακές ροές της Εταιρίας, δεδομένου ότι δεν υφίσταται εξωτερικός δανεισμός κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα έσοδα από τόκους τραπεζικών καταθέσεων δεν αποτελούν επαναλαμβανόμενη πηγή λειτουργικών ταμειακών ροών και, ως εκ τούτου, η επίδραση των διακυμάνσεων των επιτοκίων κρίνεται μη ουσιώδης.

Για την ενεργειακή κρίση επισημαίνεται πως ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καθότι η Εταιρία δεν έχει εμπορική δραστηριότητα.

Αναφορικά με τα μελλοντικά έσοδα της Εταιρίας, αυτά αναμένεται να προέρχονται από μερίσματα.

Κατά την 31.12.2025, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε ένα τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου, ωστόσο δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας της τράπεζας στην οποία η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2025 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η Εταιρία, εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό.

Κίνδυνος ρευστότητας

Οι καθημερινές ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων, καθώς και με τη διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες όπως ανατρέξετε στη σημείωση [3](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία απαλλάσσεται από την υποχρέωση δημοσίευσης ξεχωριστής Έκθεσης Βιωσιμότητας, σύμφωνα με το Άρθρο 19α(9) της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2464 (Corporate Sustainability Reporting Directive -CSRD), καθώς περιλαμβάνεται στην ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία αποτελεί μέρος της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, της μητρικής εταιρίας LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (LAMDA Development S.A.).

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2464 (CSRD), παρατίθενται κατωτέρω οι σχετικές πληροφορίες:

- Στοιχεία μητρικής εταιρίας

Η ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας δημοσιεύεται από την LAMDA Development S.A., με καταστατική έδρα στη Λεωφόρο Κηφισίας 37Α (εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall), 15123 Μαρούσι, Ελλάδα.

- Δημόσια διαθεσιμότητα:

Η ενοποιημένη Έκθεση Βιωσιμότητας, η οποία περιλαμβάνει την Έκθεση Περιορισμένης Διασφάλισης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή στη σελ.390, είναι διαθέσιμη στη διεύθυνση [LAMDA Development Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2025](#).

- Επιβεβαίωση απαλλαγής

Η Εταιρία απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις που ορίζονται στις παραγράφους 1 έως 4 του άρθρου 19α όπως τροποποιήθηκε μέσω της CSRD, καθώς οι επιπτώσεις, οι κίνδυνοι και οι ευκαιρίες που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα έχουν αξιολογηθεί και ενσωματωθεί στην Έκθεση Βιωσιμότητας της μητρικής εταιρίας.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, γνωστοποιούνται στη σημείωση [14](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Μαρούσι, 06 Μαΐου 2026

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Πρόεδρος Δ.Σ.

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

Διευθύνουσα Σύμβουλος

**B. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες	5	44.697.923	44.697.923
		44.697.923	44.697.923
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	35.266	22.561
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		18.398	174
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	11.055.946	4.732.846
		11.109.610	4.755.581
Σύνολο ενεργητικού		55.807.533	49.453.504
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	38.957.923	32.657.923
Αποθεματικό εξόδων έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(75.958)
Ζημίες εις νέον		(206.309)	(180.734)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		38.751.614	32.401.231
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	17.055.919	17.052.273
		17.055.919	17.052.273
Σύνολο υποχρεώσεων		17.055.919	17.052.273
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		55.807.533	49.453.504

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	12	(52.882)	(69.925)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(52.882)	(69.925)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11	122.234	8.185
Χρηματοοικονομικά έξοδα	11	(69)	(110.635)
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης προ φόρων		69.283	(172.375)
Φόρος εισοδήματος		-	-
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		69.283	(172.375)

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	69.283	(172.375)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	69.283	(172.375)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό εξόδων έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου	Ζημιές εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2024	14.257.923	(20.758)	(8.359)	14.228.806
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>				-
Ζημιές χρήσης	-	-	(172.375)	(172.375)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-	(172.375)	(172.375)
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>				
Αρχική καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	18.400.000	-	-	18.400.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(55.200)	-	(55.200)
<u>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:</u>	18.400.000	(55.200)	-	18.344.800
31 Δεκεμβρίου 2024	32.657.923	(75.958)	(180.734)	32.401.231
1 Ιανουαρίου 2025	32.657.923	(75.958)	(180.734)	32.401.231
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>				
Κέρδη χρήσης	-	-	69.283	69.283
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-	69.283	69.283
<u>Συναλλαγές με μετόχους:</u>				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.300.000	-	-	6.300.000
Αναταξινόμηση εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	75.958	(75.958)	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(18.900)	(18.900)
<u>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους χρήσης:</u>	6.300.000	75.958	(94.858)	6.281.100
31 Δεκεμβρίου 2025	38.957.923	-	(206.309)	38.751.614

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		69.283	(172.375)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>11</u>	69	110.635
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>11</u>	(122.234)	(8.185)
		(52.882)	(69.925)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	<u>6</u>	(4.939)	(13.658)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	<u>10</u>	3.646	4.059
		(1.293)	(9.599)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(18.224)	(174)
Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		(72.399)	(79.698)
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που εισπράχθηκαν		114.468	1.159
Καταβολή οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου σε συγγενείς εταιρίες		-	(13.498.286)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες		114.468	(13.497.127)
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	<u>9</u>	6.300.000	18.400.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(18.900)	(55.200)
Ανάληψη δανείων από συνδεδεμένα μέρη	<u>14</u>	-	13.300.000
Αποπληρωμή δανείων από συνδεδεμένα μέρη	<u>14</u>	-	(13.300.000)
Καταβληθέντες τόκοι		-	(110.351)
Καταβληθέντα έξοδα συναφή με χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(69)	(284)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		6.281.031	18.234.165
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>7</u>	6.323.100	4.657.340
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		4.732.846	75.506
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης		11.055.946	4.732.846

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.» ή «Εταιρία»), για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η Εταιρία ιδρύθηκε την 15η Ιουνίου 2023. Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37^Α 15123 Μαρούσι. Η Εταιρία είναι 100% έμμεση θυγατρική της LAMDA Development S.A. και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές της καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A..

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 06 Μαΐου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρία αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία της για να καλύψει όλες τις λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές της υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες, και συνεπώς συνεχίζει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

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

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρατίθενται σε ευρώ και όλες οι αξίες στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα (€), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των μεταβαλλόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα τα τελευταία έτη σε όλους τους οικονομικούς κλάδους, τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας δεν επηρεάζονται σημαντικά στην παρούσα φάση της δραστηριότητας της.

Περαιτέρω, οι μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς δεν έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και στις ταμειακές ροές της Εταιρίας, δεδομένου ότι δεν υφίσταται εξωτερικός δανεισμός κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα έσοδα από τόκους τραπεζικών καταθέσεων δεν αποτελούν επαναλαμβανόμενη πηγή λειτουργικών ταμειακών ροών και, ως εκ τούτου, η επίδραση των διακυμάνσεων των επιτοκίων κρίνεται μη ουσιώδης.

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Εντατικοποιεί τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «ηράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Στην σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της περιόδου υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

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 Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2025

ΔΛΠ 21 «Οι Επίδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σε έλλειψη ανταλλαξιμότητας».

(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2024/2862 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 12^{ης} Νοεμβρίου 2024, L - 13.11.2024)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν τον ή μετά τον Ιανουάριο του 2025, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Αύγουστο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν από τις εταιρίες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχουν.

Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης.

Η Εταιρία δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της από τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2025

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2026 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2026/338 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 13ης Φεβρουαρίου 2026, L - 16.2.2026)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027.

Τον Απρίλιο του 2024 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιριών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης:

- απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες
- απαιτεί την παρουσίαση νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων όπως λειτουργικά κέρδη/ζημιές, κέρδη/ζημιές προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος και «κέρδος ή ζημιά».
- απαιτεί γνωστοποίηση των μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Εταιρία θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρίες που δεν αποτελούν εταιρίες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρίας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση, οι οποίες (θυγατρικές) συμμορφώνονται με τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, ενώ θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ στα οικονομικά τους στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την ενοποιημένη αναφορά. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ.

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» (Τροποποίηση) – «Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του»

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή

περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν τεθεί σε ισχύ, καθώς το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής τους, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11 (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1331 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9^{ης} Ιουλίου 2025, L - 10.7.2025)

Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΠΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων» (Τροποποιήσεις) (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1047 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 27^{ης} Μαΐου 2025, L - 28.5.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης.

Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ρών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .

Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση» (Τροποποιήσεις) (ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1266 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30^{ης} Ιουνίου 2025, L - 1.7.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση "own use", (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σχετικά με Μετατροπή σε Υπερπληθωριστικό Νόμισμα Παρουσίασης».

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Τον Νοέμβριο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν τη μετατροπή από ένα μη υπερπληθωριστικό λειτουργικό νόμισμα σε ένα υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης με την ισοτιμία κλεισίματος. Μια οντότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά μιας ξένης εκμετάλλευσης, της οποίας το λειτουργικό νόμισμα είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, εφαρμόζοντας τον γενικό δείκτη τιμών σύμφωνα με την παράγραφο 34 του ΔΛΠ 29 «Χρηματοοικονομική Αναφορά σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες» στα συγκριτικά στοιχεία της ξένης εκμετάλλευσης. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση της χρησιμότητας των πληροφοριών που προκύπτουν με οικονομικά αποδοτικό τρόπο.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

2.3 Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

Συγγενείς είναι οι επιχειρήσεις στις οποίες η Εταιρία έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο. Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αρχικά στο κόστος (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγών). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον ζημίες απομείωσης. Η διοίκηση της Εταιρίας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων μόνιμης απομείωσης των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη μόνιμης απομείωσης, η ζημιά καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία για το 2025 δεν χρησιμοποίησε την μέθοδο της καθαρής θέσης και δεν σύνταξε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, διότι πληρούνταν σωρευτικά τα ακόλουθα:

- Η Εταιρία βάσει της παρ.17 ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει την μέθοδο καθαρής θέσης για τις συγγενείς εταιρίες της, επειδή είναι θυγατρική της εταιρίας LAMDA DEVELOPMENT S.A. και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT S.A.,
- Η Εταιρία δεν κατέθεσε, ούτε βρίσκεται στη διαδικασία κατάθεσης, των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε μια εποπτεύουσα αρχή ή ρυθμιστικό φορέα με σκοπό την έκδοση και προσφορά οποιασδήποτε κατηγορίας μέσων σε δημόσια αγορά,
- Η μητρική εταιρία Lamda Development S.A. δημοσιεύει ενοποιημένες καταστάσεις που είναι βάσει ΔΠΧΑ.

Αναφορά για τις επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες γίνεται στην σημείωση [5](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.4 Αναταξινομήσεις

Έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στις συγκριτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, προκειμένου αυτές να καταστούν συγκρίσιμες με τον τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν είχαν καμία επίδραση στην καθαρή θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρίας.

2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος**(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της. Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προκύπτουν.

2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, καθίσταται συμβαλλόμενη του χρηματοοικονομικού μέσου. Η Εταιρία αρχικά αναγνωρίζει τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στην ημερομηνία συναλλαγής. Κατά την αρχική αναγνώριση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από συγκεκριμένες εμπορικές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη τους αξία πλέον του κόστους συναλλαγών (εκτός των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων, όπου το κόστος συναλλαγών εξοδοποιείται).

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

i) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

Οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με: (i) το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρίας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ρών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ρών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν «αποκλειστικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου (το «κριτήριο SPPI»), στις παρακάτω τρεις κατηγορίες:

- Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος (amortized cost),
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income - "FVOCI"), και
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (Value through Profit or Loss - "FVPL").

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρεωστικών χρηματοοικονομικών τίτλων εξαρτάται από την κατάταξη τους ως ακολούθως:

Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ρών που πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος

χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από διαγραφές και απομειώσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα, καθώς επίσης και το έσοδο πραγματικού επιτοκίου μέσω της διαδικασίας απόσβεσης. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments) της Εταιρίας, εκτός από τις επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Προκαταβολές προμηθευτών
- Λοιπές απαιτήσεις

Απαιτήσεις από πελάτες:

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Προκαταβολές προμηθευτών:

Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν χρηματικές πληρωμές που έχουν καταβληθεί σε προμηθευτές προκαταβολικά της εκτέλεσης του έργου τους κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι προκαταβολές αυτές συμψηφίζονται κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων. Αν οι προκαταβολές συμψηφίζονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με παράλληλο σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ρών και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά εισοδήματα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση, διαγραφή ή την απομείωση των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημιές μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Το έσοδο τόκου που υπολογίζεται με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν κατατάσσονται στις δύο παραπάνω κατηγορίες επειδή τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ρών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμειακών ρών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμειακών ρών και πώληση. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές, συμπεριλαμβανομένου του εσόδου από τόκους, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2025 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή

- μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες ή μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ή δεν έχει ούτε μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου αλλά δεν έχει διατηρήσει τον έλεγχο.

Όταν η Εταιρία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ρών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε συνεχίζει να αναγνωρίζει το μεταβιβαζόμενο περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξής του. Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης αντιπροσωπεύεται από τη χαμηλότερη αξία μεταξύ του ποσού της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει («το ποσό της εγγύησης»). Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή ενός πωληθέντος ή αγορασθέντος δικαιώματος προαίρεσης (ή και τα δύο) επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανομένων και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης είναι το ποσό του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που η Εταιρία μπορεί να επαναγοράσει. Όμως, στην περίπτωση ενός γραπτού δικαιώματος πώλησης σε ορισμένη τιμή επί ενός περιουσιακού στοιχείου που επιμετράται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η Εταιρία να αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ("Expected Credit Losses" - "ECLs") στους:

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος,
- Χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), και
- Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία - "Contract assets" (όπως ορίζονται στο ΔΠΧΑ 15).

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από μισθώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Επίσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, όπως και τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

2.8 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμφηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις καθώς και βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Δεσμευμένες Καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία αναφοράς ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της αναφοράς, ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο διαιρούμενο σε κοινές μετοχές καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια. Έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται αφαιρετικά των Ιδίων Κεφαλαίων.

2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

2.13 Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

2.14 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παρόμοιων δεσμεύσεων. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

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

2.15 Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανειζόταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μισθίου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ανίκητο,

τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

Η Εταιρία κατά την 31.12.2025 έχει αποκλειστικά μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας.

2.16 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους μιας εταιρίας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας που τα διανέμει, όταν η διανομή εγκρίνεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας που τα διανέμει, όταν αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας και κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη.

2.17 Αναγνώριση εσόδων

(α) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

(β) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει κατοχυρωθεί (έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων). Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει, και αναγνωρίζονται ως έσοδα όταν η διανομή τους εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Στις περιπτώσεις όμως κατά τις οποίες κρίνεται ότι η έγκριση του προσωρινού μερίσματος από τη γενική συνέλευση των μετόχων είναι ουσιαστικά βέβαιη (ενδεικτικά η περίπτωση θυγατρικών εταιριών στις οποίες η Εταιρία κατέχει την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου), τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας που τα διανέμει.

(γ) Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν, ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της τελικής μητρικής εταιρίας LAMDA DEVELOPMENT S.A., η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την ενεργειακή κρίση, τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα παρουσιάζονται στη σημείωση [2.1](#).

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

ii) Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Κατά την διάρκεια της χρήσης όπως και στη λήξη της παρούσας χρήσης το σύνολο του δανεισμού είναι μηδενικό.

Η Εταιρία εκτίθεται σε περιορισμένο κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου λόγω των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της, ωστόσο ο κίνδυνος δεν κρίνεται σημαντικός.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καθώς επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Κατά την 31.12.2025 δεν υπήρχαν πελάτες για τους οποίους η Διοίκηση να αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων αυτών, καθώς δεν ασκεί εμπορική δραστηριότητα.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	31.12.2025	31.12.2024
Baa1	11.055.946	-
Baa2	-	4.732.846
	11.055.946	4.732.846

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, ωστόσο δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, κάτι που αποτυπώνεται και από τις τελευταίες εκθέσεις αξιολόγησης των Ελληνικών τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι καθημερινές ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρίας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της εταιρίας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Ποσά σε €	0-1 έτη	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17.052.273	-	-	-	17.052.273
Σύνολο	17.052.273	-	-	-	17.052.273
31 Δεκεμβρίου 2025					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17.055.919	-	-	-	17.055.919
Σύνολο	17.055.919	-	-	-	17.055.919

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.

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

α) Εκτίμηση ανακτήσιμης αξίας των συμμετοχών σε επιχειρήσεις

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε επιχειρήσεις. Όπου υπάρχουν ενδείξεις η Διοίκηση προχωρά στην εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων, την οποία συγκρίνει με την αξία που περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας εξαρτάται κυρίως από την εκτιμώμενη κερδοφορία των θυγατρικών βάσει των εγκεκριμένων προϋπολογισμών και επιχειρηματικών σχεδίων.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με την εκτίμηση της λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις παρουσιάζονται στη σημείωση [5](#).

Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	44.697.923	32.697.923
Σύσταση εταιριών	-	12.000.000
Υπόλοιπο λήξης	44.697.923	44.697.923

Ποσά σε €	Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2025	
				Κόστος Κτήσης	Λογιστική Αξία
	BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	13.957.468	13.957.468
	MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	18.740.455	18.740.455
	ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα	30%	12.000.000	12.000.000

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

44.697.923	44.697.923
-------------------	-------------------

Ποσά σε €

	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2024	
			Κόστος Κτήσης	Λογιστική Αξία
Επωνυμία				
BELT RIVIERA SA	Ελλάδα	30%	13.957.468	13.957.468
MALT RIVIERA SA	Ελλάδα	30%	18.740.455	18.740.455
ELLINIKON PARK TOWER SA	Ελλάδα	30%	12.000.000	12.000.000
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες			44.697.923	44.697.923

Τον Φεβρουάριο 2023 συστάθηκαν οι συγγενείς εταιρίες MALT Riviera S.A. και BELT Riviera S.A. στις οποίες συμμετέχουν 70% η ΤΕΜΕΣ Α.Ε. και 30% η Εταιρία. Η MALT Riviera S.A. έχει αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων καθώς και οικιστικού συγκροτήματος επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (branded residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα και τη Μαρίνα Αγ. Κοσμά. Η εταιρία BELT Riviera S.A. έχει αναλάβει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων καθώς και οικιστικού συγκροτήματος επώνυμων πολυτελών κατοικιών/διαμερισμάτων (Branded Residences) με ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα.

Τον Μάρτιο 2024 συστάθηκε η συγγενής εταιρία ELLINIKON PARK TOWER S.A. στην οποία συμμετέχουν 70% η BINCER HOLDINGS LTD (μέλος του ομίλου Brook Lane Capital) και 30% η Εταιρία. Η Ellinikon Park Tower έχει αναλάβει την ανάπτυξη του Mixed Used Tower ενός πύργου ο οποίος, σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, θα περιλαμβάνει α) ξενοδοχείο 5 αστέρων με πολυτελείς εγκαταστάσεις αναψυχής και ευεξίας, αίθουσες συνεδριάσεων και δωμάτια τύπου condos (ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας), καθώς και β) επώνυμα πολυτελή διαμερίσματα (branded residences) με απρόσκοπτη θέα προς το Μητροπολιτικό Πάρκο και τη θάλασσα. Η διαχείριση του ξενοδοχείου και των branded residences θα ανατεθεί σε διεθνούς φήμης εταιρία διαχείρισης.

Τα ανωτέρω έργα των συγγενών εταιριών βρίσκονται σε φάση σχεδιασμού και πρώιμης υλοποίησης. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά πως δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων στις εν λόγω συγγενείς εταιρίες.

6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
Ποσά σε €

 Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση [14](#))

ΦΠΑ εισπρακτέο

Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα

Σύνολο

31.12.2025	31.12.2024
-------------------	-------------------

719

-

26.781

15.535

7.766

7.026

35.266
22.561

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Σύνολο

35.266

22.561

35.266
22.561
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
Ποσά σε €

Διαθέσιμα σε τράπεζες

Προθεσμιακές καταθέσεις σε τράπεζες

Σύνολο

31.12.2025	31.12.2024
-------------------	-------------------

55.946

132.846

11.000.000

4.600.000

11.055.946
4.732.846

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών. Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση [3](#).

8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία
Ποσά σε €

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	31.12.2025	31.12.2024
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος:		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	719	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.055.946	4.732.846
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	7.766	7.026
	11.064.431	4.739.872

Ποσά σε €

Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	31.12.2025	31.12.2024
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος:		
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	17.044.119	17.041.714
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	11.800	10.559
	17.055.919	17.052.273

9. Μετοχικό κεφάλαιο
Ποσά σε €

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	14.257.923	14.257.923	14.257.923
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	18.400.000	18.400.000	18.400.000
31 Δεκεμβρίου 2024	32.657.923	32.657.923	32.657.923
01 Ιανουαρίου 2025	32.657.923	32.657.923	32.657.923
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.300.000	6.300.000	6.300.000
31 Δεκεμβρίου 2025	38.957.923	38.957.923	38.957.923

Η Εταιρία ιδρύθηκε την 15^η Ιουνίου 2023 και κύριος σκοπός της είναι η παροχή υπηρεσιών εταιριών επενδύσεων (σε μετοχές, χρεόγραφα, ακίνητα κλπ.), γενικές κατασκευαστικές εργασίες για οικιστικά κτίρια με τη χρησιμοποίηση ίδιων υλικών (επιχείρηση που δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 34 ν. 2238/94), κατασκευαστικές εργασίες για οικιστικά κτίρια (νέες εργασίες, προσθήκες, μετατροπές και ανακαινίσεις), παροχή υπηρεσιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας προέκυψε ως εξής:

- Κατά τη σύσταση της Εταιρίας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αποτελείτο από εισφορές σε είδος. Ο ιδρυτής μέτοχος της Εταιρίας εισέφερε στο κεφάλαιο της το σύνολο των μετοχών της που κατείχε στις εταιρίες «BELT RIVIERA S.A.» και «MALT RIVIERA S.A.», οι οποίες αποτιμήθηκαν στο ποσό των €12.957.923.
- Με την από 15.09.2023 απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης το ως άνω κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των €1.300.000, με την έκδοση 1.300.000 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 ανά μετοχή.
- Με την από 22.03.2024 απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των δεκατριών εκατομμυρίων ευρώ (€13.000.000,00) με την έκδοση δεκατριών εκατομμυρίων (13.000.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 ανά μετοχή.
- Με την από 26.03.2024 απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€300.000,00) με την έκδοση τριακοσίων χιλιάδων (300.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 ανά μετοχή.

5. Με την από 26.07.2024 απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των πέντε εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων ευρώ (€5.100.000,00) με την έκδοση πέντε εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων (5.100.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 ανά μετοχή.
6. Με την από 14.07.2025 απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των έξι εκατομμυρίων τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€6.300.000,00) με την έκδοση έξι εκατομμυρίων τριακοσίων χιλιάδων (6.300.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 ανά μετοχή.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε στο ποσό των τριάντα οχτώ εκατομμυρίων εννιακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εννιακοσίων είκοσι τριών ευρώ (€38.957.923,00) διαιρούμενο σε τριάντα οχτώ εκατομμύρια εννιακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες εννιακόσιες είκοσι τρεις (38.957.923) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστη και έχει πλήρως καταβληθεί κατά την 31.12.2025.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14)	17.044.119	17.041.714
Δεδουλευμένα έξοδα	11.800	10.559
Σύνολο	17.055.919	17.052.273
Ανάλυση υποχρεώσεων:		
Ποσά σε €		
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	17.055.919	17.052.273
Σύνολο	17.055.919	17.052.273

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2025 αφορούν σε οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο των συγγενών εταιριών BELT RIVIERA S.A., MALT RIVIERA S.A. και ELLINIKON PARK TOWER S.A. συνολικού ποσού περίπου €17 εκατ.. Η καταβολή του οφειλόμενου κεφαλαίου πρέπει να ολοκληρωθεί εντός πενταετίας από την ημερομηνία σύστασης της κάθε εταιρείας. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η εξόφληση των εν λόγω υποχρεώσεων θα ολοκληρωθεί εντός των προβλεπόμενων από το νόμο και τα καταστατικά χρονικών ορίων, σε συνάρτηση με τις ταμειακές ανάγκες και την εξέλιξη των εργασιών των αντίστοιχων έργων που υλοποιούν οι εν λόγω οντότητες καθώς και της δεδομένης χρηματοοικονομικής υποστήριξης του Ομίλου LAMDA Development. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες ταμειακές ανάγκες και την πρόοδο των σχετικών έργων, δεν μπορεί να αποκλειστεί η εξόφληση μέρους ή του συνόλου της υποχρέωσης εντός των επόμενων δώδεκα μηνών. Για τον λόγο αυτό, η Διοίκηση έχει ταξινομήσει τη σχετική υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Στις 10.02.2026 πραγματοποιήθηκε καταβολή μέρους του οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου της συγγενούς εταιρίας BELT RIVIERA S.A. ύψους €600 χιλ.. Επίσης στις 08.04.2026 πραγματοποιήθηκε καταβολή μέρους του οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου της συγγενούς εταιρίας ELLINIKON PARK TOWER S.A. ύψους €1,2 εκ..

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους.

11. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Χρηματοοικονομικά έξοδα:		
- Έξοδα τόκων από δάνεια από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14)	-	(110.351)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(69)	(284)
	(69)	(110.635)
Χρηματοοικονομικά έσοδα:		
- Έσοδα τόκων προθεσμιακών καταθέσεων	122.234	8.185

	122.234	8.185
Σύνολο	122.165	(102.450)

12. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

<i>Ποσά σε €</i>	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές παροχής οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υποστηρικτικών υπηρεσιών (Σημείωση 14)	(32.013)	(63.531)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(14.495)	(300)
Ενοίκια μισθώσεων μικρής διάρκειας ή/και αξίας (Σημείωση 14)	(3.480)	(3.206)
Φόροι - τέλη	(826)	(588)
Κοινόχρηστες δαπάνες (Σημείωση 14)	(516)	(430)
Λοιπά έξοδα	(1.552)	(1.870)
Σύνολο	(52.882)	(69.925)

13. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται σε 22%.

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 ζημιές, 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.

Η Εταιρία ιδρύθηκε την 15^η Ιουνίου 2023 και ως εκ τούτου δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, ενώ κατά την 31.12.2025 δεν προέβη σε σχηματισμό πρόβλεψης πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους καθώς εκτιμάται ότι τα ποσά που ενδεχομένως καταλογιστούν δεν θα είναι επουσιώδη.

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και δεν έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2023 και 2024, ενώ για την χρήση 2025, ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors Accountants S.A. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του 2025.

Την 31.12.2025 και την 31.12.2024 οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις αφορούν κυρίως παρακρατούμενους φόρους τόκων.

14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας παρουσιάζονται παρακάτω ως εξής:

<i>Ποσά σε €</i>	01.01.2025 έως 31.12.2025	01.01.2024 έως 31.12.2024
i) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 10):		
προς ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	719	
	719	-
ii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 10):		
προς BELT RIVIERA S.A.	7.195.714	7.195.714
προς MALT RIVIERA S.A.	3.846.000	3.846.000

προς ELLINIKON PARK TOWER S.A.	6.000.000	6.000.000
προς LAMDA Development S.A.	889	6.877
προς ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	1.516	3.681
	17.044.119	17.052.273

iii) Αγορές υπηρεσιών (σημείωση [12](#)):

LAMDA Development S.A.	27.032	43.126
ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	8.977	24.041
	36.009	67.167

iv) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	-	-
Ανάληψη δανείων κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	13.300.000
Αποπληρωμή δανείων κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	(13.300.000)
Τόκος που χρεώθηκε	-	110.351
Τόκος που εξοφλήθηκε	-	(110.351)
Υπόλοιπο λήξης	-	-

Σε ότι αφορά την ανάληψη και αποπληρωμή δανείου ποσού €13,3 εκατ., η χορήγηση έγινε από τη μητρική Lamda Development SA τον Μάρτιο 2024 και η εξόφληση αυτού τον Μάιο 2024.

Οι αγορές υπηρεσιών περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές για οικονομικές, διοικητικές και λοιπές υποστηρικτικές υπηρεσίες, καθώς κι ενοίκιο χώρου γραφείων.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 06 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ Γ. ΠΑΪΖΗ

ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ Γ. ΜΑΡΙΝΟΣ

A.Δ.Τ. AB510661

A.Δ.Τ. AM140342

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0120695



ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η 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 («ΔΠΧΑ»), 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 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.



Shape the future with confidence

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 πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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.



Shape the future with confidence

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ HOSPITALITY INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 8 Μαΐου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Τζίφας
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 30011
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 107