

LAMDA Estate Development S.M.S.A.

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

**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 248201000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι**

Περιεχόμενα

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
II. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	6
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	6
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	7
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	10
1. Γενικές πληροφορίες	10
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών	10
2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	10
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	11
2.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές	14
2.4 Αναταξινομήσεις	15
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος	15
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	15
2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	15
2.8 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	18
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	18
2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18
2.12 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	19
2.13 Προβλέψεις	19
2.14 Μισθώσεις	19
2.15 Αναγνώριση εσόδων	20
2.16 Διανομή μερισμάτων	21
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
3.2 Επιμέτρηση εύλογης αξίας	23
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	23
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	23
4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	23
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	24
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	24
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	25
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	25
9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	26
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26
11. Μετοχικό κεφάλαιο	26
12. Λοιπά αποθεματικά	27
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	27
14. Μισθώσεις	27
15. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	27
16. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	28
17. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	28
18. Χρηματοοικονομικό κόστος	28
19. Φόρος εισοδήματος	28
20. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	30
21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	30
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	30
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	31
24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	31
III. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	32

I. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**της Εταιρίας «LAMDA Estate Development S.M.S.A.» επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας LAMDA Estate Development Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική, Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρεία (εφεξής «LAMDA Estate Development S.M.S.A.» ή «Εταιρία») έχει συνταχθεί βάσει του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

A. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2025 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2025, 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 συντάχτηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρία κατά την περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025 έχουν ως ακολούθως:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρίας ανέρχονται σε €138 χιλ. και προέρχονται από εκμίσθωση ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας κατά την 31.12.2025 περιλαμβάνουν υπόγειο χώρο στάθμευσης επί της οδού Όθωνος στην Αθήνα εύλογης αξίας €630 χιλ. (2024: €630 χιλ.), καθώς και ακίνητο στην περιοχή Προκαλήσι των Σπάτων εύλογης αξίας €700 χιλ. (2024: €630 χιλ.).

Αποτελέσματα: Οι ζημιές μετά φόρων της Εταιρίας για το 2025 ανήλθαν σε €25 χιλ., έναντι κερδών €589 χιλ. το 2024. Η Εταιρία κατά τη χρήση 2024 αναγνώρισε κέρδος από πώληση της συμμετοχής της στην εταιρία KRONOS PARKING S.M.S.A. ποσού €598,6 χιλ., καθώς η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο 2024.

B. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά έτος ως εξής:

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) διαμορφώθηκε στις 31.12.2025 σε περίπου 3,8, έναντι 7,0 στις 31.12.2024.

	2025	2024
Αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου / Ίδια κεφάλαια	91,6%	85,3%
Αποτελέσματα προ φόρων και αποτιμήσεων επενδυτικών ακινήτων / Ίδια κεφάλαια	(6,6)%	38,5%
Αποτελέσματα προ φόρων και αποτιμήσεων επενδυτικών ακινήτων και κέρδους πώλησης συμμετοχών / Ίδια κεφάλαια	(6,6)%	(2,0)%

Γ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2026**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, η σύμβαση μίσθωσης του υπόγειου χώρου στάθμευσης επί της οδού Όθωνος στην Αθήνα από τον Δεκέμβριο του 2024 προβλέπει ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται σε 1 ποσοστιαία μονάδα πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

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 βασική ή επαναλαμβανόμενη πηγή λειτουργικών ταμειακών ροών και, ως εκ τούτου, η επίδραση των διακυμάνσεων των επιτοκίων κρίνεται μη ουσιώδης.

Η Διοίκηση του Ομίλου LAMDA Development 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.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου εκτός από τις καταθέσεις σε τράπεζες. Κατά την 31.12.2025, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι συγκεντρωμένα σε 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. Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2025 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Κίνδυνος ρευστότητας

Οι 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 χρηματικών διαθεσίμων 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 τη κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου LAMDA

Development. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία 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 επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

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.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Στην λήξη της παρούσας αλλά και συγκριτικής χρήσης το σύνολο του δανεισμού της Εταιρίας είναι μηδενικό. Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται σημαντικό.

Δ. 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 Εταιρεία 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.

Ε. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΣΤ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

Ζ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις εγχώριες οικονομικές εξελίξεις και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον, με στόχο τη διασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της και την υποστήριξη της μελλοντικής της ανάπτυξης.

Η. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 γνωστοποιούνται στην σημείωση [23](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Μαρούσι, 03 Ιουνίου 2026

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ
ΑΔΤ ΑΕ 109453

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ
ΑΔΤ Α02291950

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

II. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.330.000	1.260.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	22.892	23.727
Λοιπές απαιτήσεις	8	4.364	4.364
		1.357.256	1.288.091
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	9.063	510
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		474	1.193
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	119.144	218.867
		128.681	220.570
Σύνολο ενεργητικού		1.485.937	1.508.661
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	1.883.092	1.883.092
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	11	6.770.184	6.770.184
Λοιπά αποθεματικά	12	754.465	754.465
Ζημιές εις νέον		(7.955.833)	(7.930.440)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.451.908	1.477.301
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	34.029	31.360
		34.029	31.360
Σύνολο υποχρεώσεων		34.029	31.360
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.485.937	1.508.661

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	15	138.036	134.103
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	70.000	20.000
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(162.152)	(115.903)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	6	-	598.573
Αποσβέσεις	7	(835)	(835)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	17	(73.005)	(50.136)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(27.956)	585.802
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	3.061	7.468
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(498)	(4.660)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(25.393)	588.610
Φόρος εισοδήματος	19	-	-
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		(25.393)	588.610

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης	(25.393)	588.610
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	(25.393)	588.610

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2024	7.237.500	6.770.184	754.465	(10.019.050)	4.743.099
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Κέρδη χρήσης	-	-	-	588.610	588.610
Αύξηση/(Μείωση) Μετοχικού Κεφαλαίου	(5.354.408)	-	-	1.500.001	(3.854.407)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	(5.354.408)	-	-	2.088.610	(3.265.797)
31 Δεκεμβρίου 2024	1.883.092	6.770.184	754.465	(7.930.440)	1.477.301
1 Ιανουαρίου 2025	1.883.092	6.770.184	754.465	(7.930.440)	1.477.301
<u>Συνολικά εισοδήματα:</u>					
Ζημιές χρήσης	-	-	-	(25.393)	(25.393)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	(25.393)	(25.393)
31 Δεκεμβρίου 2025	1.883.092	6.770.184	754.465	(7.955.833)	1.451.908

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	Σημείωση	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης		(25.393)	588.610
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	<u>7</u>	835	835
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	<u>6</u>	-	(598.573)
Έσοδα τόκων	<u>18</u>	(3.061)	(7.468)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>18</u>	498	4.660
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	<u>5</u>	(70.000)	(20.000)
		(97.121)	(31.936)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Αύξηση απαιτήσεων	<u>8</u>	(7.834)	(720)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	<u>13</u>	2.668	(3.736)
		(5.166)	(4.456)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		(102.287)	(36.392)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	<u>6</u>	-	3.858.573
Τόκοι που εισπράχθηκαν	<u>18</u>	3.061	7.468
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		3.061	3.866.041
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	<u>11</u>	-	(3.854.407)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	<u>18</u>	(498)	(4.660)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(498)	(3.859.067)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(99.723)	(29.417)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	<u>10</u>	218.867	248.284
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	<u>10</u>	119.144	218.867

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**1. Γενικές πληροφορίες**

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Estate Development Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική, Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρεία (εφεξής «LAMDA Estate Development S.M.S.A.» ή «Εταιρία») αφορούν τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37^Α, 15123 Μαρούσι με Αρ.Γ.Ε.ΜΗ.: 248201000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdaestatedevelopment.gr. Η Εταιρία ελέγχεται από την εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. με έδρα το Μαρούσι, και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές 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 την 3 Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών**2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της 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) το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

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, η σύμβαση μίσθωσης του υπόγειου χώρου στάθμευσης επί της οδού Όθωνος στην Αθήνα από τον Δεκέμβριο του 2024 προβλέπει ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται σε 1 ποσοστιαία μονάδα πλέον του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή.

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 βασική ή επαναλαμβανόμενη πηγή λειτουργικών ταμειακών ροών και, ως εκ τούτου, η επίδραση των διακυμάνσεων των επιτοκίων κρίνεται μη ουσιάδης.

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 υποχρεώσεών της. Επιπρόσθετα

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

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 ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 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 περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους 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 οικονομικές 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 Επιδράσεις 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 ωρύτερα.

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

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 επί 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 ΔΛΠ 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 της.

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 ροών 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

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 θυγατρικές

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές 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 απομείωσης των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται απομείωση των συμμετοχών, η ζημιά καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

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.4 ΔΠΧΑ 10, δε συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, 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 δημοσιεύει ενοποιημένες καταστάσεις που είναι βάσει ΔΠΧΑ.

Αναφορά για τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες γίνεται στην σημείωση [6](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της σε κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης.

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

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας. 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 αποτίμησης βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες της κάθε συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων είναι σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες 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 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.

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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) εάν οι συμβατικές ταμιακές 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 ροών 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 όλοι 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:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα
- Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
- Προκαταβολές προμηθευτών

Απαιτήσεις από πελάτες:

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά 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 ροών 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 έσοδα 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 ροών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμειακών ροών 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 ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή
- μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών 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 ροών 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 του 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 υπόκεινται 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 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού 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, 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. Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

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 του 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 θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στη χώρα λειτουργίας της εταιρίας. 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, τις 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 παθητικού, 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 εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.13 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.

2.14 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

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η άσκηση 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 ακίνητο, 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.

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρία δεν έχει αναγνωρίσει δικαιώματα χρήσης παγίων ή υποχρεώσεις μίσθωσης, διότι διαθέτει αποκλειστικά μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας, καθώς και μίσθωση αορίστου χρόνου η οποία δεν εμπίπτει στις απαιτήσεις αναγνώρισης του ΔΠΧΑ 16, δεδομένου ότι δεν δύναται να προσδιοριστεί εκτελεστή περίοδος μίσθωσης (enforceable lease term).

2.15 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων, καθώς και αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Τα έσοδα από τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον πελάτη και είναι πιθανό ότι η Εταιρία θα εισπράξει το τίμημα που θα δικαιούται σε αντάλλαγμα για το περιουσιακό στοιχείο που θα μεταβιβαστεί στον πελάτη.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

(β) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσης και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

(γ) 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.

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 (ενδεικτικά η περίπτωση θυγατρικών εταιριών στις οποίες η Εταιρία κατέχει την πλειοψηφία του μετοχικού κεφαλαίου).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 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 χρηματοοικονομικών κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου της 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 τις πληθωριστικές πιέσεις, την ενεργειακή κρίση και τη γεωπολιτική αστάθεια 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 διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον κατέχει μόνο συμμετοχικούς τίτλους που συνδέονται άμεσα με επενδυτικά ακίνητα.

iii) 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.

(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.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, 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	119.144	-
Baa3	-	213.995
Ba1	-	4.872
	119.144	218.867

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο (Σημείωση [10](#)).

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 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.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου LAMDA Development. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία 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 επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

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.

<i>Ποσά σε €</i>	0-1 έτη	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη
31.12.2025				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.060	-	-	-
	29.060	-	-	-
<i>Ποσά σε €</i>	0-1 έτη	1-2 έτη	2-5 έτη	>5 έτη
31.12.2024				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	26.532	-	-	-
	26.532	-	-	-

3.2 Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

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

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

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

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5).

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.

4.1 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) Φόρος εισοδήματος

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

4.2 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 ακίνητα

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
1 Ιανουαρίου	1.260.000	1.240.000
Μεταβολές εύλογης αξίας	70.000	20.000
31 Δεκεμβρίου	1.330.000	1.260.000

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρίας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρίας.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς ή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές (SAVILLS HELLAS ΕΠΕ), με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method), η οποία έχει βασιστεί σε συγκρίσιμες ενδείξεις της αγοράς οι οποίες έχουν προσαρμοστεί κατάλληλα προκειμένου να αντικατοπτρίζουν την κατάσταση και τις συνθήκες του εν λόγω ακινήτου, και με τη μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) η οποία είναι βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία, τις τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates), τον προσδιορισμό της exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι σημαντικότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση είναι οι εξής:

31.12.2025	Discount rate	Exit yields	Τιμή / τ.μ. εντός σχεδίου πόλεως	Τιμή / τ.μ. εκτός σχεδίου πόλεως
Υπόγειος χώρος στάθμευσης	9,10%	7,60%	-	-
Οικόπεδο	-	-	€ 155	€ 25
31.12.2024	Discount rate	Exit yields	Τιμή / τ.μ. εντός σχεδίου πόλεως	Τιμή / τ.μ. εκτός σχεδίου πόλεως
Υπόγειος χώρος στάθμευσης	9,10%	7,60%	-	-
Οικόπεδο	-	-	€ 155	€ 25

Η επιμέτρηση εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατατάσσεται στο Επίπεδο 3 όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση [3.2](#).

Επί των ακινήτων της εταιρίας δεν υφίστανται βάρη και προσημειώσεις κατά την 31.12.2025.

6. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
1 Ιανουαρίου	-	3.260.001
Πωλήσεις	-	(3.260.001)
31 Δεκεμβρίου	-	-

Αναλυτικότερα:

Ποσά σε €			31.12.2024			
Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	Κόστος κτήσης	Απομείωση	Πώληση	Λογιστική αξία
KRONOS PARKING	Ελλάδα	100,00%	5.173.000	(1.913.000)	(3.260.000)	0
SMSA						
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ	Ελλάδα	1,00%	1	-	(1)	0
AMKE						
Σύνολο			5.173.001	(1.913.000)	(3.260.001)	-

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

Τον Οκτώβριο 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση της εταιρίας KRONOS PARKING S.M.S.A., ιδιοκτήτρια του ομώνυμου σταθμού αυτοκινήτων στην περιοχή του Αμαρουσίου έναντι συνολικού τιμήματος €3.858.573. Το κέρδος από την πώληση της συμμετοχής ανήλθε σε €598.573, το οποίο παρουσιάζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της εταιρίας (γραμμή «Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις»).

Επίσης, την 01.10.2024 η Εταιρία μεταβίβασε στη LAMDA MALLS S.A., θυγατρική του Ομίλου Lamda Development S.A., την συμμετοχή που κατείχε στην ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε., έναντι τιμήματος €1 (ένα ευρώ), ισόποσο του κόστους κτήσης της εν λόγω συμμετοχής.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσης				
1 Ιανουαρίου 2024	-	464.924	10.956	475.880
Προσθήκες	20.869	-	-	20.869
31 Δεκεμβρίου 2024	20.869	464.924	10.956	496.749
1 Ιανουαρίου 2025	20.869	464.924	10.956	496.749
Προσθήκες	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	20.869	464.924	10.956	496.749
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2024	(348)	(464.924)	(6.915)	(472.187)
Αποσβέσεις χρήσης	(835)	-	-	(835)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.183)	(464.924)	(6.915)	(473.022)
1 Ιανουαρίου 2025	(1.183)	(464.924)	(6.915)	(473.022)
Αποσβέσεις χρήσης	(835)	-	-	(835)
31 Δεκεμβρίου 2025	(2.018)	(464.924)	(6.915)	(473.857)
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2024	19.686	-	4.041	23.727
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2025	18.851	-	4.041	22.892

Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Πελάτες	3.140	393
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	5.865	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	39	-
Δεδουλευμένα έσοδα	19	117
Λοιπές απαιτήσεις	4.364	4.364
Σύνολο	13.427	4.874

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	4.364	4.364
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.063	510
Σύνολο	13.427	4.874

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος		
Πελάτες	3.140	393
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	119.144	218.867
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	10.248	4.481
	132.532	223.741

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων</u>		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος		
Προμηθευτές	5.010	1.182
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	3.352	7.950
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	20.698	17.400
	29.060	26.532

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	79.144	38.867
Προθεσμιακές καταθέσεις σε τράπεζες	40.000	180.000
Σύνολο	119.144	218.867

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 [3.1](#).

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	3.618.750	7.237.500	6.770.184	14.007.684
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(2.677.204)	(5.354.408)	-	(5.354.408)
31 Δεκεμβρίου 2024	941.546	1.883.092	6.770.184	8.653.276
1 Ιανουαρίου 2025	941.546	1.883.092	6.770.184	8.653.276
31 Δεκεμβρίου 2025	941.546	1.883.092	6.770.184	8.653.276

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	754.465	754.465
31 Δεκεμβρίου 2024	754.465	754.465
1 Ιανουαρίου 2025	754.465	754.465
31 Δεκεμβρίου 2025	754.465	754.465

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	5.010	1.182
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	3.352	-7.950
Λοιποί φόροι/τέλη	4.969	4.827
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	20.698	17.400
Σύνολο	34.029	31.360

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

14. Μισθώσεις

Η Εταιρία μισθώνει ενσώματα πάγια που αποτελούν κτίρια.

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Η Εταιρία δεν αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2025, κατ' εφαρμογή των προβλέψεων του ΔΠΧΑ 16, καθώς οι μισθώσεις έχουν διάρκεια μέχρι και 12 μήνες ή δεν μπορεί να προσδιοριστεί εκτελεστή περίοδος μίσθωσης (enforceable lease term) για συμβάσεις αορίστου χρόνου, βάσει της λογιστικής πολιτικής που αναλύεται στη σημείωση [2.14](#).

15. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	138.036	134.103
Σύνολο	138.036	134.103

16. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Φόροι - τέλη	(10.158)	(9.888)
Ασφάλιστρα	(425)	(465)
Αμοιβές οικονομικών, διοικητικών και λοιπών υποστηρικτικών υπηρεσιών (Σημείωση 23)	(81.691)	(42.895)
Ενοίκια μισθώσεων	(67.932)	(62.271)
Αμοιβές δικηγόρων	(1.368)	(151)
Λοιπά έξοδα	(578)	(234)
Σύνολο	(162.152)	(115.903)

Η μεταβολή των εξόδων εκμετάλλευσης αποδίδεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των ενδοομιλικών χρεώσεων για οικονομικές, διοικητικές και υποστηρικτικές υπηρεσίες της μητρικής εταιρείας LAMDA Development.

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

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(31.044)	(25.200)
Φόροι - τέλη	(30.545)	(20.031)
Μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας (Σημείωση 23)	(3.480)	(3.120)
Κοινόχρηστες δαπάνες (Σημείωση 23)	(516)	(516)
Λοιπά έξοδα	(7.421)	(1.269)
Σύνολο	(73.005)	(50.136)

18. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα:</u>		
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(498)	(4.660)
	(498)	(4.660)
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα:</u>		
- Έσοδα τόκων	3.061	7.468
Σύνολο	2.563	2.808

19. 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.

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(25.393)	588.610
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	5.586	(129.494)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	131.686
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(2.026)	(1.169)
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(3.560)	(1.023)
Φόροι	-	-

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016, οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία δεν σχηματίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για φορολογικές ζημιές ύψους περίπου €3,2 εκατ.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 έως και 2024, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2025 ήδη διενεργείται από την Ernst & Young A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2025.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2019 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή του άρθρου 37 του Ν.5104/2024, το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2025, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ (εφεξής Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγών), διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ (εφεξής Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγών), ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Για χρήσεις μετά την 01.01.2014, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Κατά την 31.12.2025, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

20. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε η νόμιμη ελεγκτική εταιρία κατά το οικονομικό έτος 2025 και 2024 αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	16.500	15.600
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	11.900	9.600
Σύνολο	28.400	25.200

21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις**Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις**

Δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με εγγυήσεις για την καλή εκτέλεση υποχρεώσεων και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις, ως εξής:

Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις		
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση απαιτήσεων (από πελάτες)	16.983	16.983
	16.983	16.983

Η Εταιρία διατηρεί κατά του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος ενοχική αξίωση για αποζημίωση των επικείμενων συστατικών (αμπέλων και ελαιόδεντρων) των ακινήτων της που βρίσκονται στην περιοχή ΠΕΤΡΑ ΓΥΑΛΟΥ – ΒΟΥΛΙΑ – ΠΡΟΚΑΛΗΣΙ του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος και εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως εν έτει 2005. Η Εταιρία άσκησε κατά του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος την από 27.11.2015 αγωγή της ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν.1337/1983, την καταβολή αποζημίωσης ύψους 2.112.126,52 ευρώ για όλα τα επικείμενα της αρχικής της ιδιοκτησίας, άλλως επικουρικώς αποζημίωση ύψους 828.957,40 ευρώ για τα επικείμενα που βρίσκονταν επί των τμημάτων της αρχικής ιδιοκτησίας της Εταιρίας, τα οποία μετά την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως μετέβαλαν ιδιοκτήτη. Η ανωτέρω αγωγή επιδόθηκε στο Δήμο Σπάτων – Αρτέμιδος στις 30.11.2015 και είχε αρχικά προσδιοριστεί να συζητηθεί ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 14.12.2017, οπότε και αναβλήθηκε για την 11.04.2019. Κατά την ημερομηνία αυτή, η αγωγή συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ. αριθ. 868/2020 απόφαση, η οποία απέρριψε το κύριο αίτημα της αγωγής, ενώ έκρινε νόμιμο το επικουρικό αίτημα και διέταξε την επανάληψη της συζήτησης της ένδικης απόφασης, προκειμένου να προσκομιστούν συνοδευτικά έγγραφα. Η Εταιρία υπέβαλε αίτηση στον Δήμο Σπάτων για να της χορηγήσει τα έγγραφα που διατάσσει η δικαστική απόφαση και εν συνεχεία θα κατατεθεί κλήση για την επανάληψη της συζήτησεως.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής και την ένταξη στο σχέδιο πόλης της Περιοχής ΠΕΤΡΑ ΓΥΑΛΟΥ – ΒΟΥΛΙΑ – ΠΡΟΚΑΛΗΣΙ του Δήμου Σπάτων, η συνολική έκταση που αποδόθηκε στην Εταιρία έναντι των ακινήτων ιδιοκτησίας της στην ως άνω περιοχή ανήλθε σε 84.537,41 τ.μ., ήτοι υπολειπόταν κατά 4.278,48 τ.μ. της οφειλόμενης στην Εταιρία έκτασης, ενώ δεν της αποδόθηκε άλλο ακίνητο αντίστοιχης εκτάσεως και αξίας. Ως εκ τούτου, όπως προβλέπεται και στην Πράξη Εφαρμογής, ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος οφείλει να την αποζημιώσει για το εν λόγω έλλειμμα, καθόσον θεωρείται ότι απέκτησε την άνω οικοπεδική έκταση με αναγκαστική απαλλοτρίωση. Στο πλαίσιο αυτό κατετέθη ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών η από 11.09.2018 αίτηση για απευθείας καθορισμό οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης για τη συντελεσθείσα απαλλοτρίωση, η οποία συζητήθηκε την 28.01.2020 και επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 4391/2020 απόφαση

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών. Σύμφωνα με το διατακτικό της εν λόγω απόφασης: «... το Δικαστήριο δέχεται εν μέρει την αίτηση της Εταιρίας, καθόρισε ως οριστική τιμή το ποσό των 90,00 ευρώ/τ.μ. εδάφους και καταδίκασε τον υπόχρεο Δήμο αφενός προς αποζημίωση της Εταιρίας κι αφετέρου στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της Εταιρίας ...». Την 2.09.2021 η Εταιρία επέδωσε την υπ' αριθμ. 4391/2020 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών στο Ελληνικό Δημόσιο και τον Δήμο Σπάτων Αρτέμιδος δυνάμει των υπ' αριθμ. 2700ΣΤ/2021 και 2725 ΣΤ/2021 εκθέσεων επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Σταμ. Χατζηδάκη. Κατά της υπ' αριθμ. 4391/2020 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος δεν άσκησε αναίρεση μέχρι σήμερα.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε €	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
i) Αγορές υπηρεσιών		
- Αγορές υπηρεσιών από LAMDA Development S.A. (Σημειώσεις 16 , 17)	85.687	46.531
	85.687	46.531
ii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης		
- προς LAMDA Development S.A. (Σημείωση 13)	3.352	7.950
	3.352	7.950

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

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

Μαρούσι, 03 Ιουνίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΧΡ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ Α. ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΣΜΑΡΩ Σ. ΜΑΥΡΟΜΜΑΤΗ

ΑΔΤ ΑΕ 109453

ΑΔΤ Α02291950

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ 0098545



Shape the future
with confidence

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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

ΙΙΙ. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας LAMDA Estate Development Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική, Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρεία

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας LAMDA Estate Development Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική, Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρεία (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 ρών 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 LAMDA Estate Development Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική, Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρεία 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 προτιμάει 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 οικονομικές 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 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 31^η Δεκεμβρίου 2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία LAMDA Estate Development Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική, Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 5 Ιουνίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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