

GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**
(χρήσης 1^η Ιανουαρίου 2025 – 31η Δεκεμβρίου 2025)

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΠΧΑ

Αρ.Γ.Ε.ΜΗ.: 124201401000
ΣΟΛΩΜΟΥ 20 - ΑΛΙΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	Error! Bookmark not defined.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	15
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	16
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	16
2.1 Βάση Παρουσίασης.....	16
2.2 Βάση επιμέτρησης	17
2.3 Νόμισμα παρουσίασης.....	17
2.4 Χρήση εκτιμήσεων.....	17
2.5 Περίοδος Αναφοράς.....	17
2.6 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	17
2.7 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις	20
2.7.1 Κρίσεις.....	20
3. ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	21
3.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	21
3.2 Αποθέματα.....	22
3.3 Απομείωση αξίας στοιχείων του ενεργητικού	22
3.4 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	23
3.4.1 Αναγνώριση και παύση αναγνώρισης	23
3.4.2 Ταξινόμηση και αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού	23
3.4.3 Μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού	24
3.4.4 Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού	24
3.4.5 Ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	25
3.4.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	26
3.5 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων.....	26
3.6 Μισθώσεις.....	27
3.7 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος.....	27
3.8 Επιχορηγήσεις	28
3.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	28
3.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	28
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο	29
3.12 Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης	29
3.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	30
4. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	30
4.1 Ενσώματα πάγια	30
4.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	30
4.3 Αποθέματα.....	30

4.4 Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	31
4.5 Λοιπές απαιτήσεις	31
4.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32
4.7 Μετοχικό κεφάλαιο	32
4.8 Αποθεματικά κεφάλαια	32
4.9 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	32
4.10 Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.....	33
4.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	33
4.12 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	34
4.13 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	34
4.14 Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	34
4.15 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία	35
4.16 Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης.....	35
4.17 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	35
4.18 Φορολογία εισοδήματος	36
4.19 Προσαρμογές ταμειακών ροών	36
4.20 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	36
4.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	37
4.22 Απαιτήσεις και υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη	37
5. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΠΧΑ	37
6. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	38

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρουσιάζουμε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025 της Εταιρείας GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε., ήτοι την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, τις ταμειακές ροές και τις σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, μαζί με την παρούσα έκθεση που αφορά στην διαχειριστική περίοδο από 01/01/2025 έως 31/12/2025 για να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του Κ.Ν. 4548/2018 (άρθρο 150 παρ. 1,2,3 και άρθρο 149 παρ. 1) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Ανασκόπηση σημαντικών γεγονότων

Οικονομικά Αποτελέσματα

Η πορεία της Εταιρείας αποτυπώνεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2025, καθώς τα βασικά οικονομικά μεγέθη διαμορφώθηκαν ως εξής:

1. Ο κύκλος εργασιών, καθώς και τα μικτά αποτελέσματα για το 2025 και το 2024 ήταν μηδενικά.
2. Τα αποτελέσματα προ φόρων της Εταιρείας είναι κερδοφόρα και ανήλθαν στο ποσό των €1.057.361,09 έναντι κερδών €9.073.037,32 το 2024.
3. Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας είναι και αυτά κερδοφόρα και ανήλθαν στο ποσό των €700.881,01 έναντι κερδών €9.073.037,32 το 2024.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2025 και 2024 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	Εταιρεία	
	31/12/2025	31/12/2024
Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων χρηματοοικονομικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) / Ίδια κεφάλαια	9,67%	88,50%
Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους / Σύνολο εσόδων	42,86%	98,73%
Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους / Σύνολο ενεργητικού	2,15%	33,95%
Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους / Ίδια κεφάλαια	6,40%	88,50%
ΔΕΙΚΤΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	31/12/2025	31/12/2024
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11.947,66%	9.449,61%
ΔΕΙΚΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΥΤΑΡΚΕΙΑΣ	31/12/2025	31/12/2024
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	50,61%	62,23%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	33,60%	38,36%
ΔΕΙΚΤΗΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΣ	31/12/2025	31/12/2024
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	66,40%	61,64%
ΚΑΘΑΡΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ (NET DEBT)	31/12/2025	31/12/2024
Καθαρός Δανεισμός (Net Debt)	18.084.487,48	15.817.634,02

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως ο πιστωτικός κίνδυνος, ο συναλλαγματικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Κίνδυνοι Αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον ελλαδικό χώρο αποκλειστικά, επομένως η έκθεση σε συναλλαγματικούς κινδύνους είναι μη σημαντική, διότι όλες οι συναλλαγές της διενεργούνται σε Ευρώ. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τους τυχόν συναλλαγματικούς κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο επιτοκίου, καθώς το σύνολο του δανεισμού της φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο. Ως εκ τούτου, μεταβολές των επιτοκίων αναφοράς δύνανται να επηρεάσουν το χρηματοοικονομικό κόστος και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί σε συνεχή βάση την έκθεση της Εταιρείας στον σχετικό κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου

Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (μέσα).

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών και την άμεση κάλυψη των απαιτήσεων με αξιόγραφα. Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας.

Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας

Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας περιλαμβάνει την διασφάλιση ύπαρξης επαρκών διαθεσίμων και ισοδυνάμων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητάς της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών των βραχυπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Το ξεκίνημα του 2026 βρίσκει τον κόσμο σε έντονη γεωπολιτική αναταραχή.

Στην Ασία, ο Πρόεδρος της Κίνας, επανέλαβε τη δέσμευσή του για την «επανένωση της πατρίδας μας», με έμφαση στους δεσμούς αίματος που συνδέουν τους πολίτες στις δύο πλευρές των στενών της Ταϊβάν. Η ρητορική αυτή, πέρα από συμβολική, ενισχύει την πίεση στην Ταϊβάν, ενώ εγείρει ανησυχίες για πιθανή στρατιωτική κλιμάκωση. Η Κίνα δείχνει αποφασισμένη να διατηρήσει την πολιτική της «μιας Κίνας» και οι στρατηγικοί παρατηρητές εκτιμούν ότι η οικονομική και στρατιωτική πίεση στην Ταϊβάν θα ενταθεί μέσα στο 2026.

Στην Ρωσία, ο Βλαντιμίρ Πούτιν συνεχίζει τη ρητορική ενίσχυσης αισθήματος εθνικής ενότητας, δηλώνοντας ότι «πιστεύουμε στη νίκη μας» στην Ουκρανία. Η ρητορική αυτή υποδηλώνει ότι η Μόσχα δεν προτίθεται να υποχωρήσει, παρά τις διεθνείς κυρώσεις και την οικονομική πίεση. Πολλοί αναλυτές προειδοποιούν, ότι η Ρωσία μπορεί να συνεχίσει τη στρατιωτική της εκστρατεία με σταδιακή αύξηση έντασης, ειδικά σε περιοχές στρατηγικού ενδιαφέροντος και οι συνέπειες για την Ευρώπη και την παγκόσμια οικονομία μπορεί να είναι σοβαρές.

Στην Μέση Ανατολή, οι εντάσεις γύρω από το Ιράν μετατράπηκαν σε σύγκρουση και σιγά-σιγά αρχίζουν να διαφαίνονται οι πραγματικές στρατηγικές των εμπόλεμων μερών. Αυτό που εξελίσσεται δεν είναι μια στιγμιαία επίδειξη ισχύος, αλλά μια μεθοδική αναμέτρηση στρατηγικής και αντοχών.

Η ιρανική επιλογή να διαχυθεί η σύγκρουση γεωγραφικά, χτυπώντας ακόμη και ουδέτερα ή φιλικά προς αυτό κράτη, δεν είναι συναισθηματική αντίδραση ούτε ένδειξη απελπισίας. Είναι εργαλείο στρατηγικής πίεσης.

Όταν ένα κράτος υστερεί συμβατικά, δεν επιχειρεί να κερδίσει μετωπικά. Επιχειρεί να αυξήσει το κόστος για όλους όσοι εμπλέκονται ή παρακολουθούν. Μετατρέπει τη γεωγραφία σε μοχλό.

Η ουσία αυτής της τακτικής βρίσκεται στον έλεγχο της αβεβαιότητας. Δεν χρειάζεται να κλείσουν θαλάσσιες αρτηρίες για να παραλύσει η αγορά. Αρκεί να αμφισβητηθεί η ασφάλειά τους. Οι αγορές δεν περιμένουν την πραγματική διακοπή ροών, προεξοφλούν τον κίνδυνο. Και συχνά η προεξόφληση αποδεικνύεται ισχυρότερη από το ίδιο το γεγονός.

Στην ενέργεια, το γεωπολιτικό premium ενσωματώνεται άμεσα. Η τιμή του πετρελαίου δεν ανεβαίνει μόνο όταν μειώνεται η παραγωγή ή η προσφορά γενικότερα. Ανεβαίνει όταν αυξάνεται η πιθανότητα μείωσης της προσφοράς. Το αποτέλεσμα μεταφέρεται γρήγορα στα διυλιστήρια, στα καύσιμα, στις μεταφορές και από εκεί στα τρόφιμα και σε ολόκληρη την πραγματική οικονομία.

Η μετάδοση επιταχύνεται μέσω της ναυτιλίας και της ασφάλισης φορτίων. Τα ασφάλιστρα πολεμικού κινδύνου αυξάνονται. Οι ναυλωτές απαιτούν πρόσθετες ρήτρες. Πλοία αλλάζουν διαδρομές. Κάθε παράκαμψη σημαίνει καθυστέρηση, υψηλότερο κόστος καυσίμων και δεσμευμένο κεφάλαιο για περισσότερες ημέρες. Το κόστος δεν μένει στη θάλασσα· περνά στην εφοδιαστική αλυσίδα.

Η πραγματική οικονομία αρχίζει να αισθάνεται την πίεση σχεδόν αμέσως. Οι εισαγωγικές οικονομίες της Ασίας επιβαρύνονται περισσότερο, καθώς εξαρτώνται σε μεγαλύτερο βαθμό από τις ροές της περιοχής. Η Ευρώπη δέχεται πληθωριστική ώθηση μέσω ενέργειας και μεταφορών. Οι κεντρικές τράπεζες βρίσκονται σε δύσκολη θέση: αν η γεωπολιτική ένταση κρατήσει ψηλά τις τιμές ενέργειας, η αποκλιμάκωση των επιτοκίων καθυστερεί. Έτσι, ο γεωπολιτικός κίνδυνος μετατρέπεται σε ανάγκη διατήρησης περιοριστικής νομισματικής πολιτικής.

Στην Ανατολική Μεσόγειο, ο Ταγίπ Ερντογάν έστειλε σαφές μήνυμα ότι η Τουρκία δε θα ανεχθεί «τετελεσμένα, αρπακτικές πρακτικές ή πειρατεία» στη «Γαλάζια Πατρίδα» της. Η ρητορική αυτή συνδέεται με τις αυξανόμενες ενεργειακές και γεωπολιτικές φιλοδοξίες της Άγκυρας, που δείχνει έτοιμη να προστατεύσει με κάθε μέσο τα συμφέροντά της, ενώ οι κινήσεις της θα επηρεάσουν τις σχέσεις με την Ελλάδα, την Κύπρο και τις διεθνείς δυνάμεις στην περιοχή.

Στην Λατινική Αμερική, ο Τραμπ πραγματοποίησε πλήγμα στη Βενεζουέλα, δηλώνοντας ότι οι ΗΠΑ «χτύπησαν εκεί όπου φορτώνονται τα σκάφη» και ότι θα κρατήσουν ή θα πουλήσουν το πετρέλαιο που κατασχέθηκε. Η ενέργεια αυτή καταδεικνύει την επιθετική εξωτερική πολιτική των ΗΠΑ στον ενεργειακό χώρο, και οι αναλυτές εκτιμούν ότι θα αυξήσει την ένταση με το Καράκας και τους συμμάχους του στην περιοχή.

Η διεθνής κοινότητα θα πρέπει να παρακολουθεί στενά αυτές τις εξελίξεις, καθώς οι στρατηγικές επιλογές των μεγάλων δυνάμεων στο πρώτο τρίμηνο του έτους θα καθορίσουν σε μεγάλο βαθμό την πορεία των συγκρούσεων και των οικονομικών ροών.

Αν οι εντάσεις στην Ταϊβάν, η ρωσική στρατιωτική επιμονή, οι πιθανές αμερικανο-ισραηλινές επιχειρήσεις στο Ιράν, οι κινήσεις της Τουρκίας και οι επεμβάσεις στη Βενεζουέλα συνεχιστούν, το 2026 μπορεί να σηματοδοτήσει μια χρονιά όπου οι περιφερειακές συγκρούσεις θα αποκτήσουν παγκόσμια διάσταση. Η διπλωματία, η προσεκτική στρατηγική και η συνεργασία μεταξύ μεγάλων και μικρότερων δυνάμεων θα είναι κρίσιμα εργαλεία, για να αποφευχθεί η κλιμάκωση σε ανοιχτές πολεμικές συγκρούσεις. Η διεθνής κοινότητα παρακολουθεί και η ισορροπία του κόσμου το 2026 θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις αποφάσεις που λαμβάνονται σήμερα.

Το 2025 καταγράφηκε ως μια χρονιά μετάβασης για την παγκόσμια οικονομία: ούτε καθαρή επιστροφή στην κανονικότητα, ούτε πλήρης κρίση. Ήταν μια χρονιά κατά την οποία οι οικονομίες δοκιμάστηκαν από την κόπωση των πολιτών, τη δημοσιονομική στενότητα, τη γεωπολιτική αστάθεια και την ανάγκη επαναπροσδιορισμού των αναπτυξιακών μοντέλων τους.

Σε διεθνές επίπεδο, η παγκόσμια οικονομία κινήθηκε με χαμηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης, αλλά χωρίς τη συστημική κατάρρευση που πολλοί φοβούνταν. Ο πληθωρισμός υποχώρησε, όχι όμως χωρίς κοινωνικό

κόστος. Τα επιτόκια άρχισαν να αποκλιμακώνονται, αλλά η νομισματική πολιτική παρέμεινε αυστηρή, υπενθυμίζοντας ότι η εποχή του «φθηνού χρήματος» έχει παρέλθει.

Η παγκοσμιοποίηση δεν κατέρρευσε, αλλά επανασχεδιάστηκε. Οι αλυσίδες εφοδιασμού έγιναν πιο περιφερειακές, οι εμπορικές σχέσεις πιο πολιτικοποιημένες και η οικονομία πιο άρρηκτα συνδεδεμένη με τη γεωπολιτική.

Η Ελλάδα, μέσα σε αυτό το περιβάλλον, κινήθηκε με σχετική σταθερότητα, αξιοποιώντας την επιστροφή στην επενδυτική βαθμίδα και τη δυναμική του τουρισμού. Ωστόσο, η ελληνική οικονομία παρέμεινε ευάλωτη σε εξωτερικούς κραδασμούς, με τις ανισότητες, το στεγαστικό και το κόστος ζωής να λειτουργούν ως υπόγειες εστίες κοινωνικής πίεσης.

Προοπτικές

Η κατασκευαστική δραστηριότητα ενισχύεται από επενδύσεις σε τουρισμό, υποδομές και ιδιωτική ζήτηση κατοικίας, αλλά πλήττεται από αυξημένα κόστη εισροών (υλικά, ενέργεια), καθυστερήσεις αδειοδοτήσεων και έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού. Η απορρόφηση πόρων RRF / ΕΣΠΑ επίσης τροφοδοτεί δημόσια έργα και συμπράξεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί, αξιολογεί και αναλύει συνεχώς τις εξελίξεις, τις οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές και τις τρέχουσες συνθήκες, προκειμένου να εφαρμόσει έγκαιρα πρόγραμμα αντιμετώπισης της κρίσης με συντονισμένες και στοχευμένες κινήσεις ώστε να ενισχύσει τους μηχανισμούς εκείνους που θα διασφαλίζουν τα βασικά οικονομικά της μεγέθη και την υλοποίηση των επιχειρηματικών. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση της Εταιρείας είναι έτοιμη να συνδράμει για την ομαλή και εύρυθμη λειτουργία της, ώστε η Εταιρεία να μπορεί να ατενίζει με μεγαλύτερη αισιοδοξία την μελλοντική της πορεία και τα μεγέθη της.

Συναλλαγές, απαιτήσεις και υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη

Οι διεταιρικές αγορές & αμοιβές για λήψη υπηρεσιών και οι λειτουργικές μισθώσεις κατά την τρέχουσα και την συγκρίσιμη χρήση αναλύονται ως εξής:

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
<u>Λειτουργικές μισθώσεις</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	1.148,39	0,00
<u>Αμοιβές για λήψη υπηρεσιών</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	1.300,00	0,00
<u>Τόκοι δανείου</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	112.993,06	0,00

Καμία από τις συναλλαγές δεν εμπεριέχει ειδικούς όρους και συνθήκες και καμία εγγύηση δεν δόθηκε ή λήφθηκε.

Οι διεταιρικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την τρέχουσα και την συγκρίσιμη χρήση αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '

	31/12/2025	31/12/2024
<u>Πληρωτέα</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	3.767.630,10	0,00

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη της εταιρείας.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ

Η Εταιρεία υιοθέτησε τον Κώδικα Δεοντολογίας που συνέταξε η μητρική Εταιρεία του Ομίλου ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε., ο οποίος περιλαμβάνει στα πλαίσια της νομοθεσίας ενότητες που καλύπτουν τα παρακάτω θέματα:

- σχέσεων με τρίτους, ήτοι με μετόχους και επενδυτές, με συνεργάτες και προμηθευτές, με πελάτες,
- σχέσεων με συναδέλφους και εργαζόμενους, ήτοι γενικές αρχές, πολιτική ίσων ευκαιριών, αξιολόγηση, παρενόχληση στο χώρο εργασίας, δημοσιοποίηση πληροφοριών και εταιρική εικόνα,
- κανονιστικής συμμόρφωσης, ήτοι σύγκρουση συμφερόντων, δωροδοκία και διαφθορά, απάτη,
- χρήσης πληροφοριών και δεδομένων, ήτοι εμπιστευτικότητα και προστασία δεδομένων, αθέμιτη χρήση προνομιακών πληροφοριών, κανόνες συναλλαγών μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου, χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση,
- υγιούς ανταγωνισμού,
- περιβαλλοντικής πολιτικής,
- αναφορές για αποκλίσεις από τον κώδικα.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

Βασικός στόχος της Εταιρείας είναι η ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον. Συνεπώς, στην πολιτική της Εταιρείας εντάσσεται και η πλήρης συμμόρφωση με όλες τις νομοθετικές απαιτήσεις που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της ημιτελές ακίνητο εκτάσεως 7.328,48 τ.μ. που βρίσκεται στις οδούς Φλέμινγκ & Καρκαβίτσα στην Βούλα, με σκοπό την εκμετάλλευσή του. Για το συγκεκριμένο ακίνητο σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 4^α και 5 του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (Ν.2859/2000) όπως ισχύει και τις διατάξεις της Απόφασης Υπουργού Οικονομικών Α.1012/23.01.2020 χορηγήθηκε αναστολή εφαρμογής Φ.Π.Α.

ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν έχει πραγματοποιήσει έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αγορά ιδίων μετοχών.

ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση παράγωγων χρηματοπιστωτικών στοιχείων για το 2025.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν στην Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Άλιμος, 15 Απριλίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Στέγγος

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^η Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024, δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

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.

Ευθύνη της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνη 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- 1) 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 31.12.2025.
- Β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγία Παρασκευή, 10 Σεπτεμβρίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτριος Β. Σπυράκης
ΑΜ ΣΟΕΛ: 34191

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2025	31/12/2024
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	4.1	194,04	2.030,91
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		0,00	31.604,06
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4.2	665,48	665,48
Σύνολο		859,52	34.300,45
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	4.3	29.760.142,50	26.567.787,38
Απαιτήσεις από κατασκευαστικά συμβόλαια		0,00	0,00
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	4.4	2.912,28	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	4.5	241.888,80	125.194,42
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.6	2.590.961,76	7,66
Σύνολο		32.595.905,34	26.692.989,46
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		32.596.764,86	26.727.289,91
Παθητικό			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.7	2.390.570,00	2.390.570,00
Αποθεματικά κεφάλαια	4.8	9.189.756,86	9.189.756,86
Αποτελέσματα εις νέο		-627.012,47	-1.327.893,48
Σύνολο		10.953.314,39	10.252.433,38
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.9	356.480,08	0,00
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	4.10	20.675.449,24	15.817.641,68
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.11	338.698,57	374.737,81
Σύνολο		21.370.627,89	16.192.379,49
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	4.12	175.453,65	196.271,57
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.13	97.368,94	86.205,47
Σύνολο		272.822,59	282.477,04
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		32.596.764,86	26.727.289,91

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 01/01/2025-31/12/2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	01/01- 31/12/2025	01/01- 31/12/2024
Κύκλος εργασιών		0,00	0,00
Κόστος πωλήσεων		0,00	0,00
Μικτό κέρδος		0,00	0,00
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	4.14	1.635.263,62	9.189.756,86
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4.15	(162.858,83)	(116.719,54)
Έξοδα λειτουργίας ερευνών & ανάπτυξης		0,00	0,00
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως		0,00	0,00
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης	4.16	(413.364,70)	0,00
Λειτουργικά Αποτελέσματα		1.059.040,09	9.073.037,32
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.17	(1.679,00)	0,00
Χρηματοοικονομικά έσοδα		0,00	0,00
Άλλα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		0,00	0,00
Κέρδη / (ζημίες) από κοινοπραξίες		0,00	0,00
Αποτελέσματα από επενδύσεις		0,00	0,00
Ζημιά απομείωσης ΔΠΧ στοιχείων ενεργητικού		0,00	0,00
Έσοδα από μερίσματα		0,00	0,00
Αναλογία αποτελέσματος συγγενών επιχειρήσεων		0,00	0,00
Κέρδη Προ Φόρων		1.057.361,09	9.073.037,32
Φορολογία εισοδήματος	4.18	(356.480,08)	0,00
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		700.881,01	9.073.037,32

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 01/01/2025-31/12/2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

<i>Ποσά σε € '</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 31/12/2023	2.092.910,00	0,00	(1.211.173,94)	881.736,06
Ζημιές Περιόδου	0,00	0,00	(116.719,54)	(116.719,54)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2024				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	297.660,00		0,00	297.660,00
Αποθεματικά κεφάλαια	0,00	9.189.756,86		9.189.756,86
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0,00	9.189.756,86	0,00	9.189.756,86
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	0,00	9.189.756,86	(116.719,54)	9.073.037,32
Υπόλοιπο την 31/12/2024	2.390.570,00	9.189.756,86	(1.327.893,48)	10.252.433,38
<i>Ποσά σε € '</i>	Μετοχικό κεφάλαιο		Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 31/12/2024	2.390.570,00	9.189.756,86	(1.327.893,48)	10.252.433,38
Κέρδη περιόδου	0,00		700.881,01	700.881,01
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2025				
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	0,00		700.881,01	700.881,01
Υπόλοιπο την 31/12/2025	2.390.570,00	9.189.756,86	(627.012,47)	10.953.314,39

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 01/01/2025-31/12/2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

<i>Ποσά σε € '</i>	<i>Σημ.</i>	01/01- 31/12/2025	01/01- 31/12/2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (Ζημιές) Περιόδου (Προ φόρου)		1.057.361,09	9.073.037,32
Προσαρμογές στα Κέρδη	4.19	-1.222.024,01	0,00
Σύνολο		-164.662,92	9.073.037,32
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		-3.407.341,73	-925.690,36
(Αύξηση) / μείωση εμπορικών απαιτήσεων		-2.912,28	2.912,28
(Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων		-116.694,38	-68.971,80
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		-44.693,69	-257.131,62
		-3.571.642,08	-1.248.881,50
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		-3.736.305,00	7.824.155,82
μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος		-1.000,00	0,00
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		-3.737.305,00	7.824.155,82
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων		-204,25	-2.030,74
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-204,25	-2.030,74
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0,00	297.660,00
Δάνεια αναληφθέντα		6.530.142,35	-8.119.785,08
Αποπληρωμή δανεισμού		-200.000,00	0,00
Τόκοι πληρωθέντες		-1.679,00	0,00
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		6.328.463,35	-7.822.125,08
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		2.590.954,10	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		7,66	7,66
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		2.590.961,76	7,66

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 01/01/2025-31/12/2025.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Φύση δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. έχει ως αντικείμενο εργασιών την αγορά, κατασκευή και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.

Πληροφορίες για την μητρική Εταιρεία

Μητρική της Εταιρεία είναι η ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε., η οποία συμμετέχει κατά την 31/12/2025 με ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιό της Εταιρείας το οποίο απέκτησε με την από 17/01/2025 Σύμβαση Μεταβίβασης Μετοχών και έχει έδρα στην Ελλάδα.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Η Εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 124201401000, η διάρκεια της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και λήγει την 31/12/2056.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στον Δήμο Αλίμου, Σολωμού 20, Τ.Κ. 17456, Αττική

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Στέγγος Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Μαριάννα Στέγγου, Αντιπρόεδρος
Ηλίας Κεσανόπουλος, Μέλος

Εποπτεύουσα αρχή

ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αριθμός φορολογικού μητρώου

998922760

Αρμόδια Υπηρεσία

ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

Αριθμός ΓΕΜΗ

124201401000

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025 (εφεξής οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις) που καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των Διερμηνειών τους που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (IFRIC) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά ήταν εφαρμόσιμα. Δεν υπάρχουν Πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία εφαρμογής τους.

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή της Συνέχισης της Δραστηριότητας, καθώς η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για τη διασφάλιση της ομαλής συνέχισης της λειτουργίας της στο προβλέψιμο μέλλον.

2.2 Βάση επιμέτρησης

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους.

2.3 Νόμισμα παρουσίασης

Το νόμισμα παρουσίασης είναι το Ευρώ (νόμισμα της χώρας έδρας της Εταιρείας) και όλα τα ποσά εμφανίζονται σε Ευρώ εκτός αν ορίζεται διαφορετικά. Σημειώνεται ότι τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.4 Χρήση εκτιμήσεων

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ (ή IFRS) απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης επηρεάζουν το ποσό στο οποίο αποτιμώνται ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις, το ποσό που αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της χρήσης για ορισμένα έσοδα και έξοδα, καθώς και τις παρουσιαζόμενες εκτιμήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και σύμφωνα με την ιστορική εμπειρία και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για την έκβαση μελλοντικών γεγονότων που θεωρούνται λογικά κάτω από τις υφιστάμενες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν στο μέλλον και ως συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα είναι πιθανό να διαφοροποιούνται από τους λογιστικούς υπολογισμούς.

2.5 Περίοδος Αναφοράς

Για όλες τις περιόδους έως και το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συνέταξε τις οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα Ν.4308/2014. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 είναι οι πρώτες που έχει καταρτίσει η Εταιρεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS).

2.6 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, διερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2025 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»:
Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

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

υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Νέα πρότυπα, διερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 - «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωγη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις

Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση / διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2027.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωγη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

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

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική

πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.7 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις

Η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) απαιτεί από τη Διοίκηση το σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων οι οποίες επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις, τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα κατά τις παρουσιαζόμενες περιόδους.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων και των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θεωρούνται λογικά στις συγκεκριμένες συνθήκες, ενώ επαναξιολογούνται συνεχώς με την χρησιμοποίηση όλων των διαθέσιμων πληροφοριών.

2.7.1 Κρίσεις

Κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιώντας ως βάση την πληρέστερη πληροφόρηση που έχει στη διάθεσή της εφαρμόζει την κρίση της με γνώμονα τη γνώση της για την Εταιρεία αλλά και της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται. Μεταγενέστερες πιθανές αλλαγές στις υπάρχουσες συνθήκες λαμβάνονται υπόψη προκειμένου να εφαρμοστεί η κατάλληλη λογιστική πολιτική. Οι κρίσεις της διοίκησης αναφορικά με τη διενέργεια εκτιμήσεων σε ότι αφορά τις λογιστικές πολιτικές συνοψίζονται στις ακόλουθες κατηγορίες στοιχείων.

Σημαντικές Εκτιμήσεις

▪ Φόροι εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος από διάφορες φορολογικές αρχές. Για τον καθορισμό των προβλέψεων για φόρους εισοδήματος απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής καθορισμός του φόρου είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης. Η διοίκηση της Εταιρείας αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα θέματα φορολογικού ελέγχου βασιζόμενη σε εκτιμήσεις για το ποσό των επιπλέον φόρων που ενδεχομένως θα οφείλονται.

Όταν το τελικό αποτέλεσμα από τους φόρους των υποθέσεων αυτών, διαφέρει από το ποσό το οποίο είχε αρχικά αναγνωρισθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι διαφορές επιδρούν στο φόρο εισοδήματος και στις προβλέψεις για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου κατά την οποία τα ποσά αυτά οριστικοποιούνται.

Η Εταιρεία το 2025 έκλεισε την εικοστή εταιρική της χρήση και δε έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την έναρξη. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα υπάρξουν σημαντικές επιβαρύνσεις και για το λόγο αυτό δεν κρίθηκε αναγκαίος ο σχηματισμός οποιασδήποτε προβλέψεως στις οικονομικές καταστάσεις.

▪ Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Η έκταση κατά την οποία αναγνωρίζονται αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες βασίζεται στην κρίση αναφορικά με τον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη που θα συμψηφιστούν με αυτές τις φορολογικές ζημίες. Για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωρισθεί απαιτούνται σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης της Εταιρείας, οι οποίες βασίζονται στα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη σε συνδυασμό με τις μελλοντικές φορολογικές στρατηγικές που θα ακολουθηθούν, αλλά και τις αβεβαιότητες που διέπουν τα διαφορετικά φορολογικά πλαίσια που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

- **Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από απαιτήσεις από πελάτες**

Οι επισφαλείς λογαριασμοί απεικονίζονται με τα ποσά τα οποία είναι πιθανόν να ανακτηθούν. Οι εκτιμήσεις για τα ποσά που αναμένεται να ανακτηθούν προκύπτουν κατόπιν ανάλυσης καθώς και από την εμπειρία της Εταιρείας σχετικά με την πιθανότητα επισφαλειών των πελατών. Μόλις γίνει γνωστό ότι ένας συγκεκριμένος λογαριασμός υπόκειται σε μεγαλύτερο κίνδυνο του συνήθους πιστωτικού κινδύνου (π.χ., χαμηλή πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, διαφωνία σχετικά με την ύπαρξη ή το ποσό της απαίτησης, κτλ.), ο λογαριασμός αναλύεται και κατόπιν καταγράφεται ως επισφάλεια εάν οι συνθήκες υποδηλώνουν ότι η απαίτηση είναι ανείσπρακτη.

- **Ενδεχόμενα γεγονότα**

Η Εταιρεία δεν εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της.

- **Ωφέλιμη ζωή αποσβέσιμων στοιχείων**

Η Εταιρεία, για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, εξετάζει σε κάθε περίοδο αναφοράς την ωφέλιμη ζωή και την υπολειμματική αξία των ενσώματων και άυλων στοιχείων του ενεργητικού με γνώμονα τις τεχνολογικές, θεσμικές και οικονομικές εξελίξεις, καθώς και την εμπειρία από την εκμετάλλευσή τους. Την 31/12/2025 η Διοίκηση εκτιμά ότι οι ωφέλιμες ζωές αντιπροσωπεύουν την αναμενόμενη χρησιμότητα των στοιχείων του ενεργητικού.

Τα πραγματοποιθέντα αποτελέσματα, ωστόσο, είναι πιθανό να διαφέρουν λόγω τεχνικής βαθμιαίας απαξίωσης, κυρίως όσον αφορά το λογισμικό και το μηχανογραφικό εξοπλισμό.

- **Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων**

Σύμφωνα με την λογιστική αρχή που αναφέρεται στην παράγραφο 3.2, η πρόβλεψη για την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων, αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της Διοίκησης, βάσει των ιστορικών τάσεων των πωλήσεων και της κατάστασης των αποθεμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της Εταιρείας, μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα κόστη που απαιτούνται για την πραγματοποίηση της πώλησης.

3. ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 συντάχθηκαν για πρώτη φορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της προηγούμενης χρήσης είχαν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα («ΕΛΠ») του Ν. 4308/2014.

Κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ εφαρμόστηκαν οι διατάξεις του ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς». Από την εφαρμογή των ΔΠΧΑ δεν προέκυψαν προσαρμογές ή διαφορές αποτίμησης σε σχέση με τα ποσά που είχαν αναγνωρισθεί σύμφωνα με τα ΕΛΠ και, κατά συνέπεια, δεν προέκυψε επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα της συγκριτικής περιόδου.

Οι λογιστικές πολιτικές που παρατίθενται κατωτέρω εφαρμόστηκαν με συνέπεια στις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. Τυχόν αποκλίσεις μεταξύ των επιμέρους ποσών και των αντίστοιχων αθροισμάτων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των

στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα των χρήσεων που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο απόσβεσης μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Κτίρια	από 10 έως 43 έτη
Μηχανολογικός εξοπλισμός	9 έτη
Μεταφορικά Μέσα	από 6 έως 9 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	από 4 έως 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται αρχικά σε μείωση του σχηματισθέντος αποθεματικού εύλογης αξίας (εάν υπάρχει για το αντίστοιχο πάγιο) το οποίο απεικονίζεται σε λογαριασμούς των ιδίων κεφαλαίων. Κάθε προκύψασα απομείωση πέρα από το σχηματισθέν αποθεματικό για το συγκεκριμένο πάγιο, αναγνωρίζεται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

3.2 Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία είτε αποκτώνται είτε αναπτύσσονται με σκοπό την πώλησή τους στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς της.

Τα αποθέματα ακινήτων αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς, κατασκευής και μεταποίησης, καθώς και λοιπές δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου τα αποθέματα να καταστούν έτοιμα για την πώλησή τους στην παρούσα θέση και κατάσταση.

Μεταγενέστερα, τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της Εταιρείας, μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα κόστη ολοκλήρωσης και τα κόστη που απαιτούνται για την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τυχόν διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους και καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Κατά την πώληση αποθεμάτων ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο στην περίοδο κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Το κόστος των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται βάσει του άμεσα καταλογιστέου κόστους του εκάστοτε ακινήτου που πωλείται, καθώς και μέσω του επιμερισμού λοιπών συναφών δαπανών, με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

3.3 Απομείωση αξίας στοιχείων του ενεργητικού

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης τουλάχιστον ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εξετάζεται εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις.

Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ, αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην

επιχείρηση από τη χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την διάθεση του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.4 Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού σε μία επιχείρηση και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο σε μια άλλη επιχείρηση.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του ισολογισμού περιλαμβάνουν διαθέσιμα, απαιτήσεις, συμμετοχές και βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Η Εταιρία δεν κάνει χρήση παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων ούτε για αντιστάθμιση κινδύνου ούτε για κερδοσκοπικούς σκοπούς. Οι λογιστικές αρχές αναγνώρισης και αποτίμησης των στοιχείων αυτών αναφέρονται στις αντίστοιχες λογιστικές αρχές οι οποίες παρουσιάζονται σε αυτή τη σημείωση. Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα παρουσιάζονται ως απαιτήσεις, υποχρεώσεις ή στοιχεία της καθαρής θέσης βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν. Τόκοι, μερίσματα, κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, αναγνωρίζονται ως έξοδα ή έσοδα αντίστοιχα. Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους καταχωρείται απ' ευθείας στην καθαρή θέση. Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα συμψηφίζονται όταν η Εταιρία, σύμφωνα με τον νόμο, έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση (μεταξύ τους) ή να ανακτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να συμψηφίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.4.1 Αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, η Εταιρεία καθίσταται συμβαλλόμενος του χρηματοοικονομικού μέσου.

Η εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού όταν και μόνο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή όταν μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού και επί της ουσίας μεταβιβάζονται ουσιαδώς όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που σχετίζονται με το συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού. Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνο όταν, εξοφλείται δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

3.4.2 Ταξινόμηση και αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Με εξαίρεση τις εμπορικές απαιτήσεις που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό στοιχείο χρηματοδότησης και επιμετρώνται στην τιμή της συναλλαγής σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15, τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία προσθέτοντας το σχετικό κόστος της συναλλαγής εκτός από την περίπτωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

- χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στο αποσβεσμένο κόστος,
- χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, και
- χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων χωρίς ανακύκλωση σωρευτικών κερδών και ζημιών κατά την αποαναγνώριση (συμμετοχικοί τίτλοι)

Η ταξινόμηση κάθε χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, προσδιορίζεται βάσει:

- του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, και
- των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Όλα τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και τα οποία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Λοιπά

χρηματοοικονομικά αποτελέσματα», «Χρηματοοικονομικά έξοδα» και «Χρηματοοικονομικά έσοδα», εκτός από την απομείωση των εμπορικών απαιτήσεων που περιλαμβάνεται εντός των λειτουργικών αποτελεσμάτων.

3.4.3 Μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στο αποσβεσμένο κόστος

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος, όταν πληρούνται οι κατωτέρω συνθήκες:

- I. το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,
- II. οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου ("SPPI" κριτήριο).

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η επίδραση από την προεξόφληση δεν είναι σημαντική, η προεξόφληση παραλείπεται.

Η κατηγορία επιμέτρησης στο αποσβεσμένο κόστος περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού όπως δάνεια και απαιτήσεις με σταθερές ή προκαθορισμένες πληρωμές που δεν διαπραγματεύονται σε κάποια ενεργό αγορά, καθώς επίσης τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα, καθώς επίσης και τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς εμπορία, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποχρεωτικά θα πρέπει να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς εμπορία εάν αποκτώνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά τους στο εγγύς μέλλον. Παράγωγα περιλαμβανομένων των ενσωματωμένων παραγώγων επίσης ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς εμπορία, εκτός εάν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης.

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων ούτε για αντιστάθμιση κινδύνου ούτε για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ταμιακές ροές που δεν είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων ταξινομούνται και αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο.

3.4.4 Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Η απομείωση ορίζεται στο ΔΠΧΑ 9 ως αναμενόμενη πιστωτική ζημία (ECL), η οποία είναι η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμιακών ροών που οφείλονται στον κάτοχο συγκεκριμένου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και των ταμειακών ροών που αναμένεται να εισπραχθούν, δηλαδή τα ελλείμματα μετρητών που προκύπτουν από γεγονότα αθέτησης, προεξοφλημένο κατά προσέγγιση στο αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός εκείνων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Ο στόχος των απαιτήσεων απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 είναι να αναγνωρίσει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για το σύνολο της διάρκειας ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, του οποίου ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί μετά την αρχική αναγνώριση, ανεξαρτήτως από το εάν η αξιολόγηση

γίνεται σε συλλογικό ή εξατομικευμένο επίπεδο, χρησιμοποιώντας όλες τις πληροφορίες που μπορούν να συλλεχθούν, βάσει τόσο ιστορικών όσο και παρόντων στοιχείων, αλλά και στοιχείων που αφορούν σε λογικές μελλοντικές εκτιμήσεις της οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω προσέγγισης πραγματοποιείται διάκριση μεταξύ:

- των χρηματοοικονομικών στοιχείων των οποίων ο πιστωτικός κίνδυνος δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή τα οποία έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς (Στάδιο 1) και για τα οποία αναγνωρίζεται η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για τους επόμενους 12 μήνες,
- των χρηματοοικονομικών στοιχείων των οποίων ο πιστωτικός κίνδυνος έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση και τα οποία δεν έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο (Στάδιο 2). Για αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζεται η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά έως τη λήξη τους.
- των χρηματοοικονομικών στοιχείων για τα οποία υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις απομείωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς (Στάδιο 3) και για τα οποία αναγνωρίζεται η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά έως τη λήξη τους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και για τις απαιτήσεις από κατασκευαστικές συμβάσεις και τις απαιτήσεις από μισθώσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων. Στην περίπτωση αυτή, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες συνιστούν τις αναμενόμενες ελλείψεις στις συμβατικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αθέτησης σε οποιοδήποτε σημείο κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί έναν πίνακα προβλέψεων έχοντας ομαδοποιήσει τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά μέσα με βάση τη φύση και ενηλικίωση των υπολοίπων και λαμβάνοντας υπόψη διαθέσιμα ιστορικά στοιχεία σε σχέση με τους οφειλότες, προσαρμοσμένα για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

3.4.5 Ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως υποχρεώσεις μισθώσεων, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, που είναι η εύλογη αξία του ανταλλάγματος που λαμβάνεται εκτός του κόστους έκδοσης σχετικά με τον δανεισμό. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία διατηρεί ανεπιφύλακτα το δικαίωμα να μεταφέρει την τακτοποίηση της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών Καταστάσεων.

Πιο συγκεκριμένα:

Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανakλά την εύλογη αξία των εισπρακτέων ποσών μειωμένη με τα σχετικά άμεσα έξοδα σύναψης, όπου αυτά είναι σημαντικά. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έντοκα δάνεια επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού λήξεως. Κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις αποαναγνωρίζονται ή απομειώνονται και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

Η εταιρεία κεφαλαιοποιεί όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις.

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόροι λογαριασμοί και συνήθως διακανονίζονται με βάση τις συμφωνηθείσες πιστώσεις.

3.4.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μόνο εάν υπάρχει το παρόν νομικό δικαίωμα να συμψηφίσει τα αναγνωρισμένα ποσά και προτίθεται να τα εκκαθαρίσει σε καθαρή βάση ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.5 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, καθιερώνεται ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβόλαια με πελάτες:

1. Προσδιορισμός της (των) σύμβασης (συμβάσεων) με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η Εταιρεία ικανοποιεί τις υποχρεώσεις εκτέλεσης.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται στο ποσό κατά το οποίο μία οντότητα προσδοκά να έχει ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν αντισυμβαλλόμενο. Κατά την ανάθεση μιας σύμβασης καθορίζεται και η λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων καθώς και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής. Ως έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη. Εάν το υποσχόμενο αντάλλαγμα σε μια σύμβαση περιλαμβάνει μεταβλητό ποσό, η οικονομική οντότητα εκτιμά το ποσό του ανταλλάγματος που θα δικαιούται έναντι της μεταβίβασης των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών στον πελάτη. Το ποσό ανταλλάγματος μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εκπτώσεων, επιδοτήσεων τιμής, επιστροφών χρημάτων, πιστώσεων, μειώσεων τιμής, κινήτρων, πρόσθετων παροχών απόδοσης, κυρώσεων ή άλλων παρόμοιων στοιχείων. Το υποσχόμενο αντάλλαγμα μπορεί επίσης να μεταβάλλεται, εάν το δικαίωμα μιας οικονομικής οντότητας επί του ανταλλάγματος εξαρτάται από την επέλευση ή μη επέλευση μελλοντικού γεγονότος. Για παράδειγμα, ένα ποσό ανταλλάγματος θα είναι μεταβλητό, εάν το προϊόν έχει πωληθεί με δικαίωμα επιστροφής ή εάν έχει δοθεί υπόσχεση σταθερού ποσού ως πρόσθετη παροχή απόδοσης για την επίτευξη συγκεκριμένου ορόσημου.

Η μεταβλητότητα που σχετίζεται με το αντάλλαγμα που υπόσχεται ένας πελάτης δύναται να αναφέρεται ρητά στη σύμβαση. Η οικονομική οντότητα εκτιμά το ποσό του μεταβλητού ανταλλάγματος χρησιμοποιώντας μία από τις ακόλουθες μεθόδους, αναλόγως ποια μέθοδος θεωρεί ότι προβλέπει καλύτερα το ποσό του ανταλλάγματος που θα δικαιούται:

- i. Εκτιμώμενη αξία — η εκτιμώμενη αξία ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων βάσει πιθανοτήτων ποσών σε ένα εύρος πιθανών ποσών ανταλλάγματος. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί κατάλληλη εκτίμηση του ποσού μεταβλητού ανταλλάγματος, εάν η οικονομική οντότητα έχει μεγάλο αριθμό συμβάσεων με παρεμφερή χαρακτηριστικά.
- ii. Το πιθανότερο ποσό — το πιθανότερο ποσό είναι το μοναδικό πιθανότερο ποσό σε ένα εύρος πιθανών ποσών ανταλλάγματος (ήτοι, η μοναδική πιθανότερη έκβαση της σύμβασης). Το πιθανότερο ποσό αποτελεί κατάλληλη εκτίμηση του ποσού μεταβλητού ανταλλάγματος, εάν η σύμβαση έχει μόνο δύο πιθανές εκβάσεις (για παράδειγμα, η οικονομική οντότητα εξασφαλίζει πρόσθετη παροχή απόδοσης ή όχι).

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα όταν ικανοποιούν την εκτέλεση της συμβατικής υποχρέωσης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες βάσει της υποχρέωσης αυτής. Η απόκτηση του ελέγχου από τον πελάτη γίνεται όταν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως κατά την παράδοση σε αυτόν, και δεν υπάρχει καμία υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος σε δεδουλευμένη βάση.

3.6 Μισθώσεις

Εταιρεία ως Μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων κατά τις οποίες μεταβιβάζονται στην Εταιρεία, όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που έχουν σχέση με την κυριότητα ενός στοιχείου του ενεργητικού, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση ή μη του τίτλου κυριότητας του στοιχείου αυτού, αποτελούν τις χρηματοοικονομικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις αυτές κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η αποσβεστέα αξία των παγίων αποκτηθέντων με χρηματοδοτική μίσθωση κατανέμεται σε συστηματική και ομοιόμορφη βάση κατά τη διάρκεια των ετών που τα πάγια αυτά αναμένεται να χρησιμοποιηθούν, σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης, η οποία ακολουθείται και για τα ιδιόκτητα πάγια. Όταν υπάρχει βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα αποκτήσει την κυριότητα των παγίων αυτών κατά τη λήξη της μίσθωσης, αναμενόμενη περίοδος χρήσης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή των παγίων αυτών, ενώ σε αντίθετη περίπτωση τα πάγια αυτά αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Συμφωνίες μισθώσεων όπου ο εκμισθωτής μεταβιβάζει το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου του ενεργητικού για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο, χωρίς ωστόσο να μεταβιβάζει και τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας του παγίου στοιχείου, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ισόποσα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Εταιρεία ως Εκμισθωτής

Πάγια που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις του ισολογισμού. Αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους σε βάση συνεπή με παρόμοιες ιδιόκτητες ενσώματες ακινητοποιήσεις. Το έσοδο του ενοικίου (καθαρό από τυχόν κίνητρα που δόθηκαν στους μισθωτές) αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

3.7 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στον λογαριασμό των αποτελεσμάτων της χρήσης, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός

επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από την Εταιρεία και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, εκτός από αυτές που προκύπτουν από συγκεκριμένες μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις, οι οποίες αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας και έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται/ πιστώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

3.8 Επιχορηγήσεις

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια:

- Υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και
- Πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί.

Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδο επόμενων χρήσεων.

3.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές οι τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

Λοιπές Λογιστικές Αρχές

3.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτούνται από μια επιχείρηση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης τους. Άυλα περιουσιακά στοιχεία, εκτός από έξοδα ανάπτυξης, που δημιουργούνται εσωτερικά δεν κεφαλαιοποιούνται και οι σχετικές δαπάνες περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα στη χρονιά που προκύπτουν.

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο προσδιορίζεται σύμφωνα με την ονομαστική αξία των μετοχών που έχουν εκδοθεί. Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται. Κατά την απόκτηση ιδίων μετοχών, το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών δαπανών, απεικονίζεται μειωτικά των ιδίων κεφαλαίων (αποθεματικό υπέρ το άρτιο).

3.12 Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης

Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την λήξη της απασχόλησης περιλαμβάνουν συντάξεις και άλλες εισφορές (εφ' άπαξ αποζημίωση) που παρέχει η επιχείρηση μετά την λήξη της απασχόλησης, ως αντάλλαγμα της υπηρεσίας των εργαζομένων. Συνεπώς περιλαμβάνουν μόνο προγράμματα καθορισμένων εισφορών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από την Εταιρεία. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα.

Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική ή τεκμαρτή) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (π.χ. ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές. Συνεπώς το ποσό των παροχών που θα λάβει ο εργαζόμενος προσδιορίζεται από το ποσό που καταβάλλει η επιχείρηση (ή και ο εργαζόμενος) και από τις καταβληθείσες επενδύσεις των εισφορών αυτών.

Η πληρωτέα εισφορά από την επιχείρηση σε ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, αναγνωρίζεται ως μία υποχρέωση μετά την αφαίρεση της εισφοράς που καταβλήθηκε και ως αντίστοιχο έξοδο.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αποτελεί την παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή βάσει του Ν.2112/20 και τις μεταβολές που προκύπτουν από οποιοδήποτε αναλογιστικό κέρδος ή ζημία και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου της προβλεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες είναι στοιχεία της υποχρέωσης της παροχής της επιχείρησης, όσο και του εξόδου το οποίο θα αναγνωριστεί στα αποτελέσματα. Αυτά που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και υπερβαίνουν το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο εργασιακό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

3.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων περιλαμβάνουν τα μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο καθώς επίσης και τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας όπως Προθεσμιακές καταθέσεις ή και τραπεζικές καταθέσεις.

4. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

4.1 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	Κτίρια	Μηχ/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσης την 01/01/2024	0,00	712,73	0,00	764,15	1.476,88
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0,00	-712,70	0,00	-764,01	-1.476,71
Καθαρή λογιστική αξία την 01/01/2024	0,00	0,03	0,00	0,14	0,17
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	2.030,74	2.030,74
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές/Μειώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σωρ. Αποσβέσεις διαγραφών/μειώσεων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Κόστος κτήσης την 31/12/2024	0,00	712,73	0,00	2.794,89	3.507,62
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0,00	-712,70	0,00	-764,01	-1.476,71
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2024	0,00	0,03	0,00	2.030,88	2.030,91
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	204,25	204,25
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές/Μειώσεις	0,00	-712,73	0,00	-2.794,89	-3.507,62
Σωρ. Αποσβέσεις διαγραφών/μειώσεων	0,00	712,70	0,00	764,01	1.476,71
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	0,00	0,00	-10,21	-10,21
Κόστος κτήσης την 31/12/2025	0,00	0,00	0,00	204,25	204,25
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0,00	0,00	0,00	-10,21	-10,21
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2025	0,00	0,00	0,00	194,04	194,04

4.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως κατωτέρω:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2025	31/12/2024
Δοσμένες εγγυήσεις	665,48	665,48
Σύνολο	665,48	665,48

4.3 Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα υπό κατασκευή	29.760.142,50	26.567.787,38
Σύνολο	29.760.142,50	26.567.787,38

Το κονδύλι αφορά κυρίως σε «Παραγωγή σε εξέλιξη», η οποία συνδέεται με την κατασκευή συγκροτήματος κατοικιών επί οικοπέδου εμβαδού 7.328,48 τ.μ., στη θέση «Πηγαδάκια» του Δήμου Βάρης – Βούλας –

Βουλιαγμένης. Στις 17/01/2025, η εταιρεία με την επωνυμία «ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.» υπέγραψε σύμβαση για την άμεση αγορά του συνόλου των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «GREENHILL VOULA ESTATES ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «GREENHILL VOULA». Η GREENHILL VOULA κατέχει το 100% της πλήρους κυριότητας του ανωτέρω οικοπέδου, επί του οποίου έχει ανεγερθεί ημιτελές οικοδομικό συγκρότημα κατοικιών, το οποίο παρακολουθείται στα «Ακίνητα υπό κατασκευή». Το σχετικό κονδύλι περιλαμβάνει το άμεσο κόστος πρώτων και βοηθητικών υλών, το κόστος άμεσης εργασίας, καθώς και τα γενικά έξοδα εργοταξίου, τα οποία αφορούν κατασκευαστικές εργασίες που, κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, βρίσκονται σε στάδιο ημιτελούς ολοκλήρωσης. Εντός της χρήσης αναγνωρίστηκε ζημία απομείωσης ποσού €363 χιλ. για το εν λόγω ακίνητο.

Στο εν λόγω κονδύλι συμπεριλαμβάνεται και κόστος προσωπικού, το οποίο αναλύεται ως κατωτέρω:

Ποσά σε € '	01/01-31/12/2025	01/01-31/12/2024
Μισθοί, ημερομίσθια & επιδόματα	30.919,96	0,00
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	16.040,08	0,00
Λοιπά έξοδα προσωπικού	605,00	0,00
Συνταξιοδοτικές παροχές (προβλέψεις)	0,00	0,00
Σύνολο	47.565,04	0,00

4.4 Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2025	31/12/2024
Πελάτες	2.912,28	0,00
Σύνολο	2.912,28	0,00

Η ενηλικίωση των απαιτήσεων που δεν έχουν υποστεί απομείωση παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ποσά σε €	31/12/2025	31/12/2024
Μεταξύ 6 μηνών και 1 έτους	2.912,28	0,00
Σύνολο	2.912,28	0,00

4.5 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	31/12/2025	31/12/2024
Προπληρωθέντα έξοδα	6.933,33	29.138,66
Απαιτήσεις ΦΠΑ	7.072,33	3.191,77
Προκαταβολές σε προμηθευτές	225.438,37	87.506,94
Λοιπές απαιτήσεις	2.444,77	5.357,05
Σύνολο	241.888,80	125.194,42

Η ενηλικίωση των λοιπών απαιτήσεων, παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ποσά σε €	31/12/2025	31/12/2024
Λιγότερο από 3 μήνες	171.156,90	32.330,43
Μεταξύ 3 και 6 μηνών	1.641,39	0,00
Μεταξύ 6 μηνών και 1 έτους	3.093,62	27.146,59
Μεγαλύτερη του 1 έτους	65.996,89	65.717,40
Σύνολο	241.888,80	125.194,42

4.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στα ταμεία της Εταιρείας και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση. Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2025	31/12/2024
Διαθέσιμα στο ταμείο	12.359,30	7,66
Διαθέσιμα στις τράπεζες	2.578.602,46	0,00
Σύνολο	2.590.961,76	7,66

4.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 239.057 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία.

Σχετικά με το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί, πέραν των όσων υπαγορεύει η ισχύουσα νομοθεσία.

4.8 Αποθεματικά κεφάλαια

Τα αποθεματικά κεφάλαια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	Τακτικό αποθεματι κό	Έκτακτα αποθεματι κά	Ειδικά & αφορολόγητα αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	0,00	0,00	0,00	0,00
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορά αφορολόγητων αποθεματικών Ν.4172/2013	0,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές Προσαρμογές	0,00	0,00	9.189.756,86	9.189.756,86
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	0,00	0,00	9.189.756,86	9.189.756,86

<i>Ποσά σε € '</i>	Τακτικό αποθεματι κό	Έκτακτα αποθεματι κά	Ειδικά & αφορολόγητα αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	0,00	0,00	9.189.756,86	9.189.756,86
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορά αφορολόγητων αποθεματικών Ν.4172/2013	0,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές Προσαρμογές	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	0,00	0,00	9.189.756,86	9.189.756,86

4.9 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2024	Αποτελέσματα Χρήσης	Λοιπά Συνολικά Έσοδα	31/12/2025
Υποχρεώσεις	-	356.480,08	-	356.480,08

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/(υποχρέωση)	-	356.480,08	-	356.480,08
---	----------	-------------------	----------	-------------------

4.10 Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια	20.675.449,24	15.817.641,68
Σύνολο	20.675.449,24	15.817.641,68

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2025			
Δανειακές Υποχρεώσεις	< 6 μηνών	6-12 μήνες	1-5 έτη	>5 ετών
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων		0,00	20.675.449,24	0,00
Σύνολο	0,00	0,00	20.675.449,24	0,00

Ποσά σε € '	31/12/2024			
Δανειακές Υποχρεώσεις	< 6 μηνών	6-12 μήνες	1-5 έτη	>5 ετών
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων			15.817.641,68	
Σύνολο	0,00	0,00	15.817.641,68	0,00

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, η Εταιρεία προέβη στην έκδοση κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ύψους έως €25.000.000, με σκοπό τη χρηματοδότηση της κατασκευής και ανάπτυξης του ακινήτου της.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων που απορρέουν από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο, έχει συσταθεί, μεταξύ άλλων, προσημείωση υποθήκης πρώτης τάξης επί του ακινήτου της Εταιρείας, ποσού €32.500.000.

Στο πλαίσιο της ανωτέρω χρηματοδότησης, η Εταιρεία έχει αναλάβει συγκεκριμένες συμβατικές υποχρεώσεις και δεσμεύσεις. Η Εταιρεία παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη συμμόρφωσή της με τους όρους και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις χρηματοδότησης.

Στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται δάνειο, η σχετική απαίτηση του οποίου είχε αποκτηθεί από την «ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.».

Στις 17/01/2025, η «ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.» υπέγραψε σύμβαση για την άμεση αγορά του συνόλου των μετοχών της «GREENHILL VOULA ESTATES S.A.». Ως εκ τούτου, από την ημερομηνία αυτή, το εν λόγω δάνειο αφορά σχέση μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της εταιρείας.

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της GREENHILL VOULA ESTATES S.A., το σχετικό κονδύλι εξακολουθεί να παρουσιάζεται ως δανειακή υποχρέωση της Εταιρείας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Διοίκηση προέβη σε επιμέτρηση της δανειακής υποχρέωσης στην παρούσα αξία της, με τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές που συνδέονται με την εξόφλησή της. Η βασικότερη παραδοχή που χρησιμοποιήθηκε κατά την επιμέτρηση ήταν το επιτόκιο προεξόφλησης, το οποίο ανήλθε σε 4,74%. Από την

εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου προέκυψε έσοδο από την επιμέτρηση της δανειακής υποχρέωσης στην παρούσα αξία της, ποσού €1.620.364,00, το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

4.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2025	31/12/2024
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε δικαιούχους αμοιβών	338.698,57	374.737,81
Σύνολο	338.698,57	374.737,81

4.12 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και συναφών υποχρεώσεων παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2025	31/12/2024
Προμηθευτές	173.841,65	196.271,57
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	1.612,00	0,00
Σύνολο	175.453,65	196.271,57

4.13 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η ανάλυση των λοιπων βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2025	31/12/2024
Προκαταβολές πελατών	-	-
Μισθοί και ημερομίσθια πληρωτέα	0,00	664,00
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	50.734,58	1.192,74
Αμοιβές μελών Δ.Σ. πληρωτέες	0,00	0,00
Πιστωτές διάφοροι	1.243,20	1.243,20
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0,00	0,00
Φόροι & τέλη	44.535,51	83.105,53
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	855,65	0,00
Προβλέψεις για λοιπά φορολογικά αντικείμενα	0,00	0,00
Σύνολο	97.368,94	86.205,47

4.14 Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	01/01- 31/12/2025	01/01- 31/12/2024
Έσοδο από προεξόφληση δανειακής υποχρέωσης	1.620.364,00	0,00
Έσοδο ρύθμισης οφειλής	0,00	9.189.756,86
Λοιπά έσοδα	14.899,62	0,00
Σύνολο	1.635.263,62	9.189.756,86

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Διοίκηση προέβη σε επιμέτρηση στην παρούσα αξία της δανειακής υποχρέωσης της Εταιρείας, της οποίας η αντίστοιχη απαίτηση είχε αποκτηθεί από την «ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.». Η επιμέτρηση διενεργήθηκε με τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εκροές που συνδέονται με την εξόφληση της υποχρέωσης. Η βασικότερη παραδοχή που χρησιμοποιήθηκε κατά την επιμέτρηση ήταν το επιτόκιο

προεξόφλησης, το οποίο ανήλθε σε 4,74%. Από την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου προέκυψε έσοδο από την επιμέτρηση της δανειακής υποχρέωσης στην παρούσα αξία της, ποσού €1.620.364,00, το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

4.15 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία

Η ανάλυση των εξόδων της Εταιρείας ανά κατηγορία για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση ως εξής:

01/01-31/12/2025			
Ποσά σε € '	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0,00	0,00	0,00
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	0,00	11.483,00	11.483,00
Παροχές τρίτων	0,00	6.568,53	6.568,53
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	0,00	1.175,81	1.175,81
Ασφάλιστρα	0,00	0,00	0,00
Φόροι - Τέλη	0,00	53.739,96	53.739,96
Διάφορα έξοδα	0,00	89.881,32	89.881,32
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0,00	10,21	10,21
Σύνολο	0,00	162.858,83	162.858,83

01/01-31/12/2024			
Ποσά σε € '	Κόστος πωλήσεων	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0,00	675,22	675,22
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	0,00	251,00	251,00
Παροχές τρίτων	0,00	1.563,79	1.563,79
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	0,00	600,00	600,00
Ασφάλιστρα	0,00	2.861,34	2.861,34
Φόροι - Τέλη	0,00	32.177,13	32.177,13
Διάφορα έξοδα	0,00	78.591,06	78.591,06
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	0,00	116.719,54	116.719,54

4.16 Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '	01/01- 31/12/2025	01/01- 31/12/2024
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	14.448,57	0,00
Λοιπά έξοδα	35.900,32	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	363.015,81	0,00
Σύνολο	413.364,70	0,00

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της ανακτήσιμης αξίας του ακινήτου υπό κατασκευή στη θέση «Πηγαδάκια» του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης και, βάσει των διαθέσιμων στοιχείων και εκτιμήσεων, αναγνώρισε πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων ποσού €363 χιλ.

4.17 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '	01/01- 31/12/2025	01/01- 31/12/2024
Διάφορα έξοδα και προμήθειες τραπεζών	1.679,00	0,00

Σύνολο	1.679,00	0,00
---------------	-----------------	-------------

4.18 Φορολογία εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος για την τρέχουσα και τη συγκριτική χρήση αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	01/01- 31/12/2025	01/01- 31/12/2024
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος	356.480,08	0,00
Σύνολο:	356.480,08	0,00

Ο συμψηφισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων λαμβάνει χώρα όταν υπάρχει, από πλευράς Εταιρείας, εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα για κάτι τέτοιο και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών, με τη χρησιμοποίηση των φορολογικών συντελεστών που αναμένεται να ισχύουν στη χώρα όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Τα ποσά που εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εκτιμάται ότι θα ανακτηθούν ή θα διακανονιστούν μετά την τρέχουσα περίοδο.

Ο πραγματικός τελικός φορολογικός συντελεστής διαφέρει από τον ονομαστικό. Στη διαμόρφωση του πραγματικού φορολογικού συντελεστή επιδρούν διάφοροι παράγοντες, σημαντικότεροι των οποίων είναι η μη φορολογική έκπτωση ορισμένων δαπανών, οι διαφορές συντελεστών απόσβεσης που προκύπτουν μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του παγίου και των συντελεστών που ορίζονται από τον Κ.Ν.4172/2013, αλλά και η διαφορετική αξία αναγνώρισης των παγίων στοιχείων και η δυνατότητα των εταιρειών να σχηματίζουν αφορολόγητες εκπτώσεις και αφορολόγητα αποθεματικά.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), 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.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

4.19 Προσαρμογές ταμειακών ροών

Οι προσαρμογές των ταμειακών ροών αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '	01/01- 31/12/2025	01/01- 31/12/2024
<u>Προσαρμογές στα Κέρδη για:</u>		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	10,21	0,00
Προβλέψεις-Απομειώσεις έκτακτων γεγονότων	-1.223.713,22	0,00
Έξοδα τόκων	1.679,00	0,00
Σύνολο	-1.222.024,01	0,00

4.20 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανέρχεται σε 3 άτομα, ενώ το 2024 δεν απασχολούσε προσωπικό, ενώ ο σταθμισμένος μέσος όρος της χρήσης σε 2 άτομα, έναντι 0 ατόμων το 2024.

4.21 Συναλλαγές, απαιτήσεις και υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη

Οι διεταιρικές αγορές & αμοιβές για λήψη υπηρεσιών και οι λειτουργικές μισθώσεις κατά την τρέχουσα και την συγκρίσιμη χρήση αναλύονται ως εξής:

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
<u>Λειτουργικές μισθώσεις</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	1.148,39	0,00
<u>Αμοιβές για λήψη υπηρεσιών</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	1.300,00	0,00
<u>Τόκοι δανείου</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	112.993,06	0,00

Καμία από τις συναλλαγές δεν εμπεριέχει ειδικούς όρους και συνθήκες και καμία εγγύηση δεν δόθηκε ή λήφθηκε.

Οι διεταιρικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την τρέχουσα και την συγκρίσιμη χρήση αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '

	31/12/2025	31/12/2024
<u>Πληρωτέα</u>		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	3.767.630,10	0,00

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη της εταιρείας.

4.22 Απαιτήσεις και υποχρεώσεις με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, τόσο κατά την 31/12/2025 όσο και κατά την 31/12/2024.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη κατά την τρέχουσα και τη συγκρίσιμη χρήση αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '

Πληρωτέα	31/12/2025	31/12/2024
Μητρική	3.767.630,10	0,00
Σύνολο	3.767.630,10	0,00

Η ανάλυση των συναλλαγών και των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Εταιρεία	Σχέση συμμετοχής	Αγορές αγαθών και λήψη υπηρεσιών	Χρηματοοικονομικά έξοδα	Υποχρεώσεις
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ Α.Ε.	Μητρική	2.448,39	112.993,06	3.767.630,10
ΣΥΝΟΛΑ		2.448,39	112.993,06	3.767.630,10

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη της εταιρείας.

5. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΠΧΑ

Για όλες τις περιόδους έως και το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συνέταξε τις οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα Ν.4308/2014. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 είναι οι πρώτες που έχει καταρτίσει η Εταιρεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS). Κατά συνέπεια, η Εταιρεία έχει καταρτίσει οικονομικές καταστάσεις οι οποίες συμμορφώνονται με τα Δ.Π.Χ.Α. που εφαρμόζονται για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025 όπως περιγράφεται στις λογιστικές αρχές. Κατά την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων, ο ισολογισμός έναρξης της Εταιρείας καταρτίστηκε την 1η Ιανουαρίου 2024, που είναι και η ημερομηνία μετάβασης της Εταιρείας στα ΔΠΧΑ.

Κατά την επαναδιατύπωση του ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 1η Ιανουαρίου 2024 και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων κατά ΕΛΠ για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, δεν προέκυψαν διαφορές ή προσαρμογές. Ως εκ τούτου, τα σχετικά κονδύλια παρέμειναν αμετάβλητα. Το ΔΠΧΑ 1, επιτρέπει σε όποιους υιοθετούν για πρώτη φορά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ορισμένες εξαιρέσεις από τη γενική απαίτηση για την εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Η Εταιρεία δεν έχει ακολουθήσει κάποια από τις εξαιρέσεις που προβλέπει το ΔΠΧΑ 1.

6. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν στην Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Άλιμος, 15 Απριλίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
Δ.Σ.

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Γεώργιος Κ. Στέγγος
Α.Δ.Τ. Α00642079

Χρήστος Σπίγγος
Α.Δ.Τ. Α00695974

Παναγιώτα Κ. Λεφάκη
Α.Δ.Τ. Α0250183
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΕΩΣ
72204