

# **ΝΔ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

## **Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

Για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)  
Λογιστικά Πρότυπα όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή  
Ένωση (ΕΕ)

Γ.Ε.ΜΗ 004496501000

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΝΔ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Μ.Α.Ε. την 15/12/2025 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.piraeusbank.gr](http://www.piraeusbank.gr) και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.ndanaptixiaki.gr](http://www.ndanaptixiaki.gr)

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	10
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ .....	11
2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ .....	11
<b>2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές .....</b>	<b>11</b>
<b>2.3. Χρηματοοικονομικά μέσα .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....</b>	<b>13</b>
<b>2.5. Μισθωμένα Πάγια .....</b>	<b>13</b>
<b>2.6. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις .....</b>	<b>14</b>
<b>2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....</b>	<b>14</b>
<b>2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο .....</b>	<b>14</b>
<b>2.9. Δανεισμός .....</b>	<b>14</b>
<b>2.10. Μερίσματα .....</b>	<b>15</b>
<b>2.11. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων .....</b>	<b>15</b>
<b>2.12. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....</b>	<b>15</b>
<b>2.13. Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος .....</b>	<b>15</b>
<b>2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες .....</b>	<b>16</b>
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ .....	18
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....	19
<b>4.1.Κίνδυνος Αγοράς.....</b>	<b>19</b>
<b>4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος .....</b>	<b>19</b>
<b>4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων .....</b>	<b>19</b>
<b>4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας.....</b>	<b>20</b>
<b>4.5 Διαχείριση κεφαλαίων.....</b>	<b>20</b>
<b>4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες.....</b>	<b>20</b>
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	20
6. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ .....	21
7. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	22
8.ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	22
9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	22

10. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ .....	23
11. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	23
12. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	23
13. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	23
14. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	24
15. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ .....	24
16. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	24
17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ .....	25
18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	25
19.ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	26

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
«ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ &  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**

**ΠΡΟΣ ΤΗΝ**

**ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε για να εγκρίνει τα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και των λοιπών Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την εταιρική χρήση **1/1/2024-31/12/2024**.

Οι Οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελέγχθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία “ΣΟΛ ΑΕ”.

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

Η εταιρεία «ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων.

Το κύριο αντικείμενό της είναι η εκμετάλλευση του ιδιόκτητου ακινήτου της, ένα οικόπεδο συνολικού εμβαδού 2.236,65 τ.μ. που βρίσκεται στην Αθήνα, Πειραιώς 175, καθώς και η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής και επίβλεψης τεχνικών έργων και συμβούλου στον τομέα των ακινήτων γενικά.

**ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**

Η Εταιρεία διοικείται από 3-μελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία έως 15/09/2030.

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.

β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.

γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.

**ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ**

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους ύψους € 78.317,08, οι οποίες προήλθαν κυρίως από τα λειτουργικά έξοδα.

**ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η Εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

**Κίνδυνος Αγοράς**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της

περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

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

### **Πιστωτικός Κίνδυνος**

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών.

Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν απαίτηση από ΦΠΑ. Σημειώνεται ότι κατά την 31/12/2024 η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις με απομείωση.

### **Κίνδυνος Επιτοκίων**

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

### **Κίνδυνος Ρευστότητας**

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

### **Διαχείριση Κεφαλαίων**

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον άτοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης.

### **Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες**

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

### **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

**ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν απασχολούσε προσωπικό.

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2024 και 2023 έχουν ως εξής:

	2024		2023	
<b>1. Συντε/στής παγιοποίησης περιουσίας</b>				
<u>Μη κυκλοφορούν</u> <u>Ενεργητικό</u> χ 100	<u>2.903.260</u>	<b>99%</b>	<u>2.903.260</u>	<b>98%</b>
Σύνολο Ενεργητικού	2.933.162		2.948.328	
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> <u>χ 100</u>	<u>29.902</u>	<b>1%</b>	<u>45.068</u>	<b>2%</b>
Σύνολο Ενεργητικού	2.933.162		2.948.328	
<b>2. Συντελεστής δανειακής επιβάρυνσης</b>				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>2.284.022</u>	<b>352%</b>	<u>2.362.339</u>	<b>403%</b>
Σύνολο Υποχρεώσεων	649.140		585.989	
<b>3. Συντελεστής κάλυψης πάγιου ενεργητικού</b>				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>2.284.022</u>	<b>79%</b>	<u>2.362.339</u>	<b>81%</b>
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	2.903.260		2.903.260	
<b>4. Συντελεστής κάλυψης βραχ/σμων υποχρεώσεων</b>				
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>29.902</u>	<b>5%</b>	<u>45.068</u>	<b>8%</b>
Βραχ/σμες Υποχρεώσεις	649.140		585.989	
<b>5. Απόδοση ιδίων κεφαλαίων</b>				
<u>Ζημίες προ φόρων</u> χ 100	<u>(78.317)</u>	<b>-3%</b>	<u>(69.952)</u>	<b>-3%</b>
Ίδια Κεφάλαια	2.284.022		2.362.339	
<b>6. Κάλυψη τοκοχρεωλύσιου</b>				
<u>Κ.Π.Φ.Α.Τ</u>	<u>(63.580)</u>	<b>-431%</b>	<u>(55.621)</u>	<b>-388%</b>
Τόκοι χρεωστικοί	14.737		14.331	
<b>7. Απόδοση απασχολούμενου κεφαλαίου</b>				
<u>Ζημίες προ φόρων</u>	<u>(78.317)</u>	<b>-3%</b>	<u>(69.952)</u>	<b>-2%</b>
Σύνολο Ενεργητικού	2.933.162		2.948.328	
<b>8. Χρηματοδότηση κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>				
<u>Κεφάλαιο κίνησης</u>	<u>(619.238)</u>	<b>-2071%</b>	<u>(540.921)</u>	<b>-1200%</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	29.902		45.068	

**ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρεία αναμένεται να συνεχίσει την όσο το δυνατόν καλύτερη και ταχύτερη εκμετάλλευση του ακινήτου που βρίσκεται στην ιδιοκτησία της.

**ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ**

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

**ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

**ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ**

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα».

Αθήνα, 15 Δεκεμβρίου 2025

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΑΡΠΑΪΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημ.	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.467.000,00	2.467.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6	436.260,00	436.260,00
<b>Σύνολο</b>		<b><u>2.903.260,00</u></b>	<b><u>2.903.260,00</u></b>
<b>Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού</b>			
Λοιπές απαιτήσεις	7	27.366,22	19.831,58
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	2.535,71	25.236,82
<b>Σύνολο</b>		<b><u>29.901,93</u></b>	<b><u>45.068,40</u></b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b><u>2.933.161,93</u></b>	<b><u>2.948.328,40</u></b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	2.850.000,00	2.850.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	146.309,40	146.309,40
Αποτελέσματα εις νέο	10	(712.287,11)	(633.970,03)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b><u>2.284.022,29</u></b>	<b><u>2.362.339,37</u></b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	58.220,78	9.807,61
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12	590.918,86	576.181,42
<b>Σύνολο</b>		<b><u>649.139,64</u></b>	<b><u>585.989,03</u></b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b><u>649.139,64</u></b>	<b><u>585.989,03</u></b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b><u>2.933.161,93</u></b>	<b><u>2.948.328,40</u></b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

		<b>1/1/2024</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Σημ.</b>	<b>έως 31/12/2024</b>	<b>έως 31/12/2023</b>
Λειτουργικά έξοδα	14	<u>(63.579,64)</u>	<u>(55.620,87)</u>
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων</b>		<b>(63.579,64)</b>	<b>(55.620,87)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)- καθαρά	15	(14.737,44)	(14.331,16)
<b>Ζημίες προ φόρων</b>		<u><b>(78.317,08)</b></u>	<u><b>(69.952,03)</b></u>
Φόρος εισοδήματος	16	-	-
<b>Ζημίες μετά από φόρους</b>		<u><b>(78.317,08)</b></u>	<u><b>(69.952,03)</b></u>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>		<u><u><b>(78.317,08)</b></u></u>	<u><u><b>(69.952,03)</b></u></u>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>	<b>Διαφορά υπέρ το άρτιο</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέον</b>	<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>2.850.000,00</b>	<b>155.977,04</b>	<b>(564.018,00)</b>	<b>2.441.959,04</b>
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού εταιρικού κεφαλαίου	-	(9.667,64)	-	(9.667,64)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	(69.952,03)	(69.952,03)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>2.850.000,00</b>	<b>146.309,40</b>	<b>(633.970,03)</b>	<b>2.362.339,37</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>2.850.000,00</b>	<b>146.309,40</b>	<b>(633.970,03)</b>	<b>2.362.339,37</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	(78.317,08)	(78.317,08)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>2.850.000,00</b>	<b>146.309,40</b>	<b>(712.287,11)</b>	<b>2.284.022,29</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	1/1/2024 έως 31/12/2024	1/1/2023 έως 31/12/2023
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>		
Ζημίες προ φόρων	(78.317,08)	(69.952,03)
Προσαρμογές για:		
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	14.737,44	14.331,16
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση/ (αύξηση) απαιτήσεων	(7.534,64)	(8.108,20)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	48.413,17	89,63
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>(22.701,11)</b>	<b>(63.639,44)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>		
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(9.667,64)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-</b>	<b>(9.667,64)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>	<b>(22.701,11)</b>	<b>(73.307,08)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	<b>25.236,82</b>	<b>98.543,90</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	<b>2.535,71</b>	<b>25.236,82</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 11 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024

## 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΝΔ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση, διαχείριση, ανέγερση και αξιοποίηση ακινήτων καθώς επίσης και την παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής και επίβλεψης τεχνικών έργων και συμβούλου στον τομέα των ακινήτων γενικά.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 004496501000 και η έδρα της είναι στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31/12/2024 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών "Τράπεζα Πειραιώς Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία" με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15/12/2025 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

## 2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές. Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

### 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

### 2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

## 2.3. Χρηματοοικονομικά μέσα

### Αρχική αναγνώριση

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

### **(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών

περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και
- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει των επιχειρηματικών μοντέλων αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στόχος των οποίων είναι:
  - Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,
  - Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
  - Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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

Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που ταξινομείται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.7), «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» (Σημείωση 2.9) , που παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

### Απομείωση

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach), για την εκτίμηση των αναμενόμενων μελλοντικών ζημιών επί πιστώσεων (πιστωτικών ζημιών) των «Απαιτήσεων από Πελάτες» και των «Λοιπών Απαιτήσεων» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Για τα εν λόγω κονδύλια τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη.

Οι αναμενόμενες Πιστωτικές Απώλειες υπολογίζονται στη βάση παραμέτρων κινδύνου λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά δεδομένα. Οι παράμετροι κινδύνου είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης (ακόμα και αν αυτή είναι πολύ χαμηλή), το ποσοστό της ζημιάς πάνω στο οφειλόμενο κεφάλαιο με δεδομένο ότι ο πελάτης έχει αθετήσει να αποπληρώσει το

οφειλόμενο ποσό και το υπόλοιπο που είναι εκτεθειμένη η εταιρεία σε περίπτωση αθέτησης του πελάτη κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η εκτίμηση πρόβλεψης επισφάλειας αναγνωρίζεται κατά την αρχική αναγνώριση για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος. Για τις απαιτήσεις οι οποίες εκτιμούνται ως ανεπίδεκτες είσπραξης λαμβάνεται ποσοστό αθέτησης 100% και σχηματίζεται ανάλογη κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση.

### **β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιορισθεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

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

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

### **2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια αποτιμώνται σε εύλογη αξία σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορρών.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

### **2.5. Μισθωμένα Πάγια**

Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων, που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης, καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία κατατάσσει το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο του ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, αξιολογεί την κατάταξη της υπεκμίσθωσης κάνοντας αναφορά στο

δικαίωμα χρήσης της κύριας μίσθωσης, δηλαδή η Εταιρεία συγκρίνει τους όρους της κύριας μίσθωσης με αυτούς της υπεκμίσθωσης. Αντίθετα, εάν η κύρια μίσθωση είναι μια βραχυπρόθεσμη μίσθωση στην οποία η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται παραπάνω, τότε κατατάσσει την υπεκμίσθωση ως λειτουργική μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στην υπεκμίσθωση του μισθωμένου παγίου ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Από 1.1.2019 εξετάστηκε η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις λειτουργικές μισθώσεις των παγίων.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο αυτό για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2024, η εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση της επίδρασης της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 και εκτίμησε ότι το προς αναγνώριση περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας και συνεπώς θα κάνει χρήση των εξαιρέσεων που προβλέπει το πρότυπο για τις συμβάσεις αυτές.

## **2.6. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις από πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται, αρχικά, στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα, αποτιμώνται εκ νέου με την τυχόν προκύπτουσα απομείωση (ζημία απομείωσης) να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης. Η εταιρεία χρησιμοποιεί την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach), για την εκτίμηση των αναμενόμενων μελλοντικών ζημιών επί πιστώσεων (πιστωτικών ζημιών) των «Απαιτήσεων από Πελάτες» και των «Λοιπών Απαιτήσεων» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Για τα εν λόγω κονδύλια τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη.

Οι αναμενόμενες Πιστωτικές Απώλειες υπολογίζονται στη βάση παραμέτρων κινδύνου λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά δεδομένα. Οι παράμετροι κινδύνου είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης (ακόμα και αν αυτή είναι πολύ χαμηλή), το ποσοστό της ζημίας πάνω στο οφειλόμενο κεφάλαιο με δεδομένο ότι ο πελάτης έχει αθετήσει να αποπληρώσει το οφειλόμενο ποσό και το υπόλοιπο που είναι εκτεθειμένη η εταιρεία σε περίπτωση αθέτησης του πελάτη κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η εκτίμηση πρόβλεψης επισφάλειας αναγνωρίζεται κατά την αρχική αναγνώριση για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος. Για τις απαιτήσεις οι οποίες εκτιμώνται ως ανεπίδεκτες είσπραξης λαμβάνεται ποσοστό αθέτησης 100% και σχηματίζεται ανάλογη κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση.

## **2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την έναρξη τους.

## **2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

## **2.9. Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο αποσβεσμένο κόστος.

Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

## 2.10. Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

## 2.11. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα, με την σταθερή μέθοδο.
- τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

## 2.12. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

## 2.13. Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

### Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που ισχύει στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις και τις τυχόν προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

### Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

## 2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

**ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

**ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος** (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται.

**ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές τους καταστάσεις να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

- (α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
- (β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);
- (γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
- (δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτιθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

### **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

### **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity)** (ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθαυτή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

### **3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

(β) Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(γ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων

εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοίκιασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

#### **4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η Εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

##### **4.1.Κίνδυνος Αγοράς**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

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

##### **4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος**

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών.

Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν απαίτηση από ΦΠΑ. Σημειώνεται ότι κατά την 31.12.2024 η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις με απομείωση.

##### **4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων**

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση / (μείωση) κατά € 2,9 χιλ. περίπου στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

#### 4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητας τους ως ακολούθως:

<b><u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u></b>	<b><u>31/12/2024</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>
μέχρι 1 μήνα	58.220,78	9.807,61
πάνω από 3 μήνες	590.918,86	576.181,42
<b>Σύνολο</b>	<b><u>649.139,64</u></b>	<b><u>585.989,03</u></b>

#### 4.5 Διαχείριση κεφαλαίων

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον άτοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης.

	<b><u>31/12/2024</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>
Τραπεζικές υποχρεώσεις	590.918,86	576.181,42
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.535,71)	(25.236,82)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b><u>(2.535,71)</u></b>	<b><u>550.944,60</u></b>
Σύνολο Καθαρής θέσης	2.284.022,29	2.362.339,37
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b><u>2.281.486,58</u></b>	<b><u>2.913.283,97</u></b>

<b>Καθαρός δανεισμός / Σύνολο κεφαλαίων</b>	<b>-0,1%</b>	<b>18,9%</b>
---	--------------	--------------

#### 4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησης τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

#### 5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα € 2.467.000,00 προέρχεται από εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε από την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία την 31.11.2024 και αφορά οικοπέδο συνολικού εμβαδού 2.236,65 τ.μ. που βρίσκεται στην Αθήνα, Πειραιώς 175. Από την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου παρέμεινε στα ίδια επίπεδα με το 2024. Για τους σκοπούς της εκτίμησης, υπήρξε η παραδοχή ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση και επιπλέον ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Στο ΦΕΚ 317ΑΑΠ/9-11-2011 αναφέρεται ότι έχει γίνει τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής) για το Ο.Τ. 46. με τον καθορισμό χώρου Σχολείου. Η Εταιρεία είχε καταθέσει αίτηση ακύρωσης την 12-04-2012 κατά της Τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων στο ΟΤ46 (ΦΕΚ 317ΑΑΠ) η οποία εκδικάστηκε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας στις 18.03.2015. Επί της αίτησης ακύρωσης αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1968/2017 απόφαση του ΣτΕ, η οποία απέρριψε την αίτηση ακύρωσης της Εταιρείας. Οι Νομικοί Σύμβουλοι και η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμούν ότι υπάρχουν περαιτέρω ενέργειες προς τις αρμόδιες αρχές (Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Δήμος Αθηναίων), τις οποίες και προτίθενται να ενεργήσουν, προκειμένου να αιτηθεί η πραγματική άρση της απαλλοτρίωσης και του χαρακτηρισμού του ακινήτου της με βάση τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ), όπως ισχύει, η έκβαση των οποίων στην παρούσα φάση δεν μπορεί να προσδιοριστεί.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αποφασίσει να προχωρήσει στις παρακάτω ενέργειες:

- 1) Εξωδικαστικές ενέργειες για την επίσπευση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης
- 2) Κατάθεση ενώπιον των αρμοδίων Δικαστηρίων για τον καθορισμό τιμής μονάδας για αποζημίωση από την εν λόγω απαλλοτρίωση, ζητώντας πέραν της βασικής αποζημίωσης των € 2.467.000,00 και ιδιαίτερη αποζημίωση για μείωση της αξίας των εναπομενόντων μη απαλλοτριωμένων τμημάτων του ακινήτου της

Πέραν των άνωθεν ενεργειών η Εταιρεία έχει ήδη αποστείλει σχετική επικοινωνία στο Δήμο των Αθηνών ζητώντας συνάντηση για τη διερεύνηση εξωδικαστικού συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας, βάσει της οποίας θα γίνει ο υπολογισμός και η καταβολή της σχετικής αποζημίωσης για το εν λόγω ακίνητο.

Η εκτίμηση μας είναι ότι με τις ανωτέρω ενέργειες και με τα μέχρι τώρα στοιχεία υπάρχουν βάσιμες πιθανότητες επιτυχούς έκβασης για την εταιρεία.

Στις χρήσεις 2024 και 2023 δεν πραγματοποιήθηκαν αγορές ή πωλήσεις.

## 6. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	436.260,00	436.260,00
<b>Σύνολο</b>	<b><u>436.260,00</u></b>	<b><u>436.260,00</u></b>

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Προσωρινή διαφορά στην αξία του ακινήτου μεταξύ της φορολογικής βάσης και της αξίας του στα ΔΛΠ:

<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>436.260,00</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b><u>436.260,00</u></b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>436.260,00</b>
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b><u>436.260,00</u></b>

Στο άρθρο 47 του ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» ορίζεται ότι: «Τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις θα επιμετρώνται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού». Για την χρήση του 2024 ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων έγινε με φορολογικό συντελεστή 22% (2023: 22%).

## 7. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ελληνικό Δημόσιο	26.397,67	18.971,21
Λοιποί χρεώστες	968,55	860,37
<b>Σύνολο</b>	<b><u>27.366,22</u></b>	<b><u>19.831,58</u></b>

Στο κονδύλι "Ελληνικό Δημόσιο" ποσό € 26.397,67 αφορά απαίτηση από ΦΠΑ.

## 8. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ταμείο	141,26	161,26
Καταθέσεις όψεως	2.394,45	25.075,56
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.535,71</u></b>	<b><u>25.236,82</u></b>

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων, εκτός του ταμείου, ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Καταθέσεις όψεως</b>		
Baa3	-	25.075,56
Baa2	2.394,45	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.394,00</u></b>	<b><u>25.076,00</u></b>

## 9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	950.000,00	2.850.000,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	<u>950.000,00</u>	<u>2.850.000,00</u>
	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	950.000,00	2.850.000,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	<u>950.000,00</u>	<u>2.850.000,00</u>

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε € 2.850.000,00 και διαιρούμενο σε 950.000 ονομαστικής αξίας € 3,00.

Το κονδύλι "Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο" αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	146.309,40	155.977,04
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(9.667,64)
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b><u>146.309,40</u></b>	<b><u>146.309,40</u></b>

## 10. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέον κατά την 31/12/2024 ανέρχονται σε ζημία ποσού € 712.287,11 που προκύπτουν από τις ζημίες της τρέχουσας χρήσης ποσού € 78.317,08 προσαυξημένα με τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων ποσού € 633.970,03.

<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>(564.018,00)</b>
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2023 - 31.12.2023	(69.952,03)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>(633.970,03)</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>(633.970,03)</b>
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2024 - 31.12.2024	(78.317,08)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>(712.287,11)</b>

## 11. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	279,61	279,61
Λοιποί πιστωτές	43.137,92	9.528,00
Λοιποί φόροι / τέλη	14.803,25	-
<b>Σύνολο</b>	<b>58.220,78</b>	<b>9.807,61</b>

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητας τους ως εξής:

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Έως τρεις μήνες	57.941,17	9.528,00
Πάνω από τρεις μήνες	279,61	279,61
<b>Σύνολο</b>	<b>58.220,78</b>	<b>9.807,61</b>

## 12. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στις 31/12/2024 ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας αφορά αλληλόχρεο λογαριασμό από την Τράπεζα Πειραιώς με Ευρίβορ έτους πλέον 2,5% και εισφοράς 0,6% του Ν.128/75.

	<b>1/1/2024 έως 31/12/2024</b>	<b>1/1/2023 έως 31/12/2023</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς	515.000,00	515.000,00
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου	75.918,86	61.181,42
<b>Σύνολο</b>	<b>590.918,86</b>	<b>576.181,42</b>

## 13. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη τρέχουσα και τη προηγούμενη χρήση η Εταιρεία δεν παρουσιάζει έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων.

#### 14. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1/2024 έως 31/12/2024	1/1/2023 έως 31/12/2023
Φόροι - τέλη	(24.223,53)	(24.233,72)
Έξοδα δημοσιεύσεων	(40,00)	(60,00)
Ενοίκια	(731,10)	(1.013,96)
Αμοιβές τρίτων	(29.797,78)	(22.916,79)
Διάφορα έσοδα / έξοδα	(8.787,23)	(7.396,40)
<b>Σύνολο</b>	<b>(63.579,64)</b>	<b>(55.620,87)</b>

#### 15. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

	1/1/2024 έως 31/12/2024	1/1/2023 έως 31/12/2023
Χρεωστικοί τόκοι	(14.737,44)	(14.331,16)
<b>Σύνολο</b>	<b>(14.737,44)</b>	<b>(14.331,16)</b>

#### 16. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φορολογικός συντελεστής για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε 22% (2023:22%), σύμφωνα με την παρ.1, άρθρο 22 του Ν.4646/2019.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

	1/1/2024 έως 31/12/2024	1/1/2023 έως 31/12/2023
Αναβαλλόμενος φόρος επί επενδύσεων σε ακίνητα	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	1/1/2024 έως 31/12/2024	1/1/2023 έως 31/12/2023
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ</b>	<b>(78.317,08)</b>	<b>(69.952,03)</b>
Φόρος υπολογισμένος με 22%	17.229,76	15.389,45
Προσαρμογή για μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημιές	(17.009,76)	(15.169,45)
Φόρος δαπανών που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(220,00)	(220,00)
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, οι οικονομικές καταστάσεις των οποίων ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ή Ελεγκτική Εταιρεία που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή Ελεγκτική Εταιρεία εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή Ελεγκτική Εταιρεία την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών έως το τέλος του δέκατου μήνα (ΠΟΛ 1108/2017) από την λήξη της διαχειριστικής περιόδου. Το Υπουργείο Οικονομικών επιλέγει δείγμα εταιρειών για έλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4174/2013.

## Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) άρθρο 36, νόμος 4174/2013, 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 2018 έχει παραγραφεί, 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, ελλείπει 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.

Για τις χρήσεις 2019 έως και 2023 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2024 ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2024.

Η Διοίκηση της εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

## 17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31/12/2024 που θα επηρέαζαν σημαντικά την οικονομική κατάστασή της.

Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει το χώρο των γραφείων της, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 31.07.2026 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης και τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα πληρωτέα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Μέχρι 1 έτος	748,37	731,10
Από 1 μέχρι και 5 έτη	443,85	1.973,92
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.192,22</u></b>	<b><u>2.705,02</u></b>

## 18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

### α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	<u>31/12/2024</u>		<u>1/1/2024 - 31/12/2024</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	2.394,45	590.918,86	-	14.761,94
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	279,61	-	18.822,80
	<b><u>2.394,45</u></b>	<b><u>591.198,47</u></b>	<b>-</b>	<b><u>33.584,74</u></b>
	<u>31/12/2023</u>		<u>1/1/2023 - 31/12/2023</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	25.075,56	576.181,42	-	14.362,91
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	279,61	-	19.640,73
	<b><u>25.075,56</u></b>	<b><u>576.461,03</u></b>	<b>-</b>	<b><u>34.003,64</u></b>

Οι απαιτήσεις ποσού (2024 € 2.394,45 και 2023 € 25.075,56), αφορούν καταθέσεις όψεως στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις προς την μητρική εταιρεία (2024 € 590.918,86 και 2023 € 576.181,42), αφορούν υποχρέωση από αγορά ακινήτου και δανεισμό. Τα έξοδα από την μητρική εταιρεία αφορούν κυρίως χρεωστικούς τόκους και συναφή έξοδα.

## β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2024 και 2023, δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

## 19.ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Με την από 30.04.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά ευρώ εκατόν τριάντα πέντε χιλιάδες (€ 135.000,00), με καταβολή μετρητών και την έκδοση σαράντα πέντε χιλιάδων (45.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€3,00) η κάθε μία και τιμή διάθεσης τριών ευρώ (€3,00) εκάστη. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ δύο εκατομμύρια εννιακόσιες ογδόντα πέντε χιλιάδες (€2.985.000,00) και θα διαιρείται σε εννιακόσιες ενενήντα πέντε (995.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€3,00) η κάθε μία.

Αθήνα, 15 Δεκεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
  
ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
BUSINESS SOLUTIONS A.E.  
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΡΠΑΪΡΗΣ

ΤΟΓΙΟΠΟΥΛΟΣ  
ΝΙΚΟΛΑΟΣ

  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΩΤΑΚΗΣ  
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ  
0104921

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :

### «ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### Βάση γνώμης

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

### Έμφαση Θέματος

Επιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 5 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία αναφέρεται ότι μετά την απόρριψη από το Συμβούλιο της Επικρατείας, της ασηθείσας από την εταιρεία αίτησης ακύρωσης κατά της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων, η Διοίκηση της Εταιρείας, σε συνεργασία με εξωτερικό τεχνικό σύμβουλο, έχει προχωρήσει σε προκαταρκτικές ενέργειες προς τις αρμόδιες αρχές, προκειμένου να αιτηθεί την οριστική άρση της απαλλοτρίωσης και του χαρακτηρισμού του ακινήτου της. Η έκβαση αυτών των ενεργειών δε δύναται με βεβαιότητα να εκτιμηθεί στην παρούσα φάση.

Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

### Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα

θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ND ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 16 Δεκεμβρίου 2025

**Γιώργος Ν. Παπαγεωργόπουλος**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 48261

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125