

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Πίνακας περιεχομένων

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ.....	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	9
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	21
1. Γενική πληροφόρηση	22
2. Βασικές λογιστικές αρχές	22
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	29
9. Μετοχικό κεφάλαιο	29
10. Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού.....	29
11. Αφορολόγητα αποθεματικά.....	29
12. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους.....	30
13. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις - Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	30
14. Τραπεζικά δάνεια	30
15. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	31
16. Φόρος Εισοδήματος	31
17. Λοιπές υποχρεώσεις	31
18. Κύκλος εργασιών.....	31
19. Κόστος πωλήσεων	31
20. Έξοδα διοίκησης	32
21. Απασχολούμενο προσωπικό.....	32
22. Έξοδα διάθεσης.....	32
23. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	33
24. Αμοιβές ελεγκτών.....	33
25. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	33
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων.....	34
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και εκκρεμείς νομικές υποθέσεις.....	34
28. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων	34

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Του Δ.Σ. της εταιρείας
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Π Ρ Ο Σ

Την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 4ης Σεπτεμβρίου 2026

Κύριοι Μέτοχοι,

Τίθεται σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό στην έγκρισή σας ο Ισολογισμός της εταιρείας που καταρτίσθηκε κατά την λήξη του διαχειριστικού έτους 2025 με την Έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και τα αποτελέσματα των εργασιών και την δραστηριότητα της εταιρείας η εικόνα των οποίων εμφανίζεται στον Ισολογισμό που δημοσιεύτηκε & την «Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως».

Η εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας κατά το υπό επισκόπηση διαχειριστικό έτος αναφέρεται από πλευράς εσόδων και εξόδων κυρίως στις εξής δραστηριότητες:

A) Δραστηριότητα Ξενοδοχείου N J V ATHENS PLAZA

1) Συνολικός τζίρος (πωλήσεις) και λοιπά έσοδα	14.540.393,96
ΜΕΙΟΝ	
2) Κόστος λειτουργίας-έξοδα τμημάτων	10.297.974,35
Καθαρό αποτέλεσμα G.O.P	4.242.419,61

B) Λοιπές Δραστηριότητες

1) Σύνολο μισθωμάτων	907.378,14
	<u>907.378,14</u>
ΜΕΙΟΝ	
1) Αποσβέσεις	604.201,26
2) Φόροι Τέλη	86.064,40
2) Τόκοι δανείων	284.122,73
	<u>974.388,39</u>
	-67.010,25

Τελικά κέρδη προ φόρων βάσει βιβλίων των δύο δραστηριοτήτων για την χρήση 2025 4.175.409,36

Υπόλοιπο Κερδών εις νέο 4.175.409,36

Πιο αναλυτικά οι δύο κλάδοι εκμεταλλεύσεως και τα εξ αυτών αποτελέσματα με συσχετισμό εσόδων – εξόδων που προέκυψαν και σε σύγκριση με το 2024 έχουν ως ακολούθως:

Α' ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ Ν J V ATHENS PLAZA

	<u>Έτος 2025</u>	<u>Έτος 2024</u>
Έσοδα τμημάτων		
Τμήμα δωματίων	11.766.036,00	10.220.373,67
Τμήμα Επισιτιστικών	2.485.779,07	1.987.309,68
Έσοδα Λοιπών Τμημάτων	258.134,74	304.002,83
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	14.509.949,81	12.511.686,18
Έσοδα τόκων, επιδοτήσεων κ.λ.π.	27.928,41	23.944,07
Εκτ. Έσοδα από συναλλαγές διαφορές	--	--
Λοιπά έκτακτα & ανόργανα έσοδα	1.426,25	95,83
Έσοδα προηγ. Χρήσεων	1.065,40	11.429,85
Έκτακτα κέρδη	24,09	44.314,94
	<u>14.540.393,96</u>	<u>12.591.470,87</u>

ΜΕΙΟΝ

<u>Κόστος λειτουργίας - έξοδα τμημάτων</u>	<u>Έτος 2025</u>	<u>Έτος 2024</u>
Τμήμα δωματίων	5.811.208,31	3.389.715,30
Τμήμα Επισιτιστικών	1.854.047,00	2.696.661,38
Έξοδα Λοιπών Τμημάτων	68.499,55	111.409,19
Τμήμα λειτουργίας διοικήσεως	1.380.338,60	1.494.311,56
Τμήμα λειτουργίας διαθέσεως	266.094,53	331.315,63
Τμήμα ενέργειας	450.507,69	572.899,42
Τμήμα συντηρήσεως	334.146,33	446.534,58
Κόστος αυτοπαράδοσης	104.504,45	97.308,03
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	22.357,66	3.233,19
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	5.570,51	25.613,13
Έκτακτες ζημιές	699,72	0,16
	<u>10.297.974,35</u>	<u>9.169.001,57</u>

G.O.P. Του Ξενοδοχείου	€ 4.242.419,61	€ 3.422.469,30
------------------------	----------------	----------------

Β' ΛΟΙΠΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

	<u>Έτος 2025</u>	<u>Έτος 2024</u>
Έσοδα Κεντρικού		
Έσοδα από μισθώματα	907.378,14	734.755,48
έσοδα από τόκους - διάφορα έσοδα	--	--
	<u>907.378,14</u>	<u>734.755,48</u>
ΜΕΙΟΝ		
Τόκοι - αποσβέσεις και λοιπές δαπάνες		
Λοιπών δραστηριοτήτων		
Τόκοι & λοιπά έξοδα Τραπεζών	284.122,73	459.151,60
Φόροι - τέλη	86.064,40	86.064,40
Αποσβέσεις	604.201,26	555.156,45
	<u>974.388,39</u>	<u>1.100.372,45</u>
Αποτέλεσμα Λοιπών Δραστηριοτήτων	<u><u>-67.010,25</u></u>	<u><u>-365.616,97</u></u>

Εκ του συσχετισμού των αποτελεσμάτων χρήσεως:

α) Εκμετ/ση Ξενοδοχείου Κέρδος	4.242.419,61	3.422.469,30
β) Λοιπές Δραστηριότητες Ζημία	-67.010,25	-365.616,97
προκύπτει συνολικό Καθαρό αποτέλεσμα Κέρδος χρήσεως προ φόρων	4.175.409,36	3.056.852,33

Ειδικότερα η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στον Ισολογισμό που καταρτίσθηκε της 31.12.2025 και την κατάσταση του λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως σε σύγκριση με το έτος 2024, που έχουν ως εξής:

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3	26.868.129	25.599.228
Μηχανολογικός εξοπλισμός	3	355.368	306.310
Λοιπός εξοπλισμός	3	1.398.381	1.117.912
Σύνολο		28.621.878	27.023.450
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	4	51.503	49.874
Σύνολο		51.503	49.874
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά	5	45.834	38.789
Σύνολο		45.834	38.789
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		28.719.215	27.112.113
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		207.941	169.430
Προκαταβολές για αποθέματα		67.177	301.648
Σύνολο		275.118	471.078
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	6	1.224.646	586.376
Λοιπές απαιτήσεις	7	52.159	57.608
Προπληρωμένα έξοδα		69.487	70.716
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	3.051.643	5.824.338
Σύνολο		4.397.935	6.539.038
Σύνολο κυκλοφορούντων		4.673.053	7.010.116
Σύνολο ενεργητικού		33.392.269	34.122.229

Σημείωση		31.12.2025	31.12.2024
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	9	19.204.073	24.272.533
Σύνολο		19.204.073	24.272.533
Διαφορές εύλογης αξίας			
Διαφορές αξίας ενσώματων παγίων		259	259
Σύνολο		259	259
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	10	348.183	245.155
Αφορολόγητα αποθεματικά	11	2.001.600	1.945.085
Ειδικά Αποθεματικά από κρατικές επιχορηγήσεις (COVID-19)		1.231.994	1.231.994
Αποτελέσματα εις νέο		1.901.007	- 1.270.774
Σύνολο		5.482.784	2.151.460
Σύνολο καθαρής θέσης		24.687.116	26.424.252
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	12	321.676	370.184
Σύνολο		321.676	370.184
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Κρατικές επιχορηγήσεις	11	443.472	485.243
Τραπεζικά δάνεια	14	-	4.475.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	193.896	193.896
Σύνολο		637.368	5.154.139
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	15	761.723	457.116
Φόρος εισοδήματος	16	407.618	479.846
Λοιποί φόροι και τέλη		439.817	270.240
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		218.903	219.448
Κρατικές επιχορηγήσεις	11	50.576	65.319
Λοιπές υποχρεώσεις	17	5.712.107	473.289
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		155.365	208.396
Σύνολο		7.746.109	2.173.654
Σύνολο υποχρεώσεων		8.383.477	7.327.793
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		33.392.269	34.122.229

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025
(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημείωση</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Κύκλος εργασιών	18	14.183.264	12.208.843
Κόστος πωλήσεων	19	- 9.227.115	- 7.875.400
Μικτό αποτέλεσμα		4.956.149	4.333.443
Λοιπά συνήθη έσοδα		1.318.508	1.159.514
		6.274.657	5.492.957
Έξοδα διοίκησης	20	- 1.331.831	- 1.542.253
Έξοδα διάθεσης	22	- 266.095	- 331.316
Λοιπά έξοδα και ζημιές		- 114.692	- 114.911
Λοιπά έσοδα και κέρδη		2.516	11.527
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		4.564.555	3.516.004
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		- 284.123	- 459.152
Αποτέλεσμα κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		4.280.432	3.056.852
Φόροι εισοδήματος		- 949.108	- 682.233
Αποτέλεσμα περιόδου κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους		3.331.324	2.374.619

ΕΝΟΧΟΛΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025
(Ποσά σε Ευρώ)

	Κεφάλαιο	Διαφορές εξόφλησης αξίας	Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	Αφορολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικά από κρατικές επιχορηγήσεις (COVID-19)	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2024	24.272.533	259	245.155	1.847.331	1.231.994	-3.547.422	24.049.851
Διορθωση υπολοίπου έναρξης	--	--	--	--	--	-218	-218
Εσωτερικές μεταφορές	--	--	--	97.754	--	-97.754	--
Αποτελέσματα περιόδου	--	--	--	--	--	2.374.619	2.374.619
Υπόλοιπο 31.12.2024	24.272.533	259	245.155	1.945.085	1.231.994	-1.270.774	26.424.252
Επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους λόγω ακύρωσης Α.Μ.Κ	-5.068.460	--	--	--	--	--	-5.068.460
Εσωτερικές μεταφορές	--	--	--	56.515	--	-56.515	--
Τακτικό Αποθεματικό Χρήσης	--	--	103.028	--	--	-103.028	--
Αποτελέσματα περιόδου	--	--	--	--	--	3.331.324	3.331.324
Υπόλοιπο 31.12.2025	19.204.073	259	348.183	2.001.600	1.231.994	1.901.007	24.687.116

Κατόπιν της υπ' αριθ. 3933/2024 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία κρίθηκαν άκυρες οι αποφάσεις της από 21.12.2012 Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης και της από 08.01.2013 Α' Ειρανοδιατητικής Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης περί αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η εν λόγω αύξηση αναστράφηκε λογιστικά. Εξ εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο μειώθηκε κατά ποσό €5.068.460, επανερχόμενο στο ύψος που ίσχυε πριν από την ακυρωθείσα αύξηση, ενώ το ποσό της υποχρέωσης αντιστοίχως αυξήθηκε στις λωπές υποχρεώσεις της Εταιρείας ως οφειλή προς τους μετόχους για την επιστροφή των κεφαλαίων που είχαν καταβληθεί στο πλαίσιο της ακυρωθείσας αύξησης.

Οι αριθμοδείκτες οι οποίοι εκφράζουν την οικονομική θέση της εταιρείας είναι οι ακόλουθοι:

<u>Αριθμοδείκτες:</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ρευστότητας :	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,603 3,225
Δανειακής επιβάρυνσης :	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Δανειακά Κεφάλαια	0,000 5,904
Απόδ.Συν. Απασχ.Κεφ. :	<u>Κέρδη Πρό Φόρων & Χρημ/κών</u> Ίδια Κεφάλαια + Δαν. Κεφάλαια	0,185 0,114
Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων :	<u>Καθαρά Κέρδη</u> Ίδια Κεφάλαια	0,608 0,090

Από τον Ισολογισμό και την ανάλυση της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως καθώς και από τον Πίνακα Διαθέσεως Αποτελεσμάτων προκύπτει:

Καθαρά Κέρδη Χρήσης	4.280.432,21
Φόρος εισοδήματος	(949.107,77)
Εσωτερική μεταφορά από αποτελέσματα εις νέον σε λογαριασμό αποθεματικών	(48.507,87)
Τακτικό Αποθεματικό	(103.027,50)
Υπόλοιπο αποτελεσμάτων ζημιών προηγούμενων χρήσεων	(1.270.774,34)
Υπόλοιπο Κερδών εις νέο	1.909.014,73

Εκ της ανωτέρω συγκριτικής παραθέσεως του Ισολογισμού της χρήσεως 2025 προς τον Ισολογισμό της χρήσεως 2024 επί των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού σημειώνουμε τα εξής:

α) ΕΠΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ:

1) Επί της τιμής κτήσεως του ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ έχουμε μία ποσοστιαία σχέση αύξηση 4,59% Η προσθήκες παγίων περιουσιακών στοιχείων που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσεως ανέρχονται στο ποσό των 2.187.840 ευρώ.

Σημειώνουμε επίσης εδώ ότι ως προς το καθεστώς ιδιοκτησίας των γηπέδων και κτιρίων δεν έχει επέλθει μεταβολή σε σχέση προς την προηγούμενη χρήση.

2) Επί του ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ έχουμε τις εξής ποσοστιαίες σχέσεις μεταβολών:

α) <u>Αποθεμάτων</u> : συντελεστής μείωσης κατά	-95,79%
β) <u>Απαιτήσεων</u> : συντελεστής αύξηση κατά	98,27%
γ) <u>Διαθεσίμων</u> : συντελεστής μείωση κατά	-47,61%

β) ΕΠΙ ΠΑΘΗΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

1) Αποθεματικών: Συντελεστής αύξησης κατά 4,66%.

2) Υποχρεώσεις:

α) <u>Μακροπρόθεσμες</u> : συντελεστής μείωσης κατά	-87,63%
β) <u>Βραχυπρόθεσμες</u> : συντελεστής αύξησης κατά	256,36%

Περαιτέρω η Διοίκηση της Εταιρείας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

- 1) Προσδιόρισε αναλυτικά το κόστος, τα έξοδα εκμετάλλευσης και τα υπόλοιπα Γενικά έξοδα Διοίκησης, όπως αναλυτικά αναγράφονται στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών μετά αναλύσεως της Κατάστασης λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως δηλαδή: κόστος επισιτιστικών, μισθοδοσία και επιβαρύνσεις προσωπικού, έξοδα προβολής και διαφήμισης Ξενοδοχείου, έξοδα ταξιδιών, συντηρήσεις και επισκευές, ηλεκτρονικό και μηχανολογικό υλικό, αναλώσιμα υλικά, έξοδα διοίκησης και γενικά όλα τα έξοδα και έσοδα του λογαριασμού εκμετάλλευσης και αποτελέσματα χρήσεως όπως εμφανίζονται στο Βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών μαζί με τους υπόλοιπους Ενεργητικούς και Παθητικούς λογαριασμούς.
- 2) Συνέταξε Ισολογισμό, Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως, καθώς και κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης της 31.12.2025 (επισυνάπτεται σχετικό προσάρτημα) σύμφωνα με τις αρχές του Ν.4308/2014, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ).
- 3) Για την κλειόμενη χρήση 2025 προέκυψε υποχρέωση καταβολής φόρου εισοδήματος.

		2025	2024
Αποτελέσματα χρήσης		4.280.432	3.056.852
(Μείον)/Πλέον:	Μη		
έξοδα	Πλέον/Μείον: Φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων φορολογικά	138.717	94.389
(Μείον)/Πλέον: Προσωρινές διαφορές Ε.Λ.Π. – Φορολογικής βάσης	εκπεστέα	-105.023	-50.182
Φορολογητέο αποτέλεσμα		4.314.126	3.101.059
Φόρος εισοδήματος χρήσης (22%)		949.108	682.233
Μείον: Παρακρατηθέντες φόροι		-3.973	-6.397
Μείον : Προκαταβολή φόρου		-537.517	195.990
Φόρος εισοδήματος χρήσης πληρωτέος		407.618	479.845

- 4) Προέβη σε πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού κατά € 260.111,58.

Προοπτικές της εταιρείας

Κατά την χρήση του 2025 η εταιρεία παρουσίασε αύξηση στον κύκλο εργασιών της κατά 16,17% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή χρήση, καθώς και στα αποτελέσματα της κατά 40,03% Σε απόλυτα νούμερα ο τζίρος αυξήθηκε κατά 1.974.420€.

Η πληρότητα του ξενοδοχείου για το 2025 διαμορφώθηκε στο 71%, έναντι 61% το 2024. Αντίστοιχα η πληρότητα των ξενοδοχείων πολυτελείας στο κέντρο της Αθήνας, διαμορφώθηκε στο 74,67%, έναντι 75% το 2024. Η μέση τιμή δωματίου έφθασε τα 252€, έναντι 259€ το 2024. Η μέση τιμή των πολυτελών ξενοδοχείων, διαμορφώθηκε στα 356.€ έναντι 351€ το 2024.

Τα μικτά αποτελέσματα διαμορφώθηκαν σε κέρδη 4.956.149€ έναντι κερδών 4.333.443€ το 2024, παρουσιάζοντας μεταβολή κατά 14,37%, το περιθώριο μικτού κέρδους ανήλθε 34,94% έναντι 35,49% το 2024. Το λειτουργικό κέρδος της εταιρείας (EBITDA) ανήλθε σε 5.168.756€ έναντι λειτουργικού κέρδους 4.071.160,38€ το 2024. Ενώ τέλος τα αποτελέσματα προ φόρων διαμορφώθηκαν σε Κέρδος 4.280.432€ έναντι κέρδους 3.056.852€ το 2024, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 40,03%.

Οι προοπτικές για το 2026 είναι επίσης ιδιαίτερα θετικές, καθώς οι προβλέψεις των ειδικών του Τουριστικού κλάδου, χαρακτηρίζονται από διάχυτη αισιοδοξία πως τα αποτελέσματα του 2026 θα είναι εξίσου καλά όπως και του 2025.

Κίνδυνοι

Οι συνήθεις Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία, είναι κίνδυνοι αγοράς (μεταβολές σε επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών. Ειδικότερα:

α) Συναλλαγματικός κίνδυνος.

Η εταιρεία λόγω της δραστηριότητάς της δεν υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

β) Κίνδυνος επιτοκίων

Η εταιρεία δεν υφίσταται τέτοιο κίνδυνο διότι δεν έχει τραπεζικό δανισμό.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο κίνδυνος αυτός αναφέρεται στην πιθανότητα αδυναμίας είσπραξης απαιτήσεων που είναι αποτέλεσμα των καθημερινών συναλλαγών της εταιρείας. Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας γίνεται με αξιόπιστους και φερέγγυους πελάτες, στα πλαίσια μακροχρόνιων συνεργασιών. Η εταιρεία με μεθόδους όπως η είσπραξη προκαταβολών, επιδιώκει να εξασφαλίσει την ολοσχερή εξόφληση των απαιτήσεων της. Στη βάση αυτή και σε συνάρτηση με την υφιστάμενη εμπειρία και την διαρκή παρακολούθηση της πιστοληπτικής ικανότητας του κάθε πελάτη-συναλλασσόμενου με την εταιρεία ο πιστωτικός κίνδυνος εκ των συναλλαγών αυτών εκτιμάται ότι είναι μικρός.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η εταιρεία προσπαθεί μέσω της εξίσωσης πιστοδοτικής και πιστοληπτικής περιόδου, τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων περιουσιακών στοιχείων. Η διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τα επίπεδα ρευστότητας και παρεμβαίνει ανάλογα.

ε) Κίνδυνος προμηθευτών

Η εταιρεία θεωρεί τον κίνδυνο μη ουσιώδη καθώς υπάρχει ευελιξία ως προς την αλλαγή αυτών σε περίπτωση που χρειαστεί.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η φύση της δραστηριότητας της εταιρείας δεν έχει περιβαλλοντικές επιπτώσεις, δε δημιουργεί προβλήματα στην προστασία των βιοτικών και υδάτινων πόρων και δεν προκαλεί βλαβερές εκπομπές στην ατμόσφαιρα. Παρόλα αυτά υπάρχει οικολογική συνείδηση και στο μέρος που την αφορά επεμβαίνει άμεσα και αποτελεσματικά.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία απασχολεί 185 άτομα προσωπικό διαφόρων ειδικοτήτων που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της εταιρείας. Πρόκειται για άτομα διαφόρων ηλικιών και όλων των φύλων χωρίς να υπάρχει περιορισμός ως προς τη θρησκεία. Δίνεται έμφαση στην εκπαίδευση του προσωπικού, στις παροχές υγείας και στην ασφάλισή του κατά τη διάρκεια της εργασίας. Η προστασία της υγείας και της ασφάλειας της εργασίας σε όλους τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας θεωρείται ύψιστη προτεραιότητα. Η Διοίκηση της Εταιρείας μεριμνά επίσης για τη διασφάλιση της τήρησης των κανόνων πυρασφάλειας και την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών. Βασική προτεραιότητα της εταιρείας είναι ο σεβασμός των δικαιωμάτων και της ελευθερίας των υπαλλήλων μέσω της πιστής εφαρμογής της εργατικής νομοθεσίας.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει ίδιες μετοχές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία τηρούσε υποκατάστημα στο Μαρούσι, οδός Ηρώδου Αττικού 12^Α έως Νοέμβριο 2019

Γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη της χρήσης

Οι προοπτικές για το 2026 είναι επίσης ιδιαίτερα θετικές, καθώς οι προβλέψεις των ειδικών του Τουριστικού κλάδου, χαρακτηρίζονται από διάχυτη αισιοδοξία πως τα αποτελέσματα του 2026 θα είναι εξίσου καλά όπως και του 2025.

Η Διοίκηση αποτιμά διαρκώς την κατάσταση, με απώτερο σκοπό να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στην δραστηριότητα και τα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας.

Το 2020 εκδόθηκε η με αριθμό 645/2020 απόφαση του εφετείου Αθηνών δυνάμει της οποίας αναγνωρίστηκε η ακυρότητα των αποφάσεων της από 21/12/2012 και 8/1/2013 Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ευρώ 6.000.054 και της απόφασης της από 30/6/2014 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων περί διανομής νέων μετοχών από την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας των κτιρίων με βάση τα νέα ποσοστά συμμετοχής που διαμορφώθηκαν από την ως προαναφερμένη αυτοδικαίως άκυρη απόφαση. Με βάση την ανωτέρω απόφαση τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο επανέρχονται στα ποσοστά που κατείχαν πριν την ως άνω άκυρη από 8/1/2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Επί της απόφασης ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης η οποία έγινε δεκτή.. Δικάσιμος μετά από την παραπομπή στο Εφετείο ορίστηκε η 21/09/2023 και κατόπιν αναβολής η 23/05/2024 οπότε συζητήθηκε.

Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3933/2024 απόφαση του Εφετείου Αθηνών που δίκασε την υπόθεση από την αρχή και έκανε δεκτές τις αγωγές. Εντός της χρήσης 2025, η ως άνω απόφαση αποτυπώθηκε στα βιβλία της εταιρείας, διαμορφώνοντας το Μετοχικό Κεφάλαιο κατά την 31/12/2025 στο ποσό των 19.204.073 ευρώ. Η εταιρεία άσκησε εκ νέου αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 3933/2024 απόφασης του Εφετείου Αθηνών και προσδιορίστηκε να συζητηθεί στις 25/05/2026. Συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης

Έχοντας από τα εκτεθέντα και τον επισυναπτόμενο Ισολογισμό σαφή εικόνα της πορείας των εργασιών των αποτελεσμάτων και των πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου σας παρακαλούμε να εγκρίνετε αυτά και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή από κάθε ευθύνη για την υπό κρίση περίοδο.

Αθήνα 19 Ιουνίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ι. Β. ΒΑΡΔΙΝΟΓΙΑΝΝΗΣ

Τα μέλη

Ε.-Α. Η.ΔΗΜΑΣ

Γ. Ι. ΠΡΟΥΣΑΝΙΔΗΣ

Θ.Γ. ΘΕΟΔΩΡΟΥΛΑΚΗΣ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου επί των οικονομικών καταστάσεων την 31/12/2025 της ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. αποτελούμενη από 11 σελίδες είναι η αναφερόμενη στην έκθεση ελέγχου μας.

Moore Stephens A.E.

Ακτή Μιαούλη 93, 185 38 Πειραιάς
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 119

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Τζαμουράνης Παρασκευάς
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 2756

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε.**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

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'ολη την 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 την γνώμη μας.

Έμφαση θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 26.2 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι με βάση την υπ' αριθμ. 3933/2024 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, έγιναν δεκτές οι αγωγές περί ακυρότητας αποφάσεων Γενικών Συνελεύσεων προηγούμενων ετών σχετικά με αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας. Η απόφαση αυτή αποτυπώθηκε στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο την 31/12/2025 στο ποσό των €19.204.073. Κατά της εν λόγω απόφασης η εταιρεία έχει ασκήσει αίτηση αναίρεσης, η συζήτηση της οποίας πραγματοποιήθηκε στις 25/05/2026 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η τελική έκβαση της υπόθεσης και η πιθανή επίδρασή της στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο. Στη γνώμη μας δεν 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 τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση 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 την 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 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 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

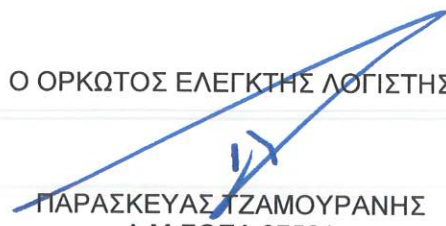
Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Πειραιάς, 8 Ιουλίου 2026

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΤΖΑΜΟΥΡΑΝΗΣ
Α.Μ.ΣΟΕΛ 27561
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ
ΜΟΥΡ ΣΤΗΒΕΝΣ Α.Ε.
ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 93 – 185 38 ΠΕΙΡΑΙΑΣ
Α.Μ.ΣΟΕΛ 119

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025
(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3	26.868.129	25.599.228
Μηχανολογικός εξοπλισμός	3	355.368	306.310
Λοιπός εξοπλισμός	3	1.398.381	1.117.912
Σύνολο		28.621.878	27.023.450
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	4	51.503	49.874
Σύνολο		51.503	49.874
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά	5	45.834	38.789
Σύνολο		45.834	38.789
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		28.719.215	27.112.113
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		207.941	169.430
Προκαταβολές για αποθέματα		67.177	301.648
Σύνολο		275.118	471.078
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	6	1.224.646	586.376
Λοιπές απαιτήσεις	7	52.159	57.608
Προπληρωμένα έξοδα		69.487	70.716
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	3.051.643	5.824.338
Σύνολο		4.397.935	6.539.038
Σύνολο κυκλοφορούντων		4.673.053	7.010.116
Σύνολο ενεργητικού		33.392.269	34.122.229

Σημείωση		31.12.2025	31.12.2024
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	9	19.204.073	24.272.533
Σύνολο		19.204.073	24.272.533
Διαφορές εύλογης αξίας			
Διαφορές αξίας ενσώματων παγίων		259	259
Σύνολο		259	259
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	10	348.183	245.155
Αφορολόγητα αποθεματικά	11	2.001.600	1.945.085
Ειδικά Αποθεματικά από κρατικές επιχορηγήσεις (COVID-19)		1.231.994	1.231.994
Αποτελέσματα εις νέο		1.901.007	- 1.270.774
Σύνολο		5.482.784	2.151.460
Σύνολο καθαρής θέσης		24.687.116	26.424.252
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	12	321.676	370.184
Σύνολο		321.676	370.184
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Κρατικές επιχορηγήσεις	11	443.472	485.243
Τραπεζικά δάνεια	14	-	4.475.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	193.896	193.896
Σύνολο		637.368	5.154.139
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	15	761.723	457.116
Φόρος εισοδήματος	16	407.618	479.846
Λοιποί φόροι και τέλη		439.817	270.240
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		218.903	219.448
Κρατικές επιχορηγήσεις	11	50.576	65.319
Λοιπές υποχρεώσεις	17	5.712.107	473.289
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		155.365	208.396
Σύνολο		7.746.109	2.173.654
Σύνολο υποχρεώσεων		8.383.477	7.327.793
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		33.392.269	34.122.229

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025
(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημείωση</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Κύκλος εργασιών	18	14.183.264	12.208.843
Κόστος πωλήσεων	19	- 9.227.115	- 7.875.400
Μικτό αποτέλεσμα		4.956.149	4.333.443
Λοιπά συνήθη έσοδα		1.318.508	1.159.514
		<u>6.274.657</u>	<u>5.492.957</u>
Έξοδα διοίκησης	20	- 1.331.831	- 1.542.253
Έξοδα διάθεσης	22	- 266.095	- 331.316
Λοιπά έξοδα και ζημιές		- 114.692	- 114.911
Λοιπά έσοδα και κέρδη		2.516	11.527
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		<u>4.564.555</u>	<u>3.516.004</u>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		- 284.123	- 459.152
Αποτέλεσμα κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		<u>4.280.432</u>	<u>3.056.852</u>
Φόροι εισοδήματος	16	- 949.108	- 682.233
Αποτέλεσμα περιόδου κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους		<u>3.331.324</u>	<u>2.374.619</u>

ΕΝΟΛΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΕΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΑΒΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2025
(Ποσά σε Ευρώ)

	Κεφάλαιο	Διαφορές εύλογης αξίας	Αποθεματικό νόμων και καταστατικού	Αφορολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικά από κρατικές επυχορήγσεις (COVID-19)	Αποθεματικά εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2024	24.272.533	259	245.155	1.847.331	1.231.994	-3.547.422	24.049.851
Διόρθωση υπολοίπου έναρξης	--	--	--	--	--	-218	-218
Εσωτερικές μεταφορές	--	--	--	97.754	--	-97.754	--
Αποθεματικά περιόδου	--	--	--	--	--	2.374.619	2.374.619
Υπόλοιπο 31.12.2024	24.272.533	259	245.155	1.945.085	1.231.994	-1.270.774	26.424.252
Επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους λόγω ακύρωσης Α.Μ.Κ.*	-5.068.460	--	--	--	--	--	-5.068.460
Εσωτερικές μεταφορές	--	--	--	56.515	--	-56.515	--
Τακτικό Αποθεματικό Χρήσης	--	--	103.028	--	--	-103.028	--
Αποθεματικά περιόδου	--	--	--	--	--	3.331.324	3.331.324
Υπόλοιπο 31.12.2025	19.204.073	259	348.183	2.001.600	1.231.994	1.901.007	24.687.116

*Κατόπιν της υπ' αριθ. 3933/2024 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία κρίθηκαν άκυρες οι αποφάσεις της από 21.12.2012 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και της από 08.01.2013 Α' Επαναληπτικής Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης περί αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η εν λόγω αύξηση αναστράφηκε λογιστικά. Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο μειώθηκε κατά ποσό €5.068.460, επανερχόμενο στο ύψος που ίσχυε πριν από την ακυρωθείσα αύξηση, ενώ ισόποση υποχρέωση αναγνωρίστηκε στις λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας ως οφειλή προς τους μετόχους για την επιστροφή των κεφαλαίων που είχαν καταβληθεί στο πλαίσιο της ακυρωθείσας αύξησης.

1. Γενική πληροφόρηση

Η εταιρεία ιδρύθηκε στην Ελλάδα το 1958 σύμφωνα με το Ν.2190/1920, όπως αντικαταστάθηκε από τον Ν.4548/2018 με την επωνυμία ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και αριθμό μητρώου ΓΕΜΗ 122021801000. Η διάρκεια της εταιρείας είναι 100 έτη.

Η καταστατική διεύθυνση του γραφείου είναι: Βασ. Γεωργίου Α' 2, Αθήνα.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας συντάσσονται σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και είναι σε πλήρη συμφωνία με το Ν. 4308/2014, σύμφωνα με τον οποίο και συγκεκριμένα το άρθρο 2, "κατηγορίες οντοτήτων", η εταιρεία εντάσσεται στις μεσαίες οντότητες.

Περίοδος αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι η περίοδος 01/01/2025-31/12/2025. Η εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της παραδοχής αυτής.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1. Αρχή του ιστορικού κόστους

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάσσονται σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους.

2.2. Μονάδα Μέτρησης – Νόμισμα συναλλαγών και παρουσία

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας παρουσιάζονται σε Ευρώ, το νόμισμα που επικρατεί στο οικονομικό περιβάλλον που δραστηριοποιείται.

2.3. Μετατροπή ξένων νομισμάτων - Συναλλαγές και οικονομικά μεγέθη

Κατά τη σύνταξη των ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας οι συναλλαγές σε νόμισμα άλλο από το λειτουργικό νόμισμα (ξένο νόμισμα) λογιστικοποιούνται βάσει της ισοτιμίας της ημερομηνίας της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα χρηματικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα μεταφράζονται στο νόμισμα των βιβλίων βάσει της ισοτιμίας που ισχύει κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα μη χρηματικά οικονομικά μεγέθη που επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με την ισοτιμία της ημερομηνίας κτήσης.

Οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που ανακύπτουν πλην των συναλλαγματικών διαφορών που αφορούν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή για χρήση σε μελλοντική παραγωγή, οι οποίες περιλαμβάνονται στο κόστος κατασκευής.

2.4. Συμμετοχές

Οι "Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες" καταχωρούνται στο κόστος κτήσεως πλέον σχετικών δαπανών και μείον κόστους απομείωσης εφόσον υπάρχει.

2.5. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Οι δαπάνες επισκευών και συντήρησης λογίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Προκειμένου για την μετάβαση στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, για τα ενσώματα πάγια στοιχεία υιοθετήθηκε ως βάση επιμέτρησης το ιστορικό κόστος και η διοίκηση θεώρησε τις λογιστικές αξίες του ισολογισμού του τέλους της προηγούμενης περιόδου ως το τεκμαρτό κόστος αυτών των στοιχείων.

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.5. Ενσώματα πάγια στοιχεία (συν.)

Οι σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος του σχετικού περιουσιακού στοιχείου αν αυτές οι βελτιώσεις αυξάνουν τη διάρκεια ζωής, αυξάνουν την παραγωγική ικανότητα ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα του περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος και η σχετική συσσωρευμένη απόσβεση περιουσιακών στοιχείων που αποσύρθηκαν ή πωλήθηκαν αφαιρούνται από τους λογαριασμούς κατά τη χρονική στιγμή της πώλησης ή απόσυρσης και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά συμπεριλαμβάνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις χρήσεως.

Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με σταθερούς συντελεστές καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των παγίων. Οι συντελεστές απόσβεσης ταυτίζονται με αυτούς που ορίζει η σχετική φορολογική νομοθεσία. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται.

Οι συντελεστές που εφαρμόζονται είναι οι εξής:

<u>Κατηγορία παγίου</u>	<u>%</u>
Κτίρια και εγκαταστάσεις	4
Μηχανήματα και εγκαταστάσεις	10
Έπιπλα και σκεύη	10 και 20
Μεταφορικά μέσα	12 και 16
Λογισμικά	20

2.6. Απομείωση αξίας παγίων

2.6.1. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημιές απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

2.6.2. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

2.6.3. Οι ζημιές απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται.

2.6.4. Ειδικά, η απομείωση υπεραξίας δεν αναστρέφεται.

2.6.5. Η λογιστική αξία ενός παγίου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί τη λογιστική αξία που θα είχε το πάγιο εάν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης.

2.7. Παύση αναγνώρισης παγίων

2.7.1. Ένα πάγιο στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν το στοιχείο αυτό διατίθεται ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

2.7.2. Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

2.7.3. Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο χρόνο που το στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από τον παρόντα νόμο.

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.8. Φορολογία εισοδήματος

Τρέχουσα υποχρέωση

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με τον εκάστοτε ισχύοντα συντελεστή, ο οποίος για τη χρήση του 2025 είναι 22% (2024: 22%).

Οι ζημιές είναι δυνατόν να συμψηφίζονται με φορολογητέα κέρδη της πενταετίας που ακολουθεί τη χρήση που έχουν πραγματοποιηθεί.

Τα φορολογητέα κέρδη διαφέρουν από τα καθαρά κέρδη της εταιρείας ως αυτά αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις διότι δεν περιλαμβάνουν έσοδα ή έξοδα τα οποία φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά σε άλλες χρήσεις και δεν περιλαμβάνουν ποσά τα οποία ουδέποτε φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά.

Αναβαλλόμενος φόρος

Σύμφωνα με το άρθρο 23 § 3 του Ν.4308/2014, η εταιρεία δύναται να αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Η εταιρεία υιοθετεί την πολιτική της μη αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ή υποχρέωσης.

2.9. Αποθέματα

Τα πάσης φύσεως αποθέματα (εμπορεύματα, πρώτες ύλες και υλικά) επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ αξίας κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου (μέθοδος των διαδοχικών υπολοίπων – αποδεκτή εκδοχή). Η ζημία που προκύπτει από την επιμέτρηση των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όταν αυτή είναι μικρότερη του κόστους κτήσης, αναγνωρίζεται στις ζημιές απομείωσης και επιβαρύνει το κόστος πωλήσεων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι πελάτες καταχωρούνται αρχικά στο κόστος. Το ποσό της πρόβλεψης για ενδεχόμενη απομείωση μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

2.11. Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα των Διαθεσίμων

Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Διαθεσίμων περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες επενδύσεις άμεσα μετατρέψιμες σε προσδιορίσιμα διαθέσιμα.

2.12. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων:

- Υπάρχει νομική ή συμβατική δέσμευση ως αποτέλεσμα ιστορικού γεγονότος,
- Υπάρχει αυξημένη πιθανότητα ανάγκης εκταμίευσης για ανταπόκριση στην υποχρέωση και
- Το πιθανολογούμενο ποσό της υποχρέωσης είναι δυνατόν να εκτιμηθεί.

Οι ανωτέρω εκτιμήσεις γίνονται από τη Διοίκηση της εταιρείας.

2.13. Αναγνώριση εσόδων

Η κύρια πηγή εσόδου της εταιρείας είναι η ενοικίαση δωματίων, αρκετά σημαντικά είναι όμως και τα έσοδα από υπηρεσίες εστίασης και ενοικίασης χώρων δεξιώσεων. Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται και απομειώνονται με τις εκπτώσεις που συνδέονται άμεσα με αυτά.

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.14. Δάνεια Τραπεζών

Τα έντοκα δάνεια των τραπεζών και οι λογαριασμοί κεφαλαίου κίνησης καταχωρούνται, όταν εκταμιεύονται, στην αξία έκδοσης μειωμένης με το σχετικό κόστος όταν τούτο θεωρείται σημαντικό. Εν συνεχεία αναγνωρίζονται στο σύνολο των πληρωτέων δόσεων χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο. Ενδεχόμενη διαφορά μεταξύ του τι έχει εισπραχθεί ως βάση του δανείου και των συνολικών δόσεων αποπληρωμής του αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη πολιτική χειρισμού του κόστους δανείων.

2.15. Δάνεια Τραπεζών

Η αποτίμηση των πιστωτών γίνεται στην ονομαστική αξία των υποχρεώσεων.

2.16. Παροχές κατά τη συνταξιοδότηση προσωπικού

Σύμφωνα με την Ελληνική Εργατική Νομοθεσία η εταιρεία είναι υποχρεωμένη με τη συνταξιοδότηση οποιουδήποτε μέλους του προσωπικού να καταβάλει σ' αυτό συγκεκριμένη χρηματική παροχή. Η χρηματική αυτή παροχή οφείλεται κατά τη στιγμή της συνταξιοδότησης και ισούται με το 40% του ποσού που προσδιορίζεται με παραμέτρους

- α) το χρόνο υπηρεσίας με την εταιρεία
- β) τη μηνιαία αμοιβή κατά το έτος συνταξιοδότησης και
- γ) λοιπούς παράγοντες ως προσδιορίζονται υπό της σχετικής νομοθεσίας

Η υποχρέωση αυτή προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων με τη μέθοδο «Projected unit credit method» ως προβλέπεται από το πρότυπο ΔΑΠ 19. Η μέθοδος αυτή θεωρεί κάθε περίοδο υπηρεσίας ως δικαιολογούσα μια επιπρόσθετη μονάδα οφέλους και μετρά κάθε μονάδα χωριστά ώστε να διαμορφώσει την τελική υποχρέωση.

Πολιτική της διοίκησης είναι να λαμβάνει κάθε δύο έτη αναλογιστική μελέτη, καθώς θεωρεί πως δεν υπάρχουν διακυμάνσεις στις εκτιμήσεις ικανές να μεταβάλουν την αξία της χρηματικής παροχής που οφείλεται κατά τη στιγμή της συνταξιοδότησης του προσωπικού.

Οι πιο σημαντικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι ακόλουθες :

Ημερομηνία αποτίμησης	Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση αποδοχών	Πληθωρισμός
31.12.2021	0,6%	1,70%	1,70%
31.12.2022	4,4%	2,10%	2,10%
31.12.2023	3,56%	2,10%	2,10%
31.12.2024	3,56%	2,10%	2,10%
31.12.2025	3,50%	2,00%	2,00%

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.17. Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται οριστικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι κρατικές επιχορηγήσεις αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην περίοδο στην οποία τα επιχορηγηθέντα έξοδα βαρύνουν τα αποτελέσματα.

2.18. Στοιχεία της καθαρής θέσης

Τα στοιχεία της καθαρής θέσης περιλαμβάνουν:

- α) Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της οντότητας, συμπεριλαμβανομένου:
 - α.1) του υπέρ του αρτίου ποσού αυτού και
 - α.2) οποιασδήποτε εισφοράς των ιδιοκτητών εφόσον υπάρχει ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησής της και υποχρέωση της οντότητας για έκδοση μετοχών ή άλλων συμμετοχικών τίτλων προς τους συνεισφέροντες εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία της εισφοράς.
- β) Τα αποθεματικά που σχηματίζονται βάσει διατάξεων της φορολογικής ή άλλης νομοθεσίας ή του καταστατικού.
- γ) Τα αποτελέσματα εις νέον.

3. Ενσώματα πάγια

	<u>Εδαφικές εκτάσεις</u>	<u>Κτήρια, εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα</u>	<u>Μηχανήματα</u>	<u>Μεταφορικά μέσα</u>	<u>Εξοπλισμός και έπιπλα γυμνασίων</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος						
Ιανουαρίου 01, 2025	20.622.810	18.384.886	1.459.929	174.369	6.893.156	47.535.150
Προθήκες χρήσης	--	1.551.370	105.077	1.154	530.240	2.187.840
Πωλήσεις - Καταστροφές - Διαγραφές	--	--	-1.616	--	-2.255	-3.870
Δεκεμβρίου 31, 2025	20.622.810	19.936.256	1.563.390	175.523	7.421.141	49.719.120
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Ιανουαρίου 01, 2025	--	13.408.468	1.153.620	174.369	5.775.244	20.511.700
Αποσβέσεις χρήσης	--	282.469	55.319	--	250.925	588.713
Πωλήσεις - Καταστροφές - Διαγραφές	--	--	-916	--	-2.255	-3.171
Δεκεμβρίου 31, 2025	--	13.690.937	1.208.022	174.369	6.023.914	21.097.241
Αναπόσβεστη αξία						
Δεκεμβρίου 31, 2025	20.622.810	6.245.319	355.368	1.154	1.397.227	28.621.879
Δεκεμβρίου 31, 2024	20.622.810	4.976.418	306.310	--	1.117.912	27.023.450

4. Άυλα πάγια στοιχεία - Λοιπά άυλα

	Έξοδα αναδιοργανώσεως (Λογισμικά Προγράμματα)	Σύνολο
Κόστος		
Ιανουαρίου 1, 2025	304.460	304.460
Προσθήκες χρήσης	17.119	17.119
Δεκεμβρίου 31, 2025	321.577	321.577
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Ιανουαρίου 1, 2025	254.586	254.586
Αποσβέσεις χρήσης	15.489	15.489
Δεκεμβρίου 31, 2025	270.074	270.074
Αναπόσβεστη αξία		
Δεκεμβρίου 31, 2025	51.503	51.503
Δεκεμβρίου 31, 2024	49.874	49.874

5. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Λοιπά

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Εγγυήσεις παροχής ηλεκτρικού ρεύματος	19.464	19.464
Εγγυήσεις σε εταιρείες τηλεπικοινωνιών	4.164	4.164
Εγγυήσεις παροχής φυσικού αερίου	4.400	4.400
Εγγυήσεις ενοικίασης αυτοκινήτων	16.874	9.828
Λοιπές εγγυήσεις	932	932
	<u>45.834</u>	<u>38.789</u>

6. Εμπορικές απαιτήσεις

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Πελάτες	1.471.557	835.807
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	--	-2.519
Επιταγές εισπρακτέες	26.688	26.688
μείον: Πρόβλεψη επισφαλών πελατών	-273.600	-273.600
	<u>1.224.646</u>	<u>586.376</u>

7. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Χρεώστες διάφοροι	52.159	57.608
	<u>52.159</u>	<u>57.608</u>

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ταμείο	42.628	17.239
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	3.009.015	5.807.099
	<u>3.051.643</u>	<u>5.824.338</u>

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 19.204.073 διαιρούμενο σε 6.554.291 ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 2,93 εκάστη. Η κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση.

10. Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού

Το τακτικό αποθεματικό της εταιρείας ανέρχεται σε 348.183 ευρώ. Το συγκεκριμένο αποθεματικό σχηματίζεται με βάση τις διατάξεις της υφιστάμενης νομοθεσίας ήτοι με αφαίρεση του ενός εικοστού (1/20) τουλάχιστον επί των καθαρών κερδών της εκάστοτε χρήσης. Η αφαίρεση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική, όταν το τακτικό αποθεματικό φτάσει σε ποσό τουλάχιστον ίσο με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου.

11. Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά της εταιρείας ανέρχονται σε 2.001.600 ευρώ (2024: 1.945.085). Το ποσό αυτό έχει δεσμευτεί στα πλαίσια της υπαγωγής της εταιρείας στις ευεργετικές διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου 3299/2004, ως μέρος της ίδιας συμμετοχής της εταιρείας σε έργα εκσυγχρονισμού του Ξενοδοχείου, με την 59668/ΥΠΕ/5/02207/Ε/Ν.3299/2004/27-12-2010 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας.

Σε εφαρμογή της υπ' αριθμ. 37248/30.03.2021 απόφασης της Γενικής Διεύθυνσης Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων εισπράχθηκε την 10η Ιουνίου 2021 το ποσό των 981.010 €. Το ποσό της επιχορήγησης καταχωρήθηκε ως υποχρέωση εντός της περιόδου κατά την οποία εισπράχθηκε και θα αποσβεστεί σταδιακά, με την μεταφορά των αποσβέσεων στα αποτελέσματα, υπό την μορφή εσόδων, στην ίδια χρήση και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας των παγίων που επιχορηγήθηκαν. Με την τμηματική απόσβεση της υποχρέωσης στα έσοδα, ποσό ίσο με την ετήσια απόσβεση μέσω του πίνακα μεταβολών καθαρής θέσης, μεταφέρεται από τα αποτελέσματα εις νέο σε λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό δεν υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος με την προϋπόθεση ότι θα παραμείνει αμετάβλητο και δεν θα διανεμηθεί ή κεφαλαιοποιηθεί πριν περάσουν δέκα χρόνια από το χρόνο του σχηματισμού του. Οι αναλογούσες στην χρήση αποσβέσεις επιχορηγήσεων ανήλθαν σε ποσό 56.515 ευρώ (2024: 97.754) και με την μεταφορά τους από τα αποτελέσματα εις νέον προσαύξησαν το αφορολόγητο αποθεματικό από 1.945.085 ευρώ σε 2.001.600 ευρώ.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις την 31.12.2025 ανέρχονται σε ποσό 494.048 ευρώ και αναλύονται ως εξής:

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	50.576
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	443.472
Σύνολο:	<u>494.048</u>

12. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους

Οι υποχρεώσεις του Ν.2112/20 υπολογίστηκαν από την αναλογιστική εταιρεία "Prudential Actuaries Ltd.", με τη χρήση της Projected Unit Method.

	<u>2024</u>	
Πρόβλεψη έως	31/12/2023	322.243
Καταβληθείσες αποζημιώσεις εντός	2024	-332.834
Αναπροσαρμογή υποχρεώσεων (πρόβλεψη)	31/12/2024	380.775
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	31/12/2024	<u>370.184</u>
	<u>2025</u>	
Πρόβλεψη έως	31/12/2024	370.184
Καταβληθείσες αποζημιώσεις εντός	2025	-308.619
Αναπροσαρμογή υποχρεώσεων (πρόβλεψη)	31/12/2025	260.112
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	31/12/2025	<u>321.676</u>

13. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις - Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Τα ποσά που αναφέρονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγυήσεις που έχουν εισπραχθεί από την εταιρεία, για την ενοικίαση χώρων που χρησιμοποιούνται ως καταστήματα στο ισόγειο του κτηρίου της. Η ανάλυση αυτών έχει ως εξής:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
The Swatch Group A.E.	40.477	40.477
Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.	15.980	15.980
Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.	10.496	10.496
Luxury Trading Α.Ε.	25.100	25.100
Ιωάννης Σαμπάνης και ΣΙΑ Ε.Ε.	8.000	8.000
LES TEMPS (CHOPARD)	25.844	25.844
EV MMC GREECE AE	68.000	68.000
	<u>193.896</u>	<u>193.896</u>

14. Τραπεζικά δάνεια

Optima Bank

Αριθμός αρχικής σύμβασης	0058/18.11.2021
Ημερομηνία εκταμίευσης/Ημερομηνία αποπληρωμής	4 Απριλίου 2022/6 Οκτωβρίου 2025
Διάρκεια	5 έτη
Όριο παρεχόμενης πίστωσης	Ευρώ 4.475.000
Επιτόκιο δανεισμού	- Euribor 3M πλέον περιθωρίου 5.5% (5/4/2025 έως 06/10/2025)
Εγγυήσεις	Ενέχυρο επί των εισπρακτέων ενοικίων της εταιρείας και Προσημείωση επί των ακινήτων της εταιρείας ποσού 3.660.000€. Με την υπ αριθμ. 54095/2026 Πράξη έγινε εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης.

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ομολογιακό Δάνειο Optima Bank	--	4.475.000
	<u>--</u>	<u>4.475.000</u>

Στις 6 Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία προέβη στην πρόωρη και ολοσχερή εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου.

15. Εμπορικές υποχρεώσεις

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Προμηθευτές	761.507	456.900
Επιταγές πληρωτέες	216	216
	<u>761.723</u>	<u>457.116</u>

16. Φόρος Εισοδήματος

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Αποτελέσματα χρήσης	4.280.432	3.056.852
(Μείον)/Πλέον: Μη φορολογικά εκπεστέα έξοδα	138.717	94.389
(Μείον)/Πλέον: Προσωρινές διαφορές Ε.Λ.Π. – Φορολογικής βάσης	-105.023	-50.182
Φορολογητέο αποτέλεσμα	<u>4.314.126</u>	<u>3.101.059</u>
Φόρος εισοδήματος χρήσης (22%)	949.108	682.233
Μείον: Παρακρατηθέντες φόροι	-3.973	-6.397
	<u>945.135</u>	<u>675.836</u>
Μείον: Προκαταβολή φόρου προηγούμενης χρήσης	-537.517	-195.990
Φόρος εισοδήματος χρήσης πληρωτέος	<u>407.618</u>	<u>479.846</u>

17. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Πιστωτές διάφοροι	5.301.235	148.976
Προκαταβολές πελατών	202.089,19	115.531
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	208.783	208.783
	<u>5.712.107</u>	<u>473.290</u>

18. Κύκλος εργασιών

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων	2.525.789	2.041.935
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	11.657.475	10.166.908
	<u>14.183.264</u>	<u>12.208.843</u>

19. Κόστος πωλήσεων

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Μισθοδοσία και εργοδοτικές εισφορές (σημ. 21)	4.375.974	3.984.513
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.440.449	1.174.458
Παροχές τρίτων	2.445.697	2.348.890
Φόροι – Τέλη	192.268	78.081
Διάφορα έξοδα	1.786.371	1.320.553
Αποσβέσεις	604.201	555.005
μείον: Ιδιόχρηση ή καταστροφή αποθεμάτων	-1.617.845	-1.586.100

9.227.1157.875.400**20. Έξοδα διοίκησης**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Μισθοδοσία και εργοδοτικές εισφορές (σημ. 21)	671.696	639.269
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	339.455	363.169
Παροχές τρίτων	60.568	78.287
Φόροι - Τέλη	--	17.036
Διάφορα έξοδα	--	63.716
Αναλογία πρόβλεψης για παροχές σε εργαζομένους (σημ.12)	260.112	380.775
	<u>1.331.831</u>	<u>1.542.253</u>

21. Απασχολούμενο προσωπικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού και το κόστος απασχόλησής του έχει ως εξής:

<u>Μέσος όρος απασχολούμενων ανά κατηγορία</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Υπάλληλοι - Μισθωτοί	185	175

<u>Κόστος απασχόλησης</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Μισθοί	3.992.671	3.642.797
Κοινωνικές επιβαρύνσεις (Ασφαλιστικές εισφορές εργοδότη)	826.223	829.128
Λοιπά έξοδα προσωπικού	481.844	415.375
	<u>5.300.738</u>	<u>4.887.300</u>
πλέον: Καταβληθείσες αποζημιώσεις χρήσης (σημ.12)	308.619	332.834
	<u>5.609.357</u>	<u>5.220.134</u>

22. Έξοδα διάθεσης

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Μισθοδοσία και εργοδοτικές εισφορές (σημ. 21)	253.068	263.519
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	--	600
Παροχές τρίτων	13.027	10.206
Φόροι - Τέλη	--	2.721
Διάφορα έξοδα	--	54.270
	<u>266.095</u>	<u>331.316</u>

23. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της εταιρείας καθώς και η σχέση τους με αυτή παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ονοματεπώνυμο	Σχέση με την «ΒΑΡΝΙΚΟΣ Α.Ε.»
Ιωάννης Βαρδή Βαρδινογιάννης	Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Ι. Προυσανίδης	Μέλος ΔΣ
Θωμάς Θεοδωρουλάκης	Μέλος ΔΣ
Ευάγγελος – Αντώνιος Η. Δήμας	Μέλος ΔΣ
Νικόλαος Βαρδή Βαρδινογιάννης	Μέτοχος
Δημοσθένης Ν. Βαρδινογιάννης	Μέτοχος
Ιωάννα Ν. Βαρδινογιάννη	Μέτοχος
YUNDES HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος

23. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη (συν.)

Όσον αφορά τις συναλλαγές των ανωτέρω προσώπων, αυτές για την περίοδο 1/1 – 31/12/2025, έχουν ως κάτωθι :

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΣΥΝ/ΩΝ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2025
YUNDES HOLDINGS LIMITE	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	-	3.150.028
Γιάννης Β. Βαρδινογιάννης	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	-	8.804
Γιώργος Β. Βαρδινογιάννης	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	-	49.994
Νίκος Β. Βαρδινογιάννης	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	-	650.000
Χριστιάννα Β. Βαρδινογιάννη	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	-	49.994
Βαρδιάννα Β. Βαρδινογιάννη	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	-	49.994
Ιωάννα Ν. Βαρδινογιάννη	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΠΟΣΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ ΑΠΟ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦ.	-	1
Δημοσθένης Ν. Βαρδινογιάννης	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΥΠΕΡ ΑΝΩ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΥΞ ΜΤΧ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	-	1.318.427

24. Αμοιβές ελεγκτών

Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν κατά την περίοδο από το νόμιμο ελεγκτή (ελεγκτικό γραφείο) της οντότητας, για τον έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 25.000. Το ποσό αυτό επιμερίζεται σε ευρώ 13.000 για τον τακτικό έλεγχο και σε ευρώ 12.000 για την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με το το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και την υπ' αριθμό ΠΟΛ 1124/18-6-2015 απόφαση του Υπ. Οικονομικών.

25. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η εταιρεία δεν έχει πολιτική απόδοσης αμοιβών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε διάρκεια ετών. Ως εκ τούτου δεν υφίστανται ποσά που δόθηκαν στην περίοδο για αμοιβές σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών συμβουλίων στα πλαίσια των καθηκόντων τους, καθώς και δεσμεύσεις που προέκυψαν ή αναλήφθηκαν για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία σε αποχωρήσαντα μέλη των εν λόγω συμβουλίων.

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

- 26.1 Οι προοπτικές για το 2026 είναι ιδιαίτερα θετικές, καθώς οι προβλέψεις των ειδικών του Τουριστικού κλάδου, χαρακτηρίζονται από διάχυτη αισιοδοξία πως τα αποτελέσματα του 2026 θα είναι εξίσου καλά όπως και του 2025
- 26.2 Το 2020 εκδόθηκε η με αριθμό 645/2020 απόφαση του εφετείου Αθηνών δυνάμει της οποίας αναγνωρίστηκε η ακυρότητα των αποφάσεων της από 21/12/2012 και 8/1/2013 Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ευρώ 6.000.054 και της απόφασης της από 30/6/2014 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων περί διανομής νέων μετοχών από την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας των κτιρίων με βάση τα νέα ποσοστά συμμετοχής που διαμορφώθηκαν από την ως προαναφερμένη αυτοδικαίως άκυρη απόφαση. Με βάση την ανωτέρω απόφαση τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο επανέρχονται στα ποσοστά που κατείχαν πριν την ως άνω άκυρη από 8/1/2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Επί της απόφασης ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης η οποία έγινε δεκτή. Δικάσιμος μετά από την παραπομπή στο Εφετείο ορίστηκε η 21/09/2023 και κατόπιν αναβολής η 23/05/2024 οπότε συζητήθηκε. Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3933/2024 απόφαση του Εφετείου Αθηνών που δίκασε την υπόθεση από την αρχή και έκανε δεκτές τις αγωγές. Εντός της χρήσης 2025, η ως άνω απόφαση αποτυπώθηκε στα βιβλία της εταιρείας, διαμορφώνοντας το Μετοχικό Κεφάλαιο κατά την 31/12/2025 στο ποσό των 19.204.073 ευρώ. Η εταιρεία άσκησε εκ νέου αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 3933/2024 απόφασης του Εφετείου Αθηνών και προσδιορίστηκε να συζητηθεί στις 25/05/2026. Συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης

27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και εκκρεμείς νομικές υποθέσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων, 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. Με την απόφαση 433/2020 του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε οριστικά ότι η αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου (και της συνακόλουθης εισφοράς υπέρ ΟΓΑ) υπόκειται κατ' αρχήν σε πενταετή προθεσμία παραγραφής και, κατ' εξαίρεση, σε δεκαετή προθεσμία παραγραφής, εάν συντρέχουν συμπληρωματικά στοιχεία.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31.12.2011 έως και 31.12.2024 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο Τακτικό Ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και άρθρο 65Α Ν.4174/13 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφύλαξη.

Η Εταιρεία για τη χρήση 2025 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από τον Τακτικό Ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65Α ν.4174/2013. Ο φορολογικός έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη κατά την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων και αναμένεται να ολοκληρωθεί και συνεπώς η Έκθεση φορολογικής Συμμόρφωσης αναμένεται να εκδοθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων. Στη περίπτωση που μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

28. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την^η Ιουνίου 2026.

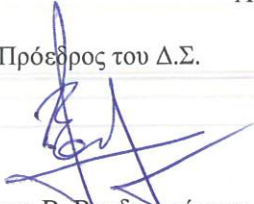
Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων είχε ως εξής:

1) Ιωάννης Β. Βαρδινγιάννης, Πρόεδρος

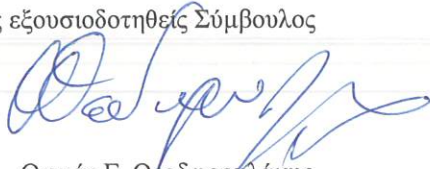
- 2) Ευάγγελος Αντώνιος Η. Δήμας, Μέλος
- 3) Γεώργιος Ι. Προυσανίδης, Μέλος
- 4) Θωμάς Γ. Θεοδορουλάκης

Αθήνα 19 Ιουνίου 2026

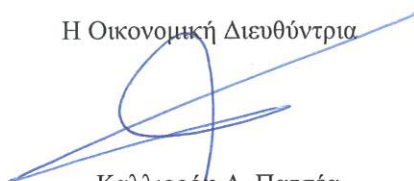
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.


Ιωάννης Β. Βαρδινογιάννης
Α.Δ.Τ. Η567603

Ο ειδικώς εξουσιοδοτηθείς Σύμβουλος


Θωμάς Γ. Θεοδορουλάκης
Α.Δ.Τ. Γ031943

Η Οικονομική Διευθύντρια


Καλλιρρόη Δ. Πατσέα
Α.Μ.Α. 12492 Α'Τάξη