

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ
Του Διαχειριστή της
Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας
«ELCHEMA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ»
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 171678001000, ΑΦΜ: 802185301
Καλαμβόκη 56, Μελίσσια Αττικής Τ.Κ. 15127
Εταιρικό Κεφάλαιο: 300.000,00 ευρώ

Προς την Ετήσια Συνέλευση των Εταίρων
της 2 Ιουλίου 2026
Επί του Ισολογισμού και των Αποτελεσμάτων Χρήσης
για την Χρήση από 01/01/2025 έως 31/12/2025

Κύριοι Εταίροι,

Υποβάλλουμε συνημμένως στην Συνέλευση σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρίας για την εταιρική χρήση που έληξε την 31/12/2025 σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 που καθορίζει τη κατηγορία της οντότητας, το υπόδειγμα των ανωτέρω χρηματοοικονομικών καταστάσεων με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας.

Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσεως ανήλθε σε 40.540,56 ευρώ και τα αποτελέσματα προ φόρων σε -64.070,27. Η εταιρία πραγματοποίησε ζημία χρήσης - **64.070,27 ευρώ** και η φορολογική της υποχρέωση ανήλθε σε 0,00 ευρώ. Το τακτικό αποθεματικό της κλειόμενης χρήσης 2025 διαμορφώθηκε σε 0,00 ευρώ και το αποτέλεσμα εις νέο σε -71.026,27 ευρώ.

2. Οικονομική θέση της εταιρείας.

Η οικονομική κατάσταση της εταιρίας κατά την 31/12/2025 κρίνεται ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας στις 31.12.2025 διαμορφώθηκαν σε ευρώ 406.973,73. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε 170.484,42 ευρώ και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε 10.763,40 ευρώ. Το σύνολο των απαιτήσεων σε 192,41 ευρώ και τα διαθέσιμα σε 4.491,70 ευρώ.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τις χρήσεις 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>4.684,11</u>	0,8%	<u>78.372,62</u>	13,9%
Σύνολο Ενεργητικού	588.221,55		565.112,01	
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	<u>583.110,44</u>	99,1%	<u>486.412,49</u>	86,1%
Σύνολο Ενεργητικού	588.221,55		565.112,01	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>406.973,73</u>	224,5%	<u>376.044,00</u>	198,9%
Σύνολο υποχρεώσεων	181.247,82		189.068,01	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>181.247,82</u>	30,8%	<u>189.068,01</u>	33,5%
Σύνολο παθητικού	588.221,55		565.112,01	
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>406.973,73</u>	69,2%	<u>376.044,00</u>	66,5%
Σύνολο παθητικού	588.221,55		565.112,01	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>406.973,73</u>	69,8%	<u>376.044,00</u>	77,3%
Πάγιο ενεργητικό	583.110,44		486.412,49	

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από Ίδια Κεφάλαια.

<u>Κεφάλαιο κινήσεως</u>	<u>577.458,15</u>	12328,0%	<u>563.322,10</u>	718,8%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.684,11		78.372,62	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
Καθαρά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως	-64.067,95	-158,0%	-5.838,67	-20,2%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	40.540,56		28.957,56	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας χωρίς το συνυπολογισμό των έκτακτων και ανόργανων αποτελεσμάτων.				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-64.070,27	-158,0%	-5.839,52	-20,2%
Σύνολο εσόδων	40.540,56		28.957,56	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-64.070,27	-15,7%	-5.839,52	-1,6%
Ίδια Κεφάλαια	406.973,73		376.044,00	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.				
Μικτά αποτελέσματα	-15.225,27	-37,6%	12.381,99	42,8%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	40.540,56		28.957,56	
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρείας.				

3. Αρχές και αξίες της εταιρείας.

Η ELCHEMA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΙΚΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις της λειτουργίας της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό

- ✓ στο περιβάλλον,
- ✓ στους εργαζομένους,
- ✓ στους πελάτες,
- ✓ στους προμηθευτές,
- ✓ στις τοπικές κοινωνίες,
- ✓ και στις κρατικές αρχές

Οι αξίες μας αποτυπώνονται στις κάτωθι έννοιες:

Ακεραιότητα, ενεργούμε με ειλικρίνεια σεβόμενοι τις ανάγκες των πελατών μας.

Σεβασμός στον άνθρωπο, συμπεριφερόμαστε στο προσωπικό και στους συνεργάτες μας με σεβασμό και αξιοπρέπεια.

Αποδοτικότητα, προσπαθούμε για συνεχή βελτίωση της απόδοσής μας, μελετώντας προσεκτικά τα αποτελέσματα, φροντίζοντας παράλληλα να μη διακυβεύεται ποτέ η ακεραιότητά μας και ο σεβασμός προς τον άνθρωπο.

Ομαδικότητα, μοιραζόμαστε γνώσεις, ιδέες και εμπειρία, δείχνουμε εμπιστοσύνη στους συναδέλφους και στους συνεργάτες μας με στόχο την επίτευξη των βέλτιστων αποτελεσμάτων.

4. Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο βλέπει με συγκρατημένη αισιοδοξία την τρέχουσα χρήση και προσδοκεί σε μια σταθεροποιητική πορεία της εταιρίας λόγω της οικονομικής κρίσης. Όπως προκύπτει από την μέχρι τώρα πορεία των εργασιών της εταιρείας η τρέχουσα χρήση εξελίσσεται ομαλά.

5. Κυριότεροι κίνδυνοι.

Η εταιρία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως:

- ✓ Κίνδυνο ρευστότητας, κεφαλαίου.
- ✓ Κινδύνους που πηγάζουν από την γενικότερη οικονομική ύφεση και αβεβαιότητα που μπορεί να χαρακτηρίζει την Ελληνική αλλά και την παγκόσμια αγορά.

Σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας, η διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις προγραμματισμένες πληρωμές για τις υποχρεώσεις της εταιρίας, καθώς και των ταμειακών εκροών από την καθημερινή της δραστηριότητα.

6. Περιβαλλοντικά ζητήματα.

Η εταιρία είναι ιδιαίτερα ευαίσθητη σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος. Η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί βασικό πυλώνα της λειτουργίας της εταιρίας. Στο πλαίσιο αυτό η εταιρία εντάσσει συνεχώς στην επιχειρηματική της δραστηριότητα διαδικασίες και αναλαμβάνει δράσεις που περιορίζουν τις άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις που προκαλούνται από την λειτουργία της. Βασικοί άξονες της δράσης της εταιρίας είναι οι ακόλουθοι:

- ✓ Εξοικονόμηση ενέργειας και φυσικών πόρων
- ✓ Εξορθολογισμός και αποτελεσματική διαχείριση των στερεών αποβλήτων

Η διαχείριση της ενέργειας και ο περιορισμός της κατανάλωσής της αποτελούν σημαντικές παραμέτρους της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας της εταιρίας. Στην κατεύθυνση αυτή πραγματοποιείται και η δράση αντικατάστασης λαμπτήρων φωτισμού από νέους τεχνολογίας LED.

Παράλληλα, σχετικά με την διαχείριση των στερεών αποβλήτων η εταιρία ακολουθεί την διαδικασία της συγκέντρωσης και αποστολής για ανακύκλωση α) του χαρτιού που χρησιμοποιείται, β) των ηλεκτρικών συσκευών και των μπαταριών και γ) των μελανιών εκτυπωτών και toner.

7. Εργασιακά ζητήματα.

Η διοίκηση της εταιρίας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της εταιρίας και των συνθηκών της

αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξή της.

Με τις παρούσες συνθήκες τα στελέχη της εταιρίας βρίσκονται σε αρμονική συνεργασία τόσο μεταξύ τους όσο και με την γενική διεύθυνση της εταιρίας. Ενδεχόμενη διατάραξη της σχέσης των στελεχών με την διοίκηση, με αποτέλεσμα την απώλειά τους, πιθανόν να επηρεάσει πρόσκαιρα την εύρυθμη λειτουργία της, δεδομένου ότι η υποδομή της εταιρίας επιτρέπει την άμεση αναπλήρωση στελεχών χωρίς σημαντικές επιπτώσεις στην πορεία των εργασιών της.

Οι σχέσεις των διοικούντων με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα. Συνέπεια των σχέσεων αυτών είναι η έλλειψη δικαστικών υποθέσεων που αφορούν σε εργασιακά θέματα.

Η εταιρία σέβεται απόλυτα τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στην Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Ο.Η.Ε και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- ✓ Της ίσης μεταχείρισης
- ✓ Του σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ Της διαφορετικότητας
- ✓ Της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους
- ✓ Της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας

Η εταιρία φροντίζει πάντοτε για την διασφάλιση κατάλληλων συνθηκών εργασίας, για την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας και την διατήρηση ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

8. Δραστηριότητες στον τομέα της Έρευνας και της Ανάπτυξης.

Δεν υπάρχουν.

9. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Κατεχόμενα από την Εταιρεία χρεόγραφα δεν υπάρχουν.

10. Διαθέσιμο συνάλλαγμα.

Δεν υπάρχει.

11. Ακίνητα της εταιρείας.

1.Η εταιρεία κατέχει κατά 100% πλήρη κυριότητα ακίνητο επί της οδού ΜΠΙΖΑΝΙΟΥ 10 ΜΕΛΙΣΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, Διαμέρισμα - Οικία 115,30 τ.μ, στον 2^ο Όροφο της οικοδομής και αποθήκη 8,20 τ.μ, στο Υπόγειο της οικοδομής.

2.Η εταιρεία κατέχει κατά 100% πλήρη κυριότητα ακίνητο επί της οδού ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΣΜΥΡΝΗΣ 21 ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ ΑΤΤΙΚΗΣ, Διαμέρισμα - Οικία 99,82 τ.μ, στον 4^ο Όροφο της οικοδομής.

12. Υποκαταστήματα της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν.

13. Σημαντικές ζημιές που κατά το χρόνο υποβολής της Έκθεσης είτε υπάρχουν είτε αναμένονται να προκύψουν.

Δεν υπάρχουν ούτε προβλέπεται να υπάρξουν κατά την τρέχουσα χρήση.

14. Άλλα σημαντικά γεγονότα.

Από την λήξη της κλειόμενης χρήσεως μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας Εκθέσεως δεν συνέβησαν άλλα σημαντικά γεγονότα στην Εταιρεία, που θα έπρεπε να αναφερθούν στην έκθεση αυτή.

Μελίσσια Αττικής 30.04.2026

Ο Διαχειριστής

ΣΕΡΓΙΟΣ ΠΑΛΙΓΓΙΝΗΣ