F AND F HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΣΤΑΤΑΡΧΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ 60, ΧΑΛΑΝΔΡΙ, Τ.Κ. 15234

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 188874401000

Α.Φ.Μ. 803078751 – Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως 20 Νοεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΜΟΝΟΜΕΛΟΥΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΟΥ
της εταιρείας
F AND F HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της χρήσης από 20 Νοεμβρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025

Προς την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε προς έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την πρώτη εταιρική χρήση από 20 Νοεμβρίου 2025 έως 31Δεκεμβρίου 2025.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα).

Απολογισμός χρήσης 2025 – Οικονομικά μεγέθη Εταιρείας

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων κατά την 31.12.2025 ανήλθε σε € 23.776,64, ενώ οι συνολικές υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 271.324,76, εκ των οποίων € 270.561,00 αφορούν μακροπρόθεσμες και € 763,76 βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ανήλθε σε € 295.101,40. Η Εταιρεία δεν διαθέτει μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Κατά την υπόλογη χρήση, η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε έσοδα από την κύρια δραστηριότητά της. Τα λοιπά έξοδα και ζημίες ανήλθαν σε € 563,36 και οι τόκοι και τα συναφή κονδύλια, σε καθαρό ποσό, ανήλθαν σε € 660,00.

Το αποτέλεσμα προ φόρων, καθώς και το αποτέλεσμα της περιόδου μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ζημία ύψους € 1.223,36, η οποία θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα εις νέον της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 25.000,00 και έχει καταβληθεί ολοσχερώς. Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας υπερβαίνουν το ήμισυ του μετοχικού κεφαλαίου και, συνεπώς, δεν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4548/2018.

Η χρηματοδότηση της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη χρήση, προήλθε από την καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου και από ομολογιακό δάνειο μετόχου, ύψους € 270.561,00, το οποίο είναι μακροπρόθεσμο και εμφανίζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι τόκοι της χρήσης επί του δανείου ανήλθαν σε € 660,00.

Η ρευστότητα της Εταιρείας κρίνεται επαρκής, καθώς το κυκλοφορούν ενεργητικό (€ 295.101,40) υπερκαλύπτει πολλαπλάσια τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (€ 763,76).

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα, ούτε διατηρεί διαθέσιμά σε συνάλλαγμα, και, ως εκ τούτου, δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο ή σε κίνδυνο μεταβολής τιμών χρεογράφων.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ακίνητα. Τα γραφεία που μισθώνει για τη στέγαση της έδρας της βρίσκονται στο Χαλάνδρι Αττικής, επί της οδού Στατάρχου Παπάγου 60.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα, δεν απασχόλησε προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσης και δεν κατέχει ίδιες μετοχές, ούτε απέκτησε ή μεταβίβασε ίδιες μετοχές.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της, με στόχο την ανάπτυξη δραστηριοτήτων εταιρείας χαρτοφυλακίου (holding), καθώς και δραστηριοτήτων που αφορούν την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων.

Από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν συνέβησαν σημαντικά γεγονότα που να επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση ή την πορεία των εργασιών της Εταιρείας.

Χαλάνδρι, 07/09/2026

Ο Σύμβουλος - Διαχειριστής
Κωνσταντίνος Σπ. Γραμμένος

F AND F HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 188874401000

Ισολογισμός χρήσεως 20 Νοεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ (σε ευρώ)	**31/12/2025**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**0,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Λοιπές απαιτήσεις	101,40
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	295.000,00
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**295.101,40**
Σύνολο Ενεργητικού	**295.101,40**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ (σε ευρώ)	**31/12/2025**
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	25.000,00
Σύνολο	**25.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	
Ζημίες χρήσεως	-1.223,36
Σύνολο	**-1.223,36**
Σύνολο καθαρής θέσης	**23.776,64**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	270.561,00
Σύνολο	**270.561,00**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	530,53
Λοιποί φόροι και τέλη	99,00
Λοιπές υποχρεώσεις	134,23
Σύνολο	**763,76**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**271.324,76**
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	**295.101,40**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων πολύ μικρών οντοτήτων (υπόδειγμα Β.6)

(σε ευρώ)	**31/12/2025**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	0,00
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα, προϊόντα, ημικατ/μένα)	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	0,00
Παροχές σε εργαζομένους	0,00
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων στοιχείων	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημίες	-563,36
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0,00
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-660,00
Αποτέλεσμα προ φόρων	**-1.223,36**
Φόροι	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**-1.223,36**

Χαλάνδρι, 07/09/2026

Ο Σύμβουλος -Διαχειριστής

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ – ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΓΡΑΜΜΕΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΟ 505492

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΑΣΤΕΡΙΟΣ ΖΗΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ395435
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε.: Α/79418

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025
(Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 4308/2014)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: F AND F HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.).

γ) Περίοδος αναφοράς: 20.11.2025 – 31.12.2025 (πρώτη εταιρική χρήση).

δ) Διεύθυνση έδρας: Στατάρχου Παπάγου 60, Χαλάνδρι, Τ.Κ. 15234.

ε) Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 188874401000. Α.Φ.Μ.: 803078751 - Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία δεν τελεί υπό εκκαθάριση.

η) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των πολύ μικρών οντοτήτων του Ν. 4308/2014.

θ) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον Ν. 4308/2014.

ι) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε Ευρώ (€), που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ια) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις: Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης για τα γραφεία της έδρας της, η οποία λήγει την 31/12/2030, με μηνιαίο μίσθωμα € 25,00. Το συνολικό ποσό των μελλοντικών δεσμεύσεων από τη μίσθωση κατά την 31/12/2025 ανέρχεται σε € 1.500,00 (60 μηνιαία μισθώματα). Δεν έχουν παρασχεθεί σχετικές εξασφαλίσεις.

β) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις: Η Εταιρεία δεν έχει χορηγήσει χρηματοοικονομικές εγγυήσεις υπέρ τρίτων.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις: Η παρούσα χρήση είναι η πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για την κλειόμενη χρήση και η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις ουσιώδους ύψους.

δ) Δεν υφίστανται δεσμεύσεις που αφορούν παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, καθώς η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά τη χρήση.

3. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν έχουν χορηγηθεί προκαταβολές ή πιστώσεις σε μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας. Επίσης, δεν έχουν αναληφθεί δεσμεύσεις ή εγγυήσεις για λογαριασμό των ανωτέρω προσώπων.

4. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του Ν. 4308/2014

Η Εταιρεία, ως πολύ μικρή οντότητα, έκανε χρήση της δυνατότητας της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του Ν. 4308/2014 και κατάρτισε συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων σύμφωνα με το υπόδειγμα Β.6 του Παραρτήματος Β του νόμου. Ο Ισολογισμός καταρτίστηκε σύμφωνα με το υπόδειγμα Β.1.2 (χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο κόστος κτήσης).

5. Άλλες σημειώσεις με σκοπό την καλύτερη κατανόηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

α) Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές, δεν απέκτησε ούτε μεταβίβασε ίδιες μετοχές κατά τη διάρκεια της χρήσης και δεν έχει εγκρίνει πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών.

β) Μετοχικό κεφάλαιο: Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 25.000,00 και έχει καταβληθεί ολοσχερώς και εμπροθέσμως.

γ) Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη: Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς μέτοχο κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε € 270.561,00 από ομολογιακό δάνειο και σε € 134,23 από λοιπές υποχρεώσεις. Οι τόκοι της χρήσης επί του ομολογιακού δανείου ανήλθαν σε € 660,00 και ο αναλογών φόρος τόκων ανήλθε σε € 99,00 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιποί φόροι και τέλη» του ισολογισμού.

δ) Ταξινόμηση δανειακών υποχρεώσεων: Το ομολογιακό δάνειο ποσού € 270.561,00 δεν είναι απαιτητό εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και, συνεπώς, εμφανίζεται στο σύνολό του στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Κατά την 31.12.2025 δεν υφίσταται βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.

ε) Ανάλυση λοιπών εξόδων και ζημιών: Τα λοιπά έξοδα και ζημίες ποσού € 563,36 αναλύονται σε αμοιβές και έξοδα τρίτων € 400,00, ενοίκια κτιρίων € 33,33, λοιπούς φόρους και τέλη € 96,33, χαρτόσημο μισθωμάτων € 1,20, έξοδα επιμελητηρίων και μητρώου € 10,00 και λοιπά έξοδα € 22,50.

στ) Προσωπικό: Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσης.

ζ) Συγκριτική πληροφόρηση: Δεν παρατίθενται συγκριτικά στοιχεία προηγούμενης χρήσης, καθώς η χρήση 20.11.2025 – 31.12.2025 αποτελεί την πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρείας.

Χαλάνδρι, 07/09/2026

Ο Σύμβουλος – Διαχειριστής

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΓΡΑΜΜΕΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΟ 505492

Ο λογιστής

ΑΣΤΕΡΙΟΣ ΖΗΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ395435
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε.: Α/79418