

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ,
ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΗ, ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ
(ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ)**

Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου: 195/2026

ΘΕΜΑ: «Έγκριση οικονομικών καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης έτους 2025 της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων».

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το Πρακτικό 22/2026 της, διά ζώσης, δημόσιας συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Στα Ιωάννινα, σήμερα την 19η.08.2026, ημέρα Τετάρτη και ώρα 19.00, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ιωαννιτών συνήλθε σε, διά ζώσης, τακτική δημόσια συνεδρίαση σύμφωνα με την υπ' Αριθμ. Πρωτ. 53728/14.08.2026 πρόσκληση της Προέδρου του, που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και επιδόθηκε με αποδεικτικό στους Συμβούλους αυτού, (Άρθρα 117 έως 134 του Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης - (Ν. 5314/2026 - ΦΕΚ 103/τ.Α'/29.06.2026 και οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8 του Κανονισμού Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου - απόφ. 147/26.05.2025), για τη συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Ο Δήμαρχος κ. Μπέγκας Θωμάς είναι παρών.

Πριν από τη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης η Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο τριάντα εννέα (39) Δημοτικών Συμβούλων, ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | | |
|------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| 1. Γιογλή Αναστασία (Τασία) | Πρόεδρος | 14. Σίντος Στέφανος - Δ.Σ. |
| 2. Αϊβατίδης Ιωάννης | Αντιπρόεδρος | 15. Κρικώνης Κωνσταντίνος (Κωστής) |
| 3. Βέρμπη-Αυδή Χάϊδω-Μαρία (Λούλα) | Γραμματέας | 16. Παπαδιώτης Γεώργιος |
| 4. Βακαλοπούλου Αλεξάνδρα (Αλέκα) | Αντιδήμαρχος | 17. Παππάς Γεώργιος του Σπυρίδωνα |
| 5. Γιαννούλας Ευάγγελος | » | 18. Κατσάνος Ευάγγελος |
| 6. Γιώτη Γεωργία (Γωγή) | » | 19. Παπαγεωργίου Δημήτριος |
| 7. Γκόγκος Κωνσταντίνος | » | 20. Καλογιάννη Θεοδώρα (Τατιάνα) |
| 8. Κασσής Αριστείδης (Άρης) | » | 21. Κοσμάς Βασίλειος |
| 9. Μέγα Βασιλική (Βάσω) | » | 22. Παππάς Γεώργιος του Βασιλείου |
| 10. Μπούτσης Δημήτριος | » | 23. Γκόντας Νικόλαος |
| 11. Παλάσχας Πέτρος | » | 24. Τσόλης Νικόλαος |
| 12. Τασιούλας Σταύρος | » | 25. Κολόκας Παντελής |
| 13. Τάτσης Χρήστος | » | 26. Τσουμάνη Όλγα (Όλυ) |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | | |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Αρλέτος Ηλίας | 2. Γιωτίτσας Θωμάς | 3. Μαρκούλα Σοφία |
| 4. Πασχόπουλος Μηνάς | 5. Πρέντζας Ευάγγελος | 6. Χρυσοστόμου Ευθύμιος (Μάκης) |
| 7. Καψάλης Γεώργιος | 8. Αρλέτος Γεώργιος | 9. Φίλιος Φίλιππος |
| 10. Ακονίδου Ελένη | 11. Δεληκούρα Αικατερίνη (Ρένα) | 12. Λαδιάς Γεώργιος |
| 13. Μάντζιος Στέφανος | | |

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε και ο Χρήστος Βαγγελής, υπάλληλος του Δήμου με βαθμό Α', για την τήρηση των πρακτικών.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Κατά την προ ημερησίας συζήτηση προσήλθαν στη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου και οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δεληκούρα Αικατερίνη (Ρένα), Χρυσοστόμου Ευθύμιος (Μάκης) και Μαρκούλα Σοφία.

Πριν από την συζήτηση του ανωτέρω θέματος της ημερήσιας διάταξης είχαν αποχωρήσει από τη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Αϊβατίδης Ιωάννης, Γκόντας Νικόλαος και Τσουμάνη Όλγα (Όλυ).

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Αναστασία Γιογλή στο θέμα της ημερήσιας διάταξης με τίτλο: **«Έγκριση οικονομικών καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης έτους 2025 της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων»** έδωσε το λόγο στην Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων κ. Αλεξάνδρα Βακαλοπούλου, η οποία εισηγήθηκε το θέμα και αναφέρθηκε στην υπ' Αριθμ. Πρωτ. 277/24.07.2026 έγγραφη εισήγησή της, η οποία έχει ως κατωτέρω: Κύριοι Σύμβουλοι, θέτω υπόψη του σώματος την εισήγησή μου η οποία σας διανεμήθηκε προκειμένου να λάβετε γνώση και έχει ως κατωτέρω: **«Το Διοικητικό Συμβούλιο της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων (ΔΗ.ΑΝ.ΕΤ.Α.Ι.), στη συνεδρίασή του στις 20.07.2025, με την υπ' αριθμ. 27/2026 (ΑΔΑ: ΡΕ7ΚΟΞ3Ε-ΘΥΙ) απόφασή του κατάρτισε και ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων χρήσης 2025.**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 περί ανωνύμων εταιρειών και το καταστατικό της εταιρείας, αντίγραφα των οικονομικών καταστάσεων, με τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών θα υποβληθούν εμπρόθεσμα στην αρμόδια εποπτεύουσα αρχή.

Σας υποβάλλουμε την υπ' αριθμ. 27/2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων η οποία σας διανεμήθηκε προκειμένου να λάβετε γνώση και παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Ακινήτων Ιωαννίνων

Απόσπασμα Πρακτικού Αριθμός 7/2026

Αριθμός Απόφασης: 27/2026

Σήμερα στις 20 Ιουλίου 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 19:00 το Διοικητικό Συμβούλιο της ΔΗ.ΑΝ.ΕΤ.Α.Ι. συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση, στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου «Αθανάσιος Τσακάλωφ» ύστερα από πρόσκληση που επιδόθηκε ηλεκτρονικά στα μέλη αυτού, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης:

1. Έγκριση χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025.
2. Εξουσιοδότηση της Πρόεδρου του Δ.Σ ή του νόμιμου αναπληρωτή αυτής να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την Σύγκληση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης.
3. Ορισμός νέου Διευθύνων Συμβούλου στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΔΗ.ΑΝ.ΕΤ.Α.Ι.
4. Έγκριση έργου επισκευής μόνωσης σε τμήματα της οροφής του κτιρίου της ΟΑΣΗΣ.
5. Ανάθεση σε δικηγόρο νομικής υποστήριξης με σύμβαση διάρκειας πέντε μηνών στην ΔΗΑΝΕΤΑΙ.
6. Εξώδικη διαμαρτυρία κατά της ενοικιάστριας εταιρείας "Αθανάσιος Οικονόμου και Σία Ο.Ε." με τον διακριτικό τίτλο Γυαλί Καφενέ.
7. Ανάθεση σε εξωτερικό εκτιμητή ακινήτων καθορισμού ελάχιστης τιμής εκκίνησης των καταστημάτων προς ενοικίαση της Λαχαναγοράς.
8. Έγκριση προηγούμενου πρακτικού 6/2026.

Πριν από τη συζήτηση των θεμάτων διαπιστώθηκε ότι υπάρχει απαρτία κατά το καταστατικό και το Νόμο και σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 25/19.02.2024 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, τις τροποποιητικές αυτής 125/2024, 316/2024, 62/2025 και 199/2025 αφού παρόντα στο σύνολο ήταν επτά (7) τακτικά μέλη.

	ΤΑΚΤΙΚΑ ΜΕΛΗ		ΑΝΑΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΜΕΛΗ
1	Βακαλοπούλου Αλεξάνδρα	παρούσα	Τασιούλας Σταύρος
2	Κρικώνης Κωνσταντίνος	παρών	Σίντος Στέφανος
3	Κατσάνος Ευάγγελος		Μαρκούλα Σοφία
4	Αρλέτος Γεώργιος		Ακονίδου Ελένη
5	Μπακόλα Ντίνα	παρούσα	Μάντζιου Αλεξάνδρα
6	Μπάσιος Θεόδωρος	παρών	Παύλου Νικόλαος
7	Ζήκος Νικόλαος	παρών	

Δημοτικό Συμβούλιο - Πρακτικό 22/19.08.2026

Σελίδα 2 από 10

8	Τσουκαρέλης Σωτήριος		Τσούνη Βασιλική
9	Στεργιούλης Γεώργιος	παρών	Παργανά Χριστίνα
10	Λυκοτραφίτης Ιωάννης		Καραθανάσης Νικόλαος
11	Σπύρου Σπυρίδων	παρών	Μαγιόπουλος Αθανάσιος

ΘΕΜΑ 1. Έγκριση χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025.

Στην εισήγηση που είχε αποσταλεί νωρίτερα προς όλα τα μέλη αναφέρθηκε: Η τακτική γενική συνέλευση της ΔΗΑΝΕΤΑΙ, στην οποία συμμετέχει ο μοναδικός μέτοχος αυτής, Δήμος Ιωαννιτών μέσω του νόμιμου εκπροσώπου του όπως αυτός θα οριστεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ή του Δημάρχου πρέπει να πραγματοποιηθεί έως 10/09/2026. Προϋπόθεση να γίνει η παραπάνω ετήσια γενική συνέλευση είναι η έγκριση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2025 (όπως αυτές μας κατατέθηκαν από τους ορκωτούς λογιστές) από το Δ.Σ. της ΔΗΑΝΕΤΑΙ καθώς και η εξουσιοδότηση προς την πρόεδρο ή τον νόμιμο αναπληρωτή αυτού.

Επί του θέματος εισηγήθηκε επίσης και Πρόεδρος του Δ.Σ. κ. Βακαλοπούλου Αλεξάνδρα, με τη συνδρομή της αντιπρόεδρου κ. Ντίνας Μπακόλα παρουσιάζοντας στο Συμβούλιο τις Οικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2025, οι οποίες είχαν αποσταλεί και ηλεκτρονικά προς ενημέρωση των μελών και όπως αυτές παρουσιάζονται παρακάτω:

Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Ακινήτων Ιωαννίνων

Αχέροντα 3, 454 45 Ιωάννινα

Αρ. Μ.Α.Ε. 69444/42 /01/Β/10/0005

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 030615929000

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσεως

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

Ισολογισμός 31/12/2025

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης 1/1/2025 - 31/12/2025.

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία.

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

3. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του νόμου.

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

• **ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

ΤΗΣ «ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2025

ΠΕΡΙΟΔΟΣ 01.01.2025 – 31.12.2025

Κύριοι Μέτοχοι,

έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01 – 31.12.2025 της εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

1. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης το έτος 2025 ήταν 210.817,91 ευρώ ενώ ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης το έτος 2024 ήταν 236.830,62 ευρώ. Τα έσοδα αυτά προήλθαν από τα ενοίκια των καταστημάτων που εκμεταλλεύεται η επιχείρηση.

Τα έξοδα της επιχείρησης (εκτός φόρων) το έτος 2025 ήταν 321.146,61 ευρώ, έναντι 299.058,40 ευρώ του έτους 2024 και αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0,00	0
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	88.834,64	66.840,91
Παροχές τρίτων	15.082,68	14.422,56
Φόροι - Τέλη	53.672,03	53.598,57
Διάφορα έξοδα	4.084,90	17.073,72
Τραπεζικά έξοδα	122,90	46,8
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	143.161,23	143.703,70
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	2.492,15	0
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	183,36	3.372,14
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	9.384,70	0
Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	4.128,02	0
Σύνολο	321.146,61	299.058,40

Η ζημία της εταιρείας το έτος 2025 ήταν ίση με 78.883,60 ενώ η ζημία για το έτος 2024 ήταν 52.490,17.

Οικονομική θέση της εταιρείας

Η πραγματική οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31/12/2025 ανταποκρίνεται στην εμφανιζόμενη εικόνα του Ισολογισμού της κλειόμενης χρήσης και αντανακλά τις δύσκολες οικονομικές συνθήκες που οφείλονται στην οικονομική κρίση.

Τα κεφάλαια και αποθεματικά κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε ποσό 9.275.328.33 ευρώ έναντι 9.354.211,93 ευρώ της χρήσεως 2024.

Τα αποτελέσματα των χρήσεων 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

	2025	2024
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	210.817,91	236.830,62
Λοιπά συνήθη έσοδα	7.951,44	7.951,44
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άυλων στοιχείων	-143.161,23	-143.703,70
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-177.862,48	-155.307,90
Λοιπά έσοδα και κέρδη	23.305,80	0
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	3.975,68	10.182,50
Αποτέλεσμα προ φόρων	-74.972,88	-44.047,04
Φόροι	-3.910,72	-8.443,13
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	-78.883,60	-52.490,17

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	2025		2024	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.127.777,73		1.212.226,84	
Σύνολο ενεργητικού	9.780.592,33	= 11,53%	10.007.480,09	= 12,11%

Πάγιο ενεργητικό	8.652.814,60			8.795.253,25		
Σύνολο ενεργητικού	9.780.592,33	=	88,47%	10.007.480,09	=	87,89%

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

Ίδια κεφάλαια	9.275.328,33			9.354.211,93		
Σύνολο υποχρεώσεων	505.264,00	=	1835,74%	653.268,16	=	1431,91%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	505.264,00			653.268,16		
Σύνολο παθητικού	9.780.592,33	=	5,17%	10.007.480,09	=	6,53%
Ίδια κεφάλαια	9.275.328,33			9.354.211,93		
Σύνολο παθητικού	9.780.592,33	=	94,83%	10.007.480,09	=	93,47%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας

Ίδια κεφάλαια	9.275.328,33			9.354.211,93		
Πάγιο ενεργητικό	8.652.814,60	=	107,19%	8.795.253,25	=	106,36%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.127.777,73			1.212.226,84		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	420.538,96	=	268,17%	560.591,68	=	216,24%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορόντος ενεργητικού.

Κεφάλαιο κινήσεως	707.238,77			651.635,16		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.127.777,73	=	62,71%	1.212.226,84	=	53,76%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του κυκλοφορόντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (ιδίων κεφαλαίων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-74.972,88			-44.047,04		
Σύνολο εσόδων	222.745,03	=	-33,66%	244.782,06	=	-17,99%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-74.972,88			-44.047,04		
Ίδια κεφάλαια	9.275.328,33	=	-0,81%	9.354.211,93	=	-0,47%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

2. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας, κίνδυνοι

Το παρόν Διοικητικό Συμβούλιο της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων ανέλαβε τον Μάρτιο του 2024 και ανασυγκροτήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2024 στη σημερινή του σύνθεση και οι βασικοί μεσοπρόθεσμοι στόχοι του είναι οι εξής:

- Η δημιουργία ιστοσελίδας της επιχείρησης.
 - Η δημιουργία νέας εταιρικής ταυτότητας με την παράλληλη ανάδειξη του ιστορικού κτιριακού αποθέματος της ΔΗΑΝΕΤΑΙ και του ρόλου της στην ανάπτυξη της πόλης.
 - Η διευθέτηση του συνόλου των δικαστικών εκκρεμοτήτων που αφορούν τα ακίνητα που διαχειρίζεται η επιχείρηση και ειδικότερα η οριστική επίλυση του θέματος με την Κτηματική Υπηρεσία της παρόχθιας ζώνης στην περιοχή «Κυρά Φροσύνη».
 - Η υποστήριξη του Δήμου στον συνολικό αναπτυξιακό σχεδιασμό του, όπως η ανάπτυξη της μικροκινητικότητα στο Δήμο και η λειτουργία DMO για τα Ιωάννινα.
 - Η λύση της Ενεργειακής Κοινότητας της ΔΙΑΝΕΤΑΙ και η διερεύνηση τυχόν επανασύστασης σύμφωνα με το νέο νομικό πλαίσιο
 - Διαφοροποίηση των πηγών εσόδων της επιχείρησης μέσω της ανάπτυξης δραστηριοτήτων στους επιχειρηματικούς τομείς που ορίζει το καταστατικό, όπως αυτοί της διαφήμισης και των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
 - Η συμμετοχή σε δράσεις τουριστικής προβολής του Δήμου καθώς και σε εορταστικές - επετειακές εκδηλώσεις του Δήμου Ιωαννιτών με στόχο την εξωστρέφεια της επιχείρησης και της πόλης.
- Στα καταστήματα της Λαχαναγοράς: επισκευή του φέροντα οργανισμού σύμφωνα με την μελέτη που παραλάβαμε με προτεραιότητα στα σημεία που είναι επικίνδυνα για την λειτουργία της (ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις κ.λ.π), τακτοποίηση με συμβολαιογραφική πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας των καταστημάτων.

Ο κατάλογος των παραπάνω προτεινόμενων στόχων / δράσεων παρουσιάζει σε αδρές γραμμές το όραμα του Διοικητικού Συμβουλίου για τη ΔΗΑΝΕΤΑΙ. Μέσα από τη διαδικασία των συνεδριάσεων των διοικητικών συμβουλίων και με στόχο τη συνεχή βελτίωση οι δράσεις μας εξειδικεύονται και επεκτείνονται με τη συνεισφορά όλων των μελών του συμβουλίου. Εξάλλου, στόχος μας δεν είναι οι μονομερείς αποφάσεις, αλλά οι συλλογικές, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις προτάσεις - παρατηρήσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Μέχρι σήμερα:

- Συνεχίζει η επιχείρηση λειτουργεί σε ανεξάρτητο χώρο, με λειτουργικό και πλήρως εξοπλισμένο γραφείο επί της οδού Κωλέττη 4Γ.
- Συνεχίζεται η σύμβαση με οικονομολόγο ως εξωτερικό συνεργάτη με καθημερινή παρουσία στα γραφεία της ΔΗΑΝΕΤΑΙ και έτσι υποστηρίζεται η αυτόνομη λειτουργία της και η μείωση της λειτουργικής της εξάρτησης από τις υπηρεσίες του Δήμου.
- Έχει δημιουργηθεί η ιστοσελίδα της επιχείρησης και πλέον διαθέτει οργανωμένη ψηφιακή παρουσία, μέσο απαραίτητο για να παρέχει έγκυρη, έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση για το έργο, τις δράσεις της καθώς και τα ακίνητα που διαχειρίζεται.
- Έχει σχεδόν ολοκληρωθεί το έργο ανάδειξης της ιστορικότητας των κτιρίων της ΔΗΑΝΕΤΑΙ.
- Έχει σχεδόν ολοκληρωθεί το έργο αποκατάστασης του Α1 τμήματος του κτιριακού συγκροτήματος της Λαχαναγοράς που αφορά την αποκατάσταση σοβαρών βλαβών και ζημιών (αποσαθρώσεις, μερικές οξειδώσεις οπλισμού, μερικές αλλοιώσεις διατομών, σημάδια ενανθράκωσης, κατεστραμμένο σύστημα απορροής των όμβριων).
- Έχει ολοκληρωθεί ο υδραυλικός έλεγχος στα υδρόμετρα της Λαχαναγοράς λύνοντας ένα χρόνιο πρόβλημα και μπορέσαμε να προχωρήσουμε σε αιτήσεις οριστικής διακοπής των αδρανών και μη χρήσιμων υδρομέτρων.
- Έχει επιλυθεί με τη ΔΟΥ Ιωαννίνων, μάλιστα χωρίς κόστος, το χρόνιο ζήτημα των ανοιχτών ταμειακών μηχανών από την εποχή του ΞΕΝΙΑ, η επιχείρηση είναι πλέον σε θέση να αναπτύξει νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες και να κάνει οποιαδήποτε μεταβολή επιθυμεί στην εφορία.
- Ολοκληρώθηκε η ηλεκτρονική οργάνωση των φακέλων των ακινήτων της επιχείρησης.
- Διενεργήθηκε η επισκόπηση των συμβολαίων και η προτεραιοποίηση για την ανανέωση παλαιών συμβολαίων.
- Ασκήθηκαν οι απαραίτητες νομικές ενέργειες για την εξασφάλιση είσπραξης οφειλόμενων ενοικίων από ενοικιαστή μας ΣΕΡ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ όπου εξοφλήθηκε μέρος των οφειλών.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες με την κτηματική εταιρεία δημοσίου για την οριστική διευθέτηση του ιδιοκτησιακού μας καθεστώτος και τροποποιήθηκε η σύμβασης μίσθωσης της «Κυρά Φροσύνης» ακινήτου ιδιοκτησίας της μονομετοχικής ανώνυμης εταιρείας.

- Εξοφλούνται με συνέπεια όλες οι τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας (προμηθευτές, εφορία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κτλ.).

Η αναζήτηση εσόδων από διάφορες πηγές, διαφορετικές από αυτές που έχουμε μέχρι στιγμής (μισθώματα από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται αποκλειστικά στο χώρο της εστίασης) αποτελεί μονόδρομο για τη μείωση των επισφαλειών ειδικά σε περιόδους κρίσεων με στόχο την οικονομική θωράκιση και τη βιωσιμότητα της εταιρείας, παρόλο που τα οικονομικά της επιχείρησης παρουσιάζουν σημαντική βελτίωση.

Επιπλέον, ζητήματα που αφορούν τον Αναπτυξιακό σχεδιασμό του Δήμου, όπως η μικροκινητικότητα στην πόλη και οι υπηρεσίες Διαχείρισης και Οργάνωσης Προορισμού (DMO) αποτελούν δραστηριότητες που μπορούν να υλοποιηθούν από τη ΔΗΑΝΕΤΑΙ δημιουργώντας ένα ευρύτερο κοινωνικό όφελος, αλλά και έσοδα από διαφορετικές πηγές για την επιχείρηση.

Η εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο καθότι δεν χρειάζεται αγορές για την επιχειρηματική της δραστηριότητα.

Κίνδυνος από μεταβολές τιμών αγορών

Η εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο καθότι δεν χρειάζεται αγορές για την επιχειρηματική της δραστηριότητα.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η εταιρεία όπως απεικονίζεται και στις οικονομικές καταστάσεις έχει μεγάλο ύψος ταμειακών διαθεσίμων. Επίσης η εταιρεία μπορεί να αντλήσει κεφάλαια από τράπεζες αλλά και από άλλες πηγές όταν αυτά χρειαστούν.

Πιστωτικός κίνδυνος

Για τις επισφάλειες της εταιρείας έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη. Επίσης έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες ενέργειες για την διασφάλιση των δικαιωμάτων της εταιρείας. Δεν παρουσιάζονται νέες επισφάλειες.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η εταιρεία δεν διαθέτει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία στο ενεργητικό της οπότε ο κίνδυνος των ταμιακών ροών για αυτά κρίνεται περιορισμένος. Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων.

3. Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στο τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

4. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η εταιρεία δε διαθέτει συνάλλαγμα.

5. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

6. Η εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε Τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές.

7. Ακίνητα της εταιρείας

8. Η εταιρεία έχει στην κατοχή της τα ακόλουθα ακίνητα κατά την 31.12.2025:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ
ΓΗΠΕΔΟ ΚΥΡΑ ΦΡΟΣΥΝΗ	1.222.963,00	0	1.222.963,00
ΓΗΠΕΔΟ ΓΥΑΛΙ ΚΑΦΕΝΕ	159.757,00	0	159.757,00
ΓΗΠΕΔΟ ΟΑΣΗ	535.796,00	0	535.796,00
ΓΗΠΕΔΟ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ	3.601.836,00	0	3.601.836,00
	5.520.352,00	0	5.520.352,00
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΥΡΑ ΦΡΟΣΥΝΗ	1.026.667,00	325.111,22	701.555,78
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΥΑΛΙ ΚΑΦΕΝΕ	338.693,00	107.252,78	231.440,22
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΟΑΣΗ	2.293.004,00	726.117,93	1.566.886,07
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ	1.589.344,00	1.006.584,53	582.759,47
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΡΙΤΩΝ - ΚΕ.ΚΩΠ	129.610,43	82.086,63	47.523,80
	5.377.318,43	2247153,09	3.130.165,34
ΣΥΝΟΛΟ	10.897.670,43	2.247.153,09	8.650.517,34

9. Υποκαταστήματα εταιρείας

10. Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

11. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης.

Δεν υπάρχουν.

12. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Για την κατάρτιση του Ισολογισμού της παρούσας χρήσης, όπως και τον συνοδεύοντα αυτόν λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες βασικές λογιστικές αρχές, οι οποίες δεν έχουν τροποποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

I. Αποτίμηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αποσβέσεις αυτών:

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμήθηκαν στην αξία κτήσεως (ιστορικό κόστος). Οι αποσβέσεις των κτιρίων υπολογίστηκαν με βάση την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των κτηρίων. Συγκεκριμένα:

ΚΤΙΡΙΟ	Ωφέλιμη διάρκεια ζωής
ΚΤΙΡΙΑ-ΚΥΡΑ ΦΡΟΣΥΝΗ	50 έτη
ΚΕΚΩΠ	25 έτη
ΓΥΑΛΙ ΚΑΦΕΝΕ	50 έτη
ΟΑΣΗ	50 έτη
ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑ	25 έτη

Οι αποσβέσεις όλων των λοιπών, εκτός κτιρίων, πάγιων περιουσιακών στοιχείων υπολογίστηκαν με βάση τους προβλεπόμενους συντελεστές του άρθρου 24 του ν. 4172/2013.

II. Αποτίμηση αποθεμάτων - κόστος πωληθέντων:

Δεν συντρέχει περίπτωση καθώς η εταιρεία δεν έχει αποθέματα κατά την 31/12/2025.

III. Πρόβλεψη αποζημίωσης αποχωρούντος και απολυόμενου προσωπικού:

Δεν συντρέχει περίπτωση καθώς η εταιρεία δεν απασχολεί κατά την 31/12/2025 προσωπικό.

IV. Κριτήρια χαρακτηρισμού απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις είναι αυτές που είναι απαιτητές ή πληρωτέες μετά τη λήξη του επόμενου του ισολογισμού έτους. Η εταιρεία κατά την 31/12/2025 έχει μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις τις επιχορηγήσεις των πάγιων, καθώς επίσης και εγγυήσεις ενοικίων.

13. Διάθεση καθαρών κερδών:

Τα κέρδη της χρήσης θα μειώσουν τις ζημίες προηγούμενων χρήσεων.

14. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία έχει ως κύρια στρατηγική της την προστασία του περιβάλλοντος. Γίνεται προσπάθεια μείωσης του ενεργειακού αποτυπώματος των κτηρίων της. Επίσης εξετάζεται το πλαίσιο συμμετοχής στις ενεργειακές κοινότητες για το λόγο αυτό έγινε και τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας, η οποία πήρε και όλες τις εγκρίσεις.

15. Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία επιλέγει το προσωπικό της ανεξαρτήτως φύλλου, εθνικότητας, φυλής, πολιτικών και θρησκευτικών πεποιθήσεων. Κατά την παρούσα χρήση η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό.

16. Απόκτηση ιδίων μετοχών

Η εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές

Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τον ισολογισμό και τα αποτελέσματα της χρήσεως 2025.

Ιωάννινα, 30 Ιουνίου 2026

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αλεξάνδρα Βακαλοπούλου

Ισολογισμός 31/12/2025				
Περιουσιακά στοιχεία		2025		2024
Πάγια		10.957.767,24		10.957.044,66
Μείον: Αποσβεσμένα	2.304.952,64		2.161.791,41	
Απομειωμένα	0,00	8.652.814,60	0,00	8.795.253,25
Απαιτήσεις		531.211,86		578.246,13
Λοιπά		596.565,87		633.980,71
Σύνολο ενεργητικού		9.780.592,33		10.007.480,09
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Κεφάλαια και αποθεματικά		9.275.328,33		9.354.211,93
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		84.725,04		92.676,48
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		420.538,96		560.591,68
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		9.780.592,33		10.007.480,09
• Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης 1/1/2025 - 31/12/2025				
		2025		2024
Κύκλος εργασιών (καθαρός)		210.817,91		236.830,62
Λοιπά συνήθη έσοδα		7.951,44		7.951,44
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άυλων στοιχείων		-143.161,23		-143.703,70
Λοιπά έξοδα και ζημιές		-177.862,48		-155.307,90
Λοιπά έσοδα και κέρδη		23.305,80		0,00
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)		3.975,68		10.182,50
Αποτέλεσμα προ φόρων		-74.972,88		-44.047,04
Φόροι		-3.910,72		-8.443,13
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		-78.883,60		-52.490,17

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025

• 1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία Ακινήτων Ιωαννίνων

β) Νομικός τύπος: **Ανώνυμη εταιρεία.**

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Αχέροντα 3, 454 45 Ιωάννινα.

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 69444/42 /01/Β/10/0005.

ΓΕ.ΜΗ.: 030615929000.

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

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία πολύ μικρή.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον νόμο 4308/2014.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί.

• 2. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

3. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του νόμου

Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των πολύ μικρών οντοτήτων και επέλεξε να καταρτίσει συνοπτικό ισολογισμό και συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων.

- **4. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό**

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις.

β) Εγγυήσεις

Δεν έχουν χορηγηθεί εγγυήσεις.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν.

Ιωάννινα, 30 Ιουνίου 2026

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Τσουκαρέλης

Σωτήρης

Το Δ.Σ. έπειτα από διαλογική συζήτηση και επίλυση ερωτήσεων και αποριών αποφάσισε ομόφωνα

Η Πρόεδρος

Βακαλοπούλου

Αλεξάνδρα

Ο Λογιστής

Μάγκος

Χρήστος

1. Την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2025.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 27/2025».

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση αφού η Πρόεδρος έδωσε το λόγο στους επικεφαλής των δημοτικών παρατάξεων και στους δημοτικούς συμβούλους, οι οποίοι έθεσαν ερωτήματα, προβληματισμούς και ζήτησαν διευκρινίσεις, οι οποίες εδόθησαν από τη δημοτική αρχή.

Στη συνέχεια αφού ολοκληρώθηκε η διαδικασία των τοποθετήσεων και απαντήσεων από τη δημοτική αρχή όπως προκύπτει από το απομαγνητοφωνημένο 22 πρακτικό της 19.08.2026 συνεδρίασης η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου έθεσε σε ψηφοφορία και έγκριση την διατυπωθείσα εισήγηση περί έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης έτους 2025 της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων.

Από τη διεξαχθείσα ψηφοφορία προκύπτει ότι με τη διατυπωθείσα εισήγηση τάχθηκαν όλοι οι παρόντες Δημοτικοί Σύμβουλοι.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τα παραπάνω και είδε τις διατάξεις των άρθρων 115 - 134 και 563 του Ν. 5314/2026,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Ομόφωνα

Εγκρίνει τις οικονομικές καταστάσεις διαχειριστικής χρήσης 2025 της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων (ΔΗ.ΑΝ.ΕΤ.Α.Ι.), όπως παρατίθενται αναλυτικά στο ιστορικό της απόφασης, μαζί με την έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων, κατ' αποδοχή της υπ' αριθμ. 27/2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας Ακινήτων Ιωαννίνων.

Κατά της παραπάνω απόφασης χωρεί ειδική διοικητική προσφυγή για λόγους νομιμότητας κατ' άρθρο 689 επ., 692, 693 μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση ή την κοινοποίησή τους (ατομικές κοινοποιητέες πράξεις), σύμφωνα με το άρθρο 133, 694 επ., του Ν. 5314/2026.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 195/2026.

Αφού αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

(Ακολουθούν υπογραφές)

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

Ακριβές Αντίγραφο

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΓΙΟΓΛΗ