



Ετήσια Οικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024

AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 3915701000

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Φραγκοκκλησιάς 9, 151 25, Μαρούσι



Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2024.....	7
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024	17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024.....	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024.....	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024.....	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024.....	22
Α. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	23
Α.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΌΜΙΛΟ	23
Α.2 ΦΥΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	23
Α.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.....	24
Β. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	26
Β.1. ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕ ΤΑ Δ.Π.Χ.Α.....	26
Β.2. ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	26
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	26
Γ.1. ΕΝΟΠΙΩΣΕΙΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (Δ.Π.Χ.Α. 10) ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΝΩΣΕΙΣ Δ.Π.Χ.Α. 3)	26
Γ.2Α. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ (Δ.Λ.Π. 16)	28
Γ.2Β. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ (Δ.Λ.Π. 40).....	29
Γ.3. ΆΛΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 38)	29
Γ.4. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Δ.Λ.Π. 36).....	29
Γ.5. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ (Δ.Λ.Π. 2)	30
Γ.6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ (Δ.Λ.Π. 32)	31
Γ.7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 7)	31
Γ.8. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ, ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Δ.Λ.Π. 37).....	31
Γ.9. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΟΥ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ (Δ.Λ.Π. 21)	31
Γ.10. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (Δ.Λ.Π. 33)	32
Γ.11. ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (Δ.Λ.Π. 10).....	32
Γ.12. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ (Δ.Λ.Π. 12)	32
Γ.13. ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ (Δ.Λ.Π. 19)	33
Γ.14. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Δ.Π.Χ.Α. 16)	34
Γ.15. ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (Δ.Λ.Π. 23)	35
Γ.16. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ (Δ.Λ.Π. 24).....	35
Γ.17. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΜΕ ΠΕΛΑΤΕΣ (Δ.Π.Χ.Α.15)	36
Γ.18. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	36
Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ.....	38
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	42
1. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	42
2. ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ.....	42
3. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ - ΕΞΟΔΑ (ΚΑΘΑΡΑ)	43
4. ΈΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ.....	43
5. ΈΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ	43
6. ΜΕΡΙΔΙΟ ΚΕΡΔΩΝ/(ΖΗΜΙΩΝ) ΑΠΟ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ.....	44
7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ.....	44
8. ΈΞΟΔΑ ΦΟΡΟΥ ΧΡΗΣΗΣ	44
9. ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	44
9.Α. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	45
10. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	46
11. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	47
12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	48
13. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	49



14.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	49
15.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ.....	49
16.	ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	50
17.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	51
18.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	51
19.	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ.....	51
20.	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	52
21.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	53
22.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΞΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	53
23.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	55
24.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ	56
25.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	56
26.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	57
27.	ΜΗ ΕΛΕΓΧΟΥΣΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	57
28.	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ - ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	57
29.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	57
30.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	59
31.	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΒΑΡΗ	59
32.	ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	59
33.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ 2024.....	59
34.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ & ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2024 ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ	60
35.	ΈΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	60



ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και από τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 30 Οκτωβρίου 2024 έκθεση ελέγχου με γνώμη χωρίς διαφοροποίηση.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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



α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.

β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΑΒΑΞ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στη σημείωση Α.3 επί των Οικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει ήδη αποφασίσει, κατά την 30.6.2025 συνεδρίαση του, να προτείνει τη λήψη κατάλληλων μέτρων στην επικείμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Στερεοπούλου
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 42221





ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2024

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά την χρήση 2024 και συντάχθηκε σύμφωνα με το καταστατικό και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα.

Λειτουργώντας συνοδευτικά προς τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2024, η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζει μία ισορροπημένη και ολοκληρωμένη ανάλυση των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Προς τούτο, παρατίθενται χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά βασικά στοιχεία για τις επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για το 2024, σημαντικά γεγονότα τα οποία έλαβαν χώρα και την επίδραση αυτών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης αυτής και μεταβολές που επήλθαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης (01.01.2024 – 31.12.2024). Επίσης γίνεται περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που ενδέχεται να αντιμετωπίσει ο Όμιλος στο μέλλον, η προβλεπόμενη πορεία και εξέλιξη του Ομίλου και στοιχεία για τις συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου και των συνδεδεμένων με αυτόν εταιρειών και προσώπων και μεταγενέστερα γεγονότα.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρείας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 2024

- **Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας**

Την 30.10.2024 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023 μαζί με τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Επίσης, ύστερα από απόφασή της, ορίστηκε για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της για την χρήση 2024 η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «GRANT THORNTON Α.Ε.», με Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 007, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 127.

- **Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου**

Την 30.12.2024 πραγματοποιήθηκε αυτόκλητη Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, με την οποία αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά συνολικό ποσό δύο εκατομμυρίων εξακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (2.634.000,00€), με συμβατικό συμφητισμό (κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων) ποσού τετρακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων εξακοσίων πενήντα ευρώ (492.650,00 €) και με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών της μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου ποσού δύο εκατομμυρίων εκατόν σαράντα ένα χιλιάδων τριακοσίων πενήντα ευρώ (2.141.350,00), με την έκδοση 3.512.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης, και εν συνεχεία η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου προς ισόποση λογιστική εξάλειψη (απόσβεση) ζημιών παρελθουσών χρήσεων κατά ποσόν ευρώ 2.355.600, με τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 0,10.

Μετά τις παραπάνω αποφάσεις της για αύξηση και μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ δεκαπέντε εκατομμύρια τριακόσιες έντεκα χιλιάδες τετρακόσια (15.311.400,00), διαιρούμενο σε είκοσι τρία εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα έξι χιλιάδες (23.556.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εξήντα πέντε λεπτών του ευρώ (0,65) η κάθε μία.

- **Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα**

Με την από 26.08.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της και το από 26.08.2024 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής :

ΙΩΑΝΝΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ του ΛΕΩΝΙΔΑ, Πρόεδρος

ΜΙΤΖΑΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ, Αντιπρόεδρος



ΧΑΣΑΠΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ, Διευθύνων Σύμβουλος

Η Θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 25/08/2027.

- **Νέες επενδύσεις**

1. Αγορά δύο οικοπέδων τα οποία βρίσκονται στην θέση «Βόλακας», εντός του Τομέα ΙΙΙ της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης Καλυβών της Τοπικής Κοινότητας Καλυβών της Δημοτικής Ενότητας Αρμένων του Δήμου Αποκορώνου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων της Περιφέρειας Κρήτης και συγκεκριμένα :
 - ο Οικόπεδο το οποίο βρίσκεται εντός του υπ' αριθμόν είκοσι τέσσερα (24) Οικοδομικού Τετραγώνου της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης Καλυβών, επιφανείας 400 τ.μ. και
 - ο Οικόπεδο το οποίο προήλθε από την φυσική συνένωση τριών όμορων και συνεχόμενων οικοπέδων, το οποίο βρίσκεται εντός του υπ' αριθμόν είκοσι τρία (23) Οικοδομικού Τετραγώνου της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης Καλυβών, επιφανείας 5.159 τ.μ..
2. Αγορά οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Ανάληψης (περιοχή «Παραλία») της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, 1.316 τ.μ..

Κυριότεροι Κίνδυνοι & Αβεβαιότητες για το 2025

1. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Οι δραστηριότητες του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και αβεβαιότητες, οι οποίες σχετίζονται με τη φύση των εργασιών, τις επικρατούσες γεωπολιτικές, πιστωτικές και συναλλαγματικές συνθήκες, τις σχέσεις με τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους υπεργολάβους. Σε μεγάλο βαθμό, ο κίνδυνος που απορρέει από αυτές τις σχέσεις και συναλλαγές είναι προβλέψιμος ή μπορεί να αντιμετωπισθεί με την επιλογή της κατάλληλης πολιτικής διαχείρισής τους λόγω της συσσωρευμένης εμπειρίας των στελεχών και των θεσμικών διαδικασιών του Ομίλου. Μέσω της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων, ο Όμιλος επιχειρεί κατά το δυνατόν να αμβλύνει και να περιορίζει τον κίνδυνο σε ανεκτά πλαίσια και διαχειρίσιμα επίπεδα για τη λειτουργία του.

Οι παράγοντες των βασικότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, οι πολιτικές διαχείρισης αυτών καθώς και η επίπτωσή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου έχουν ως εξής:

α. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των συνδεδεμένων αυτών, παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί, καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό, μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

β. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις εμπορικές απαιτήσεις κυρίως από πελάτες και τα δάνεια προς τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας.



Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει μια πιστωτική πολιτική σύμφωνα με την οποία κάθε νέος πελάτης εξετάζεται ατομικά ως προς την πιστοληπτική του ικανότητα, πριν την οριστικοποίηση των ορών και των συνθηκών πληρωμής και της παράδοσης του προϊόντος.

Το γεγονός ότι οι πωλήσεις ακινήτων προϋποθέτουν κυρίως τραπεζικό δανεισμό ή διακανονίζονται άμεσα τοις μετρητοίς, ελαχιστοποιεί την έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο.

γ. Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε Ευρώ. Έχοντας αποκτήσει μέσω θυγατρικών του ακίνητα στη Ρουμανία εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο από τις επενδύσεις του στο εξωτερικό, καθώς οι τιμές είναι σε τοπικό νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε αυτόν τον κίνδυνο αφορά κυρίως σε τυχόν διάθεση των ακινήτων αυτών και επαναπατρισμό ή μετατροπή του προϊόντος της πώλησης σε ΕΥΡΩ.

δ. Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται στο ενδεχόμενο ανεπάρκειας των άμεσα ρευστοποιήσιμων περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού να καλύψουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία λήξης τους.

Στο τέλος του 2024, το καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό παραμένει θετικό, ως και της προηγούμενης χρήσης.

ποσά σε € '000	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2024	2023	2024	2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων (Α)	7.194	5.441	10.995	9.638
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων & υποχρεώσεων από μισθώσεις (Β)	3.252	2.308	2.769	2.301
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	3.942	3.133	8.226	7.336

Ο Όμιλος διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με τακτικό ταμειακό προγραμματισμό, προσεκτική παρακολούθηση των μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και μεθοδική διαχείριση των πληρωμών που υλοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Οικονομικά Αποτελέσματα διαχειριστικής χρήσης 2024

Ο Όμιλος εταιρειών AVAX DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2024 συνέχισε τη δραστηριότητά του στους τομείς αφενός της ανάπτυξης ακινήτων στον οικιστικό, εμπορικό και τουριστικό τομέα και αφετέρου της διαχείρισης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών σχετικών με την ακίνητη περιουσία όπως διοίκηση έργων και μελετών βιωσιμότητας.

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από τις δραστηριότητές του στην Ελλάδα και συγκεκριμένα από την πώληση ιδιόκτητων κατοικιών καθώς και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

Τα αποτελέσματα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας παρατίθενται ως ακολούθως :

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε € 3.956.061 (2023: € 3.124.904).

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωληθέντων για τον Όμιλο και της Εταιρείας ανήλθε σε € 2.850.697 (2023: € 2.530.043).



Λοιπά έσοδα – έξοδα (καθαρά): Το κονδύλι διαμορφώθηκε για τον Όμιλο σε έσοδο € 131.216 ενώ για την Εταιρεία σε έξοδο € 558.497. Τα αντίστοιχα κονδύλια για το 2023 ήταν έσοδο € 82.689 για τον Όμιλο και έξοδο € 146.839 για τη Εταιρεία.

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας: Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 1.130.895 (2023: 725.541) και της Εταιρείας σε € 712.946 (2023: 695.272).

Έξοδα διαθέσεως: Για τη χρήση 2024 το εν λόγω κονδύλι σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 442.142 (2023: € 401.239).

Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρείες: Το κονδύλι διαμορφώθηκε για τον Όμιλο σε έξοδο € 255.187 (2023: € 165.164).

Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό): Το χρηματοοικονομικό κόστος για την χρήση 2024 ανήλθε σε € 250.910 (2023: 332.042) σε επίπεδο Ομίλου και σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε σε € 250.291 (2023: 331.459).

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2024 διαμορφώθηκαν για τον Όμιλο σε ζημιές ύψους € 842.553, παρουσιάζοντας μείωση κατά 10,98 % έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 946.436 και για την Εταιρεία σε ζημιά ύψους € 858.512 έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 979.948.

Φόρος εισοδήματος: Ο φόρος εισοδήματος χρήσης για τον Όμιλο ανήλθε σε έσοδο € 28.530 (2023: έξοδο € 34.266) και της Εταιρείας σε έξοδο € 195.240 (2023: έσοδο € 37.072).

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους ανήλθε για τον Όμιλο σε ζημιά ύψους € 814.023, παρουσιάζοντας μείωση κατά 17,00 % έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 980.702 και για την Εταιρεία σε ζημιές ύψους € 1.053.752 έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 942.875.

Ανάλυση κονδυλίων Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2024

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 6.600 (2023: € 7.592).

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 212.827 (2023: € 64.180).

Επενδύσεις σε ακίνητα: Σε επίπεδο Ομίλου η αξία των ακινήτων επένδυσης διαμορφώθηκε σε € 4.693.860 (2023: 4.456.260) ενώ σε επίπεδο Εταιρείας διαμορφώθηκε σε € 143.000 (2023: € 0).

Άυλα περιουσιακά στοιχεία: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 1 (2023: € 1).

Συμμετοχές σε επιχειρήσεις: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 5.918.593 (2023: € 6.173.779).

Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 27.595 (2023: € 26.994).

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις: Σε επίπεδο Ομίλου η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ανήλθε σε € 47.577 (2023: € 0) και σε επίπεδο Εταιρείας σε € 47.577 (2023: 238.907).

Κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 7.964.985 (2023: € 5.562.218) εκ των οποίων ποσό € 6.092.892 (2023: 4.508.062) αφορά σε Αποθέματα, ποσό € 1.101.571 (2023: € 932.455) αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 770.522 (2023: € 121.701) αφορά σε Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα. Αντίστοιχα για την Εταιρεία ανέρχονται σε ποσό € 11.763.768 (2023: € 9.758.991) εκ των οποίων ποσό € 6.092.892 (2023: 4.508.062) αφορά σε Αποθέματα, ποσό € 4.902.325 (2023: € 5.129.456) αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 768.551 (2023: € 121.472) αφορά σε Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 2.642.140 (2023: € 9.144.999) και αφορούν Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ποσού € 2.000.000 (2023: € 8.627.085), Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις € 281.104 (2023: € 262.058), Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία € 168.052 (2023: € 152.519), Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις € 124.197 (2023: € 34.551) και Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 68.787 (2023: € 68.787). Σε επίπεδο Εταιρείας ανέρχονται σε ποσό € 2.364.946 (2023: € 8.882.942) και αφορούν Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ποσού € 2.000.000 (2023: € 8.627.085), Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις € 3.910 (2023 : € 0), Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία € 168.052 (2023: € 152.519), Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις € 124.197 (2023: € 34.551) και Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 68.787 (2023: € 68.787).

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 9.606.849 (2023: € 2.342.745) εκ των οποίων ποσό € 3.178.077 αφορά υποχρεώσεις προς Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (2023: €



2.251.246), ποσό € 74.352 αφορά Φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους πληρωτέους (2023: € 56.745), ποσό € 92.060 αφορά σε Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις (2023: € 34.754) και ποσό € 6.262.360 αφορά Τραπεζικό δανεισμό (2023: € 0). Αντίστοιχα για την Εταιρεία ανέρχονται σε ποσό € 9.123.235 (2023: € 2.335.795) εκ των οποίων ποσό € 2.694.463 αφορά υποχρεώσεις προς Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (2023: € 2.244.296), ποσό € 74.352 αφορά Φόρο εισοδήματος, λοιπούς φόρους πληρωτέους (2023: € 56.745) και ποσό € 92.060 αφορά σε Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις (2023: € 34.754) και ποσό € 6.262.360 αφορά Τραπεζικό δανεισμό (2023: € 0).

Ίδια κεφάλαια: Το σύνολο των ίδιων κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας σε επίπεδο Ομίλου στις 31/12/2024 ανέρχεται σε € 6.631.791 (2023: € 4.812.814) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 8.744.603 (2023: ζημιά € 10.285.391), τα Αποθεματικά ανέρχονται σε € 38.744 (2023: € 38.918) και το ποσό Προσαρμογής συναλλαγματικών ισοτιμιών ανέρχεται σε € 26.251 (2023: € 26.288). Για την Εταιρεία το σύνολο των ίδιων κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας σε επίπεδο Εταιρείας στις 31/12/2024 ανέρχεται σε € 6.631.778 (2023: € 5.051.708) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 8.720.304 (2023: ζημιά € 10.022.152), τα Αποθεματικά ανέρχονται σε € 38.744 (2023: € 38.918) και το ποσό Προσαρμογής συναλλαγματικών ισοτιμιών ανέρχεται σε € 1.938 (2023: € 1.942). Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 15.311.400 (2023: € 15.033.000).

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας για το 2024, καθώς και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι:

Όμιλος

Ποσά σε € '000	2024	2023	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	18.872	16.291	2.581
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	6.632	4.813	1.819
Κύκλος εργασιών	3.956	3.125	831
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(955)	(1.161)	206
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	112	214	(102)
Αποτελέσματα μετά φόρων	(814)	(981)	167

Εταιρεία

Ποσά σε € '000	2024	2023	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	18.120	16.270	1.850
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	6.632	5.052	1.580
Κύκλος εργασιών	3.956	3.125	831
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(876)	(980)	104
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	18	0	18
Αποτελέσματα μετά φόρων	(1.054)	(943)	(111)

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τη χρήση 2024 και 2023 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	42,21%	34,14%	64,92%	59,98%
Σύνολο Ενεργητικού				



<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	57,79%	65,86%	35,08%	40,02%
Σύνολο Ενεργητικού				

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	54,07%	41,81%	57,73%	45,03%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	64,61%	70,52%	63,40%	68,95%
Σύνολο Παθητικού				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	35,09%	29,48%	36,60%	31,05%
Σύνολο Παθητικού				

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	60,72%	44,77%	104,34%	77,58%
Πάγιο Ενεργητικό				

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια κεφάλαια.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	65,03%	48,42%	102,40%	86,99%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει το σύνολο υποχρεώσεων της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Μικτά αποτελέσματα</u>				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	27,94%	19,04%	27,94%	19,04%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Καθαρά αποτελέσματα</u>				
χρήσεως προ φόρων	-12,72%	-19,70%	-12,95%	-19,40%
Ίδια Κεφάλαια				



Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων.

Ακίνητα Ομίλου

Τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος και η Εταιρεία την 31.12.2024 αφορούν τα εξής:

1. Οικόπεδο που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Μάλεμε, του ομώνυμου Δημοτικού Διαμερίσματος, Δήμου Πλατανιά Νομού Χανίων, επιφανείας 2.482,81 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Στο εν λόγω οικόπεδο ανεγείρεται συγκρότημα 16 παραθεριστικών κατοικιών με τμήμα υπογείου και κολυμβητική δεξαμενή (Olealand Residences), εκ των οποίων εντός του 2024 μεταβιβάσθηκαν 8 κατοικίες με τις αντίστοιχες αποθήκες υπογείου, και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που απομένει στην Εταιρεία και αντιστοιχεί στις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ανέρχεται σε 546/1000.
2. Οικόπεδο που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Καστελλίου του ομώνυμου Δημοτικού Διαμερίσματος, Δήμου Κισσάμου Νομού Χανίων, επιφανείας 1.166,02 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Στο εν λόγω οικόπεδο ανεγείρεται συγκρότημα 14 παραθεριστικών κατοικιών με τμήμα υπογείου και κολυμβητική δεξαμενή (Petra Salis Residences).
3. Οικόπεδο που ευρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του Δημοτικού Διαμερίσματος Κισσάμου, Δήμου Αρμενίων Νομού Χανίων, επιφανείας 3.584,98 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
4. Οικόπεδο το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Καλύβες του ομώνυμου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αρμένων Νομού Χανίων, στη θέση με την ειδικότερη ονομασία «Βόλακας», επιφανείας 400 τ.μ. (Ο.Τ. 24), το οποίο η Εταιρεία απόκτησε εντός του 2024.
5. Οικόπεδο το οποίο προήλθε από την φυσική συνένωση τριών όμορων και συνεχόμενων οικοπέδων, το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Καλύβες του ομώνυμου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αρμένων Νομού Χανίων, στη θέση με την ειδικότερη ονομασία «Βόλακας», επιφανείας 5.159 τ.μ. (Ο.Τ.23), το οποίο η Εταιρεία απόκτησε εντός της χρήσης 2024 με σκοπό την μελλοντική ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών.
6. Οικόπεδο το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Ανάληψης (περιοχή «Παραλία») της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, 1.316 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
7. Οικόπεδο που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Άνω Κουφονήσι Κυκλάδων, επιφανείας 7.350 τ.μ., το οποίο η Εταιρεία απόκτησε εντός της χρήσης 2024 με σκοπό την μελλοντική ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών.
8. Οικόπεδο σε προάστιο του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία (T48/2, Clinceni Commune, Ilfov County), επιφάνειας 52.803 τ.μ., ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας FAETHON DEVELOPMENT SRL.
9. Οικόπεδο επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιτέστι στη Ρουμανία (Bolintin Deal Village, Sola 22, Parcel 56, Giurgiu County), επιφανείας 101.025 τ.μ., ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας BUPRA DEVELOPMENT SRL.
10. Οικόπεδο στο κέντρο του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία (66 - 68 Splaiul Unirii Blv. and 1 Intre Garle St., District 4, Bucharest, Romania), επιφανείας 778,5 τ.μ., ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας CONCURENT REAL INVESTMENT SRL.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στην Ρουμανία με την επωνυμία **«AVAX DEVELOPMENT SINGLE MEMBER S.A. ATHENS GREECE ROMANIA BRANCH»**, με έδρα το Βουκουρέστι.

Μερισματική Πολιτική

Λόγω του ζημιογόνου οικονομικού αποτελέσματος της χρήσης 2024, η διοίκηση της Εταιρείας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2024, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2025.



Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2024, τόσο η μητρική Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της δεν κατέχουν ίδιες μετοχές. Οι γενικές συνελεύσεις των μετόχων της μητρικής Εταιρείας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και των θυγατρικών της ουδέποτε έχουν λάβει σχετική απόφαση για την αγορά ιδίων μετοχών, και δεν έχουν πραγματοποιήσει σχετική συναλλαγή.

Δραστηριότητες της Εταιρείας στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Ο Όμιλος μέχρι σήμερα, πέραν της δραστηριότητας του στην αγορά των ακινήτων, δεν έχει δραστηριοποιηθεί στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Εργασιακά Θέματα

Ο Όμιλος στελεχώνεται από έμπειρο και ικανό ανθρώπινο δυναμικό με πλήρη γνώση του αντικειμένου εργασιών έτοιμο να ανταποκριθεί με ευαισθησία και επαγγελματισμό στις νέες οικονομικές συνθήκες και απαιτήσεις του ανταγωνιστικού περιβάλλοντος του κλάδου που δραστηριοποιείται.

Στόχος δε είναι να βελτιώνεται συνεχώς το εργασιακό περιβάλλον με γνώμονα πάντα την ασφάλεια και την υγιεινή στους χώρους εργασίας ενθαρρύνοντας έτσι την ανάπτυξη των ατομικών ικανοτήτων, την ατομική προσφορά και την δημιουργικότητα χωρίς φυλετικές ή άλλες διακρίσεις.

Σε όλες τις ιεραρχικές βαθμίδες του ανθρώπινου δυναμικού υπάρχει συνεχής εκπαίδευση και κατάρτιση, προκειμένου να βελτιώνεται η απόδοση αλλά και η ικανοποίηση του προσωπικού. Στο ανθρώπινο δυναμικό επίσης προσφέρονται μία σειρά από πρόσθετες παροχές, όπως ομαδικό πρόγραμμα ιδιωτικής ιατροφαρμακευτικής ασφάλισης, πέρα από τα νόμιμα εργασιακά δικαιώματα.

Ο Όμιλος μεριμνά για την λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων και την υιοθέτηση πρακτικών, προκειμένου να συμμορφώνεται πλήρως και απολύτως με τις ισχύουσες διατάξεις της εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας.

Στον Όμιλο, κατά την κλειόμενη χρήση 2024, απασχολήθηκαν κατά μέσο όρο 14 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και συμβάσεις αορίστου χρόνου.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Ο Όμιλος, έχοντας αναγνωρίζει τη σημασία της κλιματικής αλλαγής και τους κινδύνους που δύναται να αντιμετωπίσει ως αποτέλεσμα των επιπτώσεων την κλιματικής αλλαγής στις δραστηριότητές της, ακολουθεί μία συστηματική προσέγγιση για την αναγνώριση και αξιολόγηση των επιπτώσεων, κινδύνων και ευκαιριών που σχετίζονται με το κλίμα, σύμφωνα με τις οδηγίες των ESRS.

Ο Όμιλος προσδιορίζει τις επιπτώσεις, θετικές και αρνητικές, των θεμάτων βιωσιμότητας στο περιβάλλον και την κοινωνία και τον τρόπο με τον οποίο τα θέματα αυτά δημιουργούν δυνητικούς κινδύνους και ευκαιρίες για την ίδια. Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες οδηγίες των ESRS, είναι σημαντικό βήμα να δοθεί προτεραιότητα στον αντίκτυπο των θεμάτων βιωσιμότητας, αξιολογώντας τη σοβαρότητα των επιπτώσεων, το πόσο πιθανό είναι να λάβουν χώρα, αλλά και να αντιστραφούν οι αρνητικές επιπτώσεις (πιθανότητα και αναστρεψιμότητα), καθώς και τον τρόπο με τον οποίο οι αναγνωρισμένοι κίνδυνοι και οι ευκαιρίες που σχετίζονται με το κλίμα που δύναται να επηρεάσουν την προσαρμογή της Εταιρείας στις σύγχρονες απαιτήσεις αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής.

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2024-31.12.2024 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)



Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	243	3	8.377
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	-
5N Α.Ε.	3	-	4	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	75	1	-	5
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	-	-
	78	245	7	8.382

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους.

Εταιρεία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	243	3	8.377
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	-
5N Α.Ε.	3	-	4	-
ΑΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	75	1	-	5
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	3	-	993	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	3	-	2.344	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	3	-	554	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	-	-
	88	245	3.899	8.382

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2025

Η Ελληνική οικονομία συνέχισε και το 2024 να αναπτύσσεται δυναμικά για τέταρτο συνεχόμενο έτος, υπεραποδίδοντας σημαντικά έναντι των Ευρωπαϊκών εταίρων της, εν μέσω ενός παγκόσμιου μακροοικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο καταγράφηκαν ενδείξεις ότι αποκλιμακώνονται οι πληθωριστικές πιέσεις και τα επιτόκια. Η προσπάθεια δημοσιονομικής πειθαρχίας της Ελλάδος δυσχεραίνεται από τις συνεχιζόμενες εχθροπραξίες στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, καθώς ασκείται πίεση στο κόστος της ενέργειας και της δια θαλάσσης μεταφοράς αγαθών από την Ασία, με τελικό αποτέλεσμα την κάμψη του διαθέσιμου εισοδήματος των πολιτών.

Το 2025 ξεκινά με αισιοδοξία για την ελληνική οικονομία, αλλά και με την ανάγκη στρατηγικής διαχείρισης των διεθνών προκλήσεων προκειμένου να διατηρηθεί η αναπτυξιακή δυναμική και να επιτευχθεί βιώσιμη οικονομική μεγέθυνση, παρά τις αβεβαιότητες του διεθνούς περιβάλλοντος. Οι αγορές προσαρμόζονται στη νέα οικονομική πολιτική της κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών, καθώς η αλλαγή ηγεσίας στον Λευκό Οίκο έχει οδηγήσει σε σημαντικές αλλαγές στις διεθνείς εμπορικές συμφωνίες, τη νομισματική πολιτική και τις επενδύσεις σε κρίσιμους τομείς.

Οι βασικές προκλήσεις για την Ελληνική οικονομία είναι μία πιθανή επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τις εξαγωγές και τον τουρισμό, και καθυστερήσεις στην απορρόφηση των ευρωπαϊκών κονδυλίων, που μπορεί να επιβραδύνουν την υλοποίηση κρίσιμων έργων. Παράλληλα, το χρηματοπιστωτικό περιβάλλον παραμένει ευμετάβλητο, με επιπτώσεις στις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις και την αγορά ακινήτων. Η σωστή στρατηγική διαχείρισης κινδύνων, η ενίσχυση των θεσμικών μεταρρυθμίσεων και η βελτίωση του επιχειρηματικού κλίματος θα επιτρέψουν στην Ελλάδα να κεφαλαιοποιήσει τις ευκαιρίες και να διατηρήσει τη θετική της πορεία, εστιάζοντας στην σταθερότητα, την ανάπτυξη και την προσέλκυση επενδύσεων.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η Ελληνική οικονομία αναμένεται και το 2025 να συνεχίσει να μεγεθύνεται με ρυθμό ανώτερο του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με το πραγματικό ΑΕΠ να ενισχύεται κατά 2,3% για τρίτο συνεχόμενο έτος. Παράλληλα, θα καταγραφεί αύξηση της



απασχόλησης και υποχώρηση της ανεργίας, παρουσιάζοντας αναπτυξιακή δυναμική η οποία υποστηρίζει τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στην οικονομία. Η περαιτέρω αποκλιμάκωση του πληθωρισμού το 2025 αναμένεται να είναι περιορισμένη, λόγω αυξημένου πληθωρισμού στην ενέργεια και τις υπηρεσίες, σε αντίθετη πορεία με την εξέλιξη των τιμών στα είδη διατροφής και τα μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά.

Η αποκλιμάκωση του δημόσιου χρέους προβλέπεται να συνεχιστεί, αν και με πιο ήπιο ρυθμό, με το λόγο χρέους /ΑΕΠ να εκτιμάται στο 144,4% του ΑΕΠ το 2025, ενώ η κατεύθυνση της δημοσιονομικής πολιτικής αναμένεται να μεταστραφεί σε επεκτατική το 2025, λόγω των αυξημένων δημόσιων επενδύσεων μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης (RRF) και την γενικότερη ευνοϊκή δημοσιονομική θέση της χώρας, η οποία περιορίζει τις ανάγκες προσαρμογής υπό το νέο πλαίσιο οικονομικής διακυβέρνησης της ΕΕ. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία και τις παρεμβάσεις που έχουν εξαγγελθεί, το πρωτογενές πλεόνασμα του κρατικού προϋπολογισμού προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,6% του ΑΕΠ και το δημοσιονομικό έλλειμμα σε 0,4% του ΑΕΠ, πολύ κάτω από το όριο του 3% που θέτει το Σύμφωνο Σταθερότητας και Ανάπτυξης.

Ειδικότερα, σε ότι αφορά τον Όμιλο, για το 2025 αναμένεται περαιτέρω βελτίωση στις οικονομικές επιδόσεις, με αιχμή την συνέχιση και επέκταση της ανάπτυξης των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας κυρίως σε τουριστικούς προορισμούς, όπως Κρήτη και Δωδεκάνησα, οι οποίοι παραμένουν στο επίκεντρο του διεθνούς επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2024 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

- Νέες επενδύσεις

1. Σε εκτέλεση του από 07.06.2024 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, η Εταιρεία προέβη στην αγορά οικοπέδου το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Χώρα Αστυπάλαιας (περιοχή «Α' Πούντα») της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, επιφανείας 1.000,36 τ.μ..

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2025

Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Χρήστος Ιωάννου



ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

Οι συνημμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΑΒΑΧ DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» την 30.07.2025, τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και θα δημοσιευθούν με την ανάρτησή τους στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. καθώς επίσης στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.avaxdevelopment.gr.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	9	6.600	7.592	6.600	7.592
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9α	212.827	64.180	212.827	64.180
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	4.693.860	4.456.260	143.000	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	1	1	1	1
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	12	5.918.593	6.173.779	5.918.593	6.173.779
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	13	27.595	26.994	27.595	26.994
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14	47.577	-	47.577	238.907
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		10.907.051	10.728.807	6.356.191	6.511.453
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	15	6.092.892	4.508.062	6.092.892	4.508.062
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	16	1.101.571	932.455	4.902.325	5.129.456
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17	770.522	121.701	768.551	121.472
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		7.964.985	5.562.218	11.763.768	9.758.991
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		18.872.036	16.291.025	18.119.959	16.270.444
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	25	15.311.400	15.033.000	15.311.400	15.033.000
Αποθεματικά	26	38.744	38.918	38.744	38.918
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		26.251	26.288	1.938	1.942
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(8.744.603)	(10.285.391)	(8.720.304)	(10.022.152)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων		6.631.791	4.812.814	6.631.778	5.051.708
Εταιρείας (α)		6.631.791	4.812.814	6.631.778	5.051.708
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	27	(8.744)	(9.534)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		6.623.047	4.803.281	6.631.778	5.051.708
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	20	2.000.000	8.627.085	2.000.000	8.627.085
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	281.104	262.058	3.910	-
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	22	168.052	152.519	168.052	152.519
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	124.197	34.551	124.197	34.551
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	68.787	68.787	68.787	68.787
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.642.140	9.144.999	2.364.946	8.882.942
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	3.178.077	2.251.246	2.694.463	2.244.296
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι	19	74.352	56.745	74.352	56.745
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	92.060	34.754	92.060	34.754
Τραπεζικός δανεισμός	20	6.262.360	-	6.262.360	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		9.606.849	2.342.745	9.123.235	2.335.795
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		12.248.989	11.487.744	11.488.181	11.218.736
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		18.872.036	16.291.025	18.119.959	16.270.444

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Κύκλος εργασιών	1	3.956.061	3.124.904	3.956.061	3.124.904
Κόστος Πωλήσεων	2	(2.850.697)	(2.530.043)	(2.850.697)	(2.530.043)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		1.105.364	594.861	1.105.364	594.861
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	131.216	82.689	(558.497)	(146.839)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(1.130.895)	(725.541)	(712.946)	(695.272)
Έξοδα διαθέσεως	5	(442.142)	(401.239)	(442.142)	(401.239)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(255.187)	(165.164)	-	-
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(591.643)	(614.394)	(608.221)	(648.489)
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(250.910)	(332.042)	(250.291)	(331.459)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(842.553)	(946.436)	(858.512)	(979.948)
Φόρος εισοδήματος	8	28.530	(34.266)	(195.240)	37.072
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		(814.023)	(980.702)	(1.053.752)	(942.875)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρείας		(814.812)	(981.358)	(1.053.752)	(942.875)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		789	656	-	-
		(814.023)	(980.702)	(1.053.752)	(942.875)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(814.023)	(980.702)	(1.053.752)	(942.875)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συν αλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(37)	1.536	(4)	130
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων /παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(174)	5.809	(174)	5.809
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά απο φόρους	(211)	7.345	(178)	5.939
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	(814.234)	(973.356)	(1.053.930)	(936.936)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρείας	(815.023)	(974.009)	(1.053.930)	(936.936)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	789	653	-	-
	(814.234)	(973.356)	(1.053.930)	(936.936)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(842.553)	(946.436)	(858.512)	(979.948)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις παγίων & άυλων	11.151	9.309	11.151	9.309
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	92.677	100.151	92.677	100.151
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(112.374)	(214.160)	(17.774)	-
Πιστωτικοί τόκοι	(0)	(0)	-	-
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	250.910	332.042	250.291	331.459
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	255.187	165.164	-	-
Προβλέψεις απομείωσης/επισφάλειας	-	-	255.187	165.164
Συν αλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Άλλα μη ταμειακά στοιχεία	15.359	17.535	15.359	17.539
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	(1.584.830)	(954.613)	(1.584.830)	(954.613)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(169.717)	903.062	226.531	724.903
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	1.409.568	(517.641)	932.937	(519.955)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(674.622)	(1.105.586)	(676.983)	(1.105.990)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(154.479)	(11.349)	(154.479)	(11.349)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	19.094	4.836.690	19.094	4.836.690
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	-	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(135.384)	4.825.341	(135.385)	4.825.341
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.141.350	-	2.141.350	-
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/αν αληφθέντα δάνεια	(337.242)	(3.967.311)	(337.242)	(3.967.311)
Εκροές αποπληρωμής υποχρεώσεων από μισθώσεις	(94.371)	(100.801)	(94.371)	(100.801)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(240.576)	(325.965)	(239.956)	(325.382)
Πληρωμές τόκων για λειτουργικές μισθώσεις	(10.334)	(6.077)	(10.334)	(6.077)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.458.827	(4.400.154)	1.459.447	(4.399.571)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)	648.821	(680.399)	647.079	(680.221)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	121.701	802.100	121.472	801.693
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	770.522	121.701	768.551	121.472

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Όμιλος

Μεταβολές Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρείας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2023	15.033.000	33.109	24.748	(9.304.034)	5.786.823	(10.186)	5.776.637
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(981.358)	(981.358)	656	(980.702)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		5.809	1.540		7.349	(4)	7.345
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	5.809	1.540	(981.358)	(974.009)	653	(973.356)
Υπόλοιπο την 31.12.2023	15.033.000	38.918	26.288	(10.285.391)	4.812.814	(9.534)	4.803.281
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.634.000	-	-	-	2.634.000	-	2.634.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με ισόποση μείωση ζημιών	(2.355.600)	-	-	2.355.600	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(814.812)	(814.812)	789	(814.023)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(174)	(37)	-	(211)	0	(211)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(174)	(37)	(814.812)	(815.023)	789	(814.234)
Υπόλοιπο την 31.12.2024	15.311.400	38.744	26.251	(8.744.603)	6.631.791	(8.744)	6.623.047

Εταιρεία

Μεταβολές Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρείας	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2023	15.033.000	33.109	1.812	(9.079.276)	5.988.644	5.988.644
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(942.875)	(942.875)	(942.875)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		5.809	130		5.939	5.939
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	5.809	130	(942.875)	(936.936)	(936.936)
Υπόλοιπο την 31.12.2023	15.033.000	38.918	1.942	(10.022.152)	5.051.708	5.051.708
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.634.000	-	-	-	2.634.000	2.634.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με ισόποση μείωση ζημιών	(2.355.600)	-	-	2.355.600	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.053.752)	(1.053.752)	(1.053.752)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(174)	(4)	-	(178)	(178)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(174)	(4)	(1.053.752)	(1.053.930)	(1.053.930)
Υπόλοιπο την 31.12.2024	15.311.400	38.744	1.938	(8.720.304)	6.631.778	6.631.778

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



Στοιχεία και πληροφορίες

Α. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Α.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο

Η AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. είναι ανώνυμη Εταιρεία, ιδρύθηκε το 1990 με διάρκεια μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2040.

Η έδρα της Εταιρείας είναι το Μαρούσι Αττικής και ο κύριος σκοπός της είναι η ανέγερση, κατασκευή, μετατροπή και συντήρηση κτιρίων, οικοδομών, καταστημάτων, γραφείων, κατοικιών και οποιωνδήποτε άλλων ακινήτων, γενικών ή ειδικών σκοπών, επί οικοπέδων που ανήκουν στην Εταιρεία ή και σε τρίτους και γενικά η τροποποίηση, βελτίωση και ανάπτυξη των ακινήτων και οποιασδήποτε άλλης περιουσίας της Εταιρείας ή τρίτων. Επίσης στον σκοπό της περιλαμβάνονται η αγορά, πώληση, μίσθωση, υπομίσθωση, οργάνωση, διαχείριση και εν γένει εκμετάλλευση και προώθηση ακινήτων παντός είδους που ανήκουν στην Εταιρεία ή και σε τρίτους, η παροχή συμβουλών επί τεχνικών θεμάτων και γενικά επί των ως άνω αντικειμένων και η άσκηση κτηματικών εργασιών, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την κατασκευή κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών για την πολεοδομική ανάπτυξη περιοχών ή/και την τουριστική αξιοποίησή τους, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων απαραίτητων για την παρακολούθηση της κατασκευής των πιο πάνω έργων και της εκμετάλλευσής τους, η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων, καθώς και ο συντονισμός, παρακολούθηση και εκτέλεση των παραπάνω έργων.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και στη Ρουμανία. Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρείας AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. είναι θυγατρική της ΑΒΑΞ Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ενοποιούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ΑΒΑΞ, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. έχει έδρα στην Ελλάδα και συμμετέχει με ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Α.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε δύο βασικούς τομείς:

1. Την ανάπτυξη ιδιόκτητων έργων (είτε πλήρους ιδιοκτησίας της είτε σε συνεργασίες με άλλους developers).
2. Την παροχή υπηρεσιών σε μη-ιδιόκτητα έργα και συγκεκριμένα: διαχείριση ακινήτων (property management), διοίκηση έργων (development management) και ολοκληρωμένες υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development consulting)

Η δραστηριότητα της Εταιρείας την παρούσα χρονική στιγμή εστιάζεται:

1. στον τομέα της ανάπτυξης έργων

Σε εξέλιξη είναι τα ακόλουθα έργα:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 16 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τ.μ. Το έργο βρίσκεται υπό κατασκευή ενώ οι πωλήσεις βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τ.μ. Το έργο βρίσκεται υπό κατασκευή και έχει ξεκινήσει η προώθηση των κατοικιών.



- ο Ανάπτυξη έργου μεικτών χρήσεων στο Νέο Φάληρο του Δήμου Πειραιά (συμμετοχή Avax Development 16%). Σε εξέλιξη βρίσκεται ο επανασχεδιασμός του έργου βάσει του οποίου θα προωθηθεί η αναθεώρηση της ισχύουσας οικοδομικής άδειας που προβλέπει την ανέγερση γραφείων επιφάνειας 57.450 τ.μ..
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο άνω Κουφονήσι (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 7.350 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 5.559 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στην Αστυπάλαια (Ιδιοκτήτης Avax Development): Ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 1.316 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στην Αστυπάλαια (Ιδιοκτήτης Avax Development): Ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 1.000 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.585 τ.μ.
- ο Ανάπτυξη έργου μεικτών χρήσεων στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ.
- ο Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιτέστι, με δυνατότητα δόμησης έως 150.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- ο Εκμετάλλευση έκτασης γης 50 στρεμμάτων περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστιο του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία.
- ο Εκμετάλλευση ακινήτου 1.300 στρεμμάτων στην Βαρσοβία της Πολωνίας με ποσοστό συμμετοχής για την Εταιρεία 25%. Η έκταση γης βρίσκεται στα περίχωρα της Βαρσοβίας με πολλαπλές δυνατότητες ανάπτυξης.

στον τομέα της παροχής υπηρεσιών, η Avax Development παρέχει ήδη και θα ξεκινήσει άμεσα την παροχή των υπηρεσιών της στα εξής έργα:

- ο Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτιριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανωδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
- ο Διαχείριση Ανάπτυξης (development management) στο έργο μεικτών χρήσεων που συμμετέχει ως μέτοχος η Εταιρεία στο Νέο Φάληρο.

A.3 Πληροφορίες επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2024 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2024 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2024 :

- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31/12/2024.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2023.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15 Οκτωβρίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας



δεν επιτρέπονται τροποποιήσεις μετά την έγκρισή τους.

- Περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΑΒΑΞ Α.Ε. (μητρική Εταιρεία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2024 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2023.
- Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει γίνει κατώτερο του 1/2 του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου και, ως εκ τούτου, συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έχει ήδη αποφασίσει κατά την από 30.06.2025 συνεδρίασή του, να προτείνει τη λήψη κατάλληλων μέτρων στην επικείμενη Τακτική Γενική Συνέλευση για την άρση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρ. 119, παρ.4 του Ν.4548/2018.



B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

B.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2024, είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

B.2. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες εκτός από ορισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των παραγώγων), τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου έχει καταστεί αρνητικό κατά ποσό € 1.641.865. Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται υποχρέωση προς τη μητρική εταιρεία του Ομίλου ΑΒΑΞ ΑΕ ποσού € 6.262.360 από ενδοεταιρικό δανεισμό, η οποία θα αποπληρωθεί όταν η Εταιρεία θα έχει την απαραίτητη ρευστότητα, χωρίς να δημιουργηθεί κάποιο θέμα στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας. Συνεπώς με δεδομένη τη συνεχιζόμενη υποστήριξη των μετόχων, δεν υφίσταται για τον Όμιλο και την Εταιρεία ουσιαστικός κίνδυνος αναφορικά με τη συνέχιση της δραστηριότητας τους ή την αθέτηση των υποχρεώσεων τους προς τρίτους.

Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει ο Όμιλος είναι οι ακόλουθες:

Γ.1. Ενοποιήσεις θυγατρικών επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 10) και Επιχειρηματικές συνενώσεις Δ.Π.Χ.Α. 3)

Επενδύσεις σε Θυγατρικές

Είναι όλες οι εταιρείες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από άλλη Εταιρεία (μητρική) με την κατοχή της πλειοψηφίας των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας στην οποία έγινε η επένδυση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) με την μέθοδο της εξαγοράς από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται βάσει της μεθόδου της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής. Τυχόν κόστη άμεσα συνδεδεμένα με την συναλλαγή επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης. Τα εξατομικευμένα στοιχεία του ενεργητικού, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το κόστος αγοράς πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που



αποκτήθηκαν, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της αγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπο και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι ζημιές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου (μη πραγματοποιηθείσες σε επίπεδο Ομίλου) επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος στοιχείου ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στον ισολογισμό της Εταιρείας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

Επενδύσεις σε Συγγενείς (Δ.Λ.Π. 28)

Είναι οι επιχειρήσεις αυτές πάνω στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν είτε θυγατρικές είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τον Όμιλο συνιστούν ότι το κατεχόμενο ποσοστό μεταξύ 20% και 50% δικαιωμάτων ψήφου μιας Εταιρείας υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην Εταιρεία αυτή. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος και κατόπιν αποτιμώνται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ το μερίδιο των μεταβολών των αποθεματικών μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα αποθεματικά. Οι συσσωρευμένες μεταβολές επηρεάζουν την λογιστική αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Όταν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημιές σε μια συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή της στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός και αν έχει καλύψει υποχρεώσεις ή έχει ενεργήσει πληρωμές εκ μέρους της συγγενούς επιχείρησης και εν γένει εκείνων που προκύπτουν από την μετοχική ιδιότητα.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συγγενείς επιχειρήσεις. Μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος στοιχείου του ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Δομή του Ομίλου: Ο Όμιλος AVAX DEVELOPMENT απαρτίζεται από τις εξής θυγατρικές εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης:

Επωνυμία	% συμμετοχή της AVAX DEVELOPMENT	Α.Φ.Χ. *
AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., Αθήνα	Μητρική	2019-2024
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95,24%	2005-2024
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L., Ρουμανία	99,93%	2005-2024
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L., Ρουμανία	100%	2006-2024

*Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2023 της Εταιρείας, διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβαν Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη». Να σημειωθεί επίσης ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης



από τους Νόμιμους Ελεγκτές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρεία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Για τις χρήσεις 2016 και 2017 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης της ΑΑΔΕ (2^ο ΕΛΚΕ Αττικής), κατά τον οποίο δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές φόρων.

Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2024 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης είναι οι κάτωθι:

5N A.E., Αθήνα	45,00%
STARWARE ENTERPRISES Ltd, Κύπρος	50,51%

Επίσης με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης ενοποιείται η εταιρεία της STARWARE ENTERPRISES Ltd με την επωνυμία «QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o.», με έδρα την Βαρσοβία Πολωνίας και με ποσοστό συμμετοχής της STARWARE ENTERPRISES Ltd, 50,01%.

Γ.2α. Ενσώματα πάγια (Δ.Λ.Π. 16)

Η διοίκηση επέλεξε για τις κατηγορίες λειτουργικών παγίων στοιχείων (Μηχανήματα, Μεταφορικά Μέσα, Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.

Η διοίκηση επέλεξε για την κατηγορία οικοπέδων, κτιρίων να εφαρμόσει τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

Μέθοδος Αναπροσαρμογής

Ύστερα από την αναγνώρισή του ως περιουσιακό στοιχείο, ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων του οποίου η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, μπορεί να εμφανιστεί με αναπροσαρμοσμένη αξία, που αποτελείται από την εύλογη αξία του κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Η εύλογη αξία των οικοπέδων και κτιρίων συνήθως προσδιορίζεται από εκτιμήσεις ορκωτών εκτιμητών. Η εύλογη αξία των μηχανημάτων και εγκαταστάσεων είναι συνήθως η αγοραία του αξία.

Όταν γίνει αναπροσαρμογή της αξίας ενός παγίου στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων αναπροσαρμόζεται ολόκληρη η κατηγορία των παγίων που ανήκει. Όταν η λογιστική αξία ενός παγίου αυξάνεται ως αποτέλεσμα μίας αναπροσαρμογής, η αύξηση καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση ως πλεόνασμα αναπροσαρμογής. Όμως μία αύξηση λόγω αναπροσαρμογής θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την έκταση που αντιστρέφεται μια προηγούμενη υποτίμηση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, η οποία προηγούμενες είχε χρεωθεί στα αποτελέσματα.

Αν η λογιστική αξία ενός παγίου μειώνεται ως αποτέλεσμα μίας αναπροσαρμογής, η μείωση πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Αν υπάρχει πλεόνασμα αναπροσαρμογής για το ίδιο πάγιο στην καθαρή θέση, η μείωση θα χρεώνεται απευθείας στην καθαρή θέση κατά την έκταση που υπάρχει το πλεόνασμα αυτό. Τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής που υπάρχουν στην καθαρή θέση θα μεταφερθούν στα κέρδη εις νέο όταν τα πάγια πουληθούν ή διαγραφούν. Οι επιδράσεις των φόρων στις αναπροσαρμογές των ενσώματων ακινητοποιήσεων, αναγνωρίζονται και γνωστοποιούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 12 Φόροι Εισοδήματος. Η αρχική εφαρμογή μιας πολιτικής αναπροσαρμογής της αξίας παγίων αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 και όχι με το Δ.Λ.Π. 8.



Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση κατ' εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση Περιουσιακών Στοιχείων (Impairment of Assets)», εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση των στοιχείων του ενεργητικού της, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό για κάθε στοιχείο ξεχωριστά με την λογιστική του αξία.

Μεταγενέστερες δαπάνες σε ήδη καταχωρημένο στοιχείο προστίθενται στη λογιστική αξία του στοιχείου, μόνο αν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου. Κάθε μεταγενέστερη δαπάνη η οποία δεν προσauξάνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου, βαρύνει τα έξοδα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Κόστη σημαντικής επισκευής ή επιθεώρησης ενός παγίου στοιχείου καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται εκτός και αν αυξάνουν τα οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου οπότε προσauξάνουν το κόστος του παγίου στοιχείου.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο βάσει της ωφέλιμης ζωής τους. Οι κύριοι συντελεστές απόσβεσης που προκύπτουν έχουν ως εξής:

Λειτουργικά ακίνητα (κτίρια)	3%
Μηχανικός εξοπλισμός	5,3% - 20%
Μεταφορικά μέσα	7,5% - 20%
Λοιπός εξοπλισμός	15% - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Οι ιδιοπαραγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσώματων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων εργοδοτικών εισφορών), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά άμεσα κόστη.

Γ.2β. Επενδύσεις σε ακίνητα (Δ.Λ.Π. 40)

Για τα ακίνητα επένδυσης η διοίκηση να εφαρμόσει τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών) βάσει του ΔΛΠ 40.

Η Διοίκηση υιοθετεί την άποψη ότι η πολιτική αυτή, της εφαρμογής των εύλογων αξιών για την εκτίμηση των ακινήτων επένδυσης, παρέχει αξιόπιστη και περισσότερο σχετική πληροφόρηση, διότι βασίζεται σε ενημερωμένες αξίες.

Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)

Μόνο έξοδα τα οποία ικανοποιούν τα κριτήρια του Δ.Λ.Π. 38.18 κεφαλαιοποιούνται (όπως οι δαπάνες λογισμικών προγραμμάτων).

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

Γ.4. Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)

ι) Υπεραξία

Η υπεραξία αντιπροσωπεύει το επιπλέον τίμημα που καταβάλλεται από τον Όμιλο για την απόκτηση νέων θυγατρικών και συγγενών εταιρειών. Προκύπτει από τη σύγκριση του τιμήματος που καταβάλλεται για την απόκτηση μιας νέας Εταιρείας με την αναλογούσα στον Όμιλο εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων της, κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Η υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση νέων θυγατρικών εταιρειών εμφανίζεται στις ασώματες ακινητοποιήσεις. Κάθε χρόνο διενεργείται έλεγχος της υπεραξίας για τυχόν απομείωση, η οποία μειώνει το αρχικό ποσό όπως αυτό απεικονίζεται στον



Ισολογισμό. Κατά τον υπολογισμό των κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από την πώληση συμμετοχών, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν υπεραξία της προς πώληση Εταιρείας.

Για την ευχερέστερη διεκπεραίωση των ελέγχων απομείωσης (impairment tests), το ποσό της υπεραξίας κατανέμεται σε μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η μονάδα ταμειακών ροών είναι η μικρότερη προσδιορίσιμη ομάδα στοιχείων ενεργητικού που δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές και αντιπροσωπεύει το επίπεδο στο οποίο ο Όμιλος συλλέγει και παρουσιάζει τα οικονομικά στοιχεία για σκοπούς εσωτερικής πληροφόρησης. Η απομείωση για την υπεραξία, καθορίζεται με τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού από τις μονάδες ταμειακής ροής με τις οποίες συνδέεται η υπεραξία. Ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με την υπεραξία, δεν μπορούν να αντιστραφούν σε μελλοντικές περιόδους. Ο Όμιλος πραγματοποιεί τον ετήσιο έλεγχο για απομείωση υπεραξίας στις 31 Δεκεμβρίου της εκάστοτε χρήσης.

Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων κατά την ημερομηνία εξαγοράς μίας Εταιρείας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε προκύπτει αρνητική υπεραξία (έσοδο), η οποία καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

Τα άυλα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από την χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την πώλησή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού βάσει του Δ.Λ.Π. 36, σύμφωνα με το οποίο διασφαλίζεται ότι τα στοιχεία του ενεργητικού λογιστικοποιούνται σε αξία που δεν υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό, όπου ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας (μειωμένης κατά τα κόστη πώλησης) και της αξίας χρήσης.

Στην αξιολόγηση αυτή λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες από διάφορες εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Ο έλεγχος περί απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εμπίπτουν στο ΔΠΧΑ 9, στα ακίνητα προς επένδυση και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων του έτους.

Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2)

Τα αποθέματα του Ομίλου περιλαμβάνουν ακίνητα προς ανάπτυξη ή υπό κατασκευή που προορίζονται για πώληση. Την ημερομηνία του ισολογισμού, τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο του κόστους ή την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και της παραγωγής σε εξέλιξη αποτελείται από τις πρώτες ύλες, την άμεση εργασία, τις άμεσες δαπάνες, τα γενικά έξοδα και το κόστος δανεισμού που συνδέονται με την παραγωγή. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης, μειωμένη με το κόστος ολοκλήρωσης της πώλησης και των εξόδων διάθεσης.



Γ.6. Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και παρουσίαση (Δ.Λ.Π. 32)

Οι αρχές του παρόντος προτύπου συμπληρώνουν τις αρχές για την αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση.

Το πρότυπο ασχολείται με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών μέσων ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και συμμετοχικούς τίτλους και την κατάταξη των σχετικών τόκων, μερισμάτων, ζημιών και κερδών και τις συνθήκες υπό τις οποίες τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις πρέπει να συμψηφίζονται.

Ως χρηματοοικονομικό μέσο ορίζεται κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μία οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή έναν συμμετοχικό τίτλο για μία άλλη οικονομική οντότητα.

Συμμετοχικός τίτλος είναι κάθε σύμβαση που αποδεικνύει ένα δικαίωμα στο υπόλοιπο που απομένει, εάν από τα περιουσιακά στοιχεία μιας οικονομικής οντότητας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της.

Εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Γ.7. Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)

Το Δ.Π.Χ.Α. 7 αναφέρεται σε όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός από εκείνα που αποκλείονται ειδικά (πχ. συμφέροντα σε θυγατρικές, συνδεδεμένα μέρη και κοινοπραξίες, κ.λπ.). Σκοπός των γνωστοποιήσεων είναι η παροχή μίας εικόνας για την χρήση των χρηματοοικονομικών μέσων από τον Όμιλο και την έκθεσή του στους κινδύνους που αυτά προκαλούν. Η έκταση των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται εξαρτάται από την έκταση της χρήσης των χρηματοοικονομικών μέσων από την Εταιρεία και από την έκθεσή της σε κινδύνους.

Γ.8. Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Δ.Λ.Π. 37)

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμηριωμένες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών όρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις άλλα γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

Γ.9. Οι επιδράσεις των μεταβολών στις τιμές του συναλλάγματος (Δ.Λ.Π. 21)

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί ο Όμιλος («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρείας και όλων των θυγατρικών της.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που



αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Γ.10. Κέρδη ανά μετοχή (Δ.Λ.Π. 33)

Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Γ.11. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 10)

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Γ.12. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή από τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση όπου η



αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

Γ.13. Παροχές σε εργαζόμενους (Δ.Λ.Π. 19)

Βραχυπρόθεσμες παροχές:

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήματα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωμένο έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές κατά την έξοδο από την υπηρεσία:

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών καθώς και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών:

Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κλπ.)

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών:

Η υποχρέωση της Εταιρείας (νομική) αφορά τα ωφελήματα τερματισμού υπηρεσιών τα οποία είναι πληρωτέα ως αποτέλεσμα απόφασης της Εταιρείας να τερματίσει τις υπηρεσίες ενός υπαλλήλου πριν την κανονική ημερομηνία αφυπηρέτησης, καθώς επίσης και για ωφελήματα τα οποία είναι πληρωτέα κατά την αφυπηρέτηση ενός υπαλλήλου (ωφελήματα συνταξιοδότησης τα οποία δημιουργούνται βάσει νομοθεσίας).

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένου ωφελήματος, του σχετικού τρέχοντος κόστους υπηρεσιών, του κόστους προηγούμενων υπηρεσιών, χρησιμοποιείται η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας (Projected Unit Credit Method) η οποία είναι η μέθοδος δεδουλευμένης παροχής υπηρεσιών που αναλογεί σε υπηρεσία, σύμφωνα με την οποία αποδίδονται τα οφέλη στις περιόδους κατά τις οποίες δημιουργείται η υποχρέωση για καταβολή ωφελημάτων μετά την αφυπηρέτηση. Η υποχρέωση δημιουργείται καθώς ο υπάλληλος παρέχει τις υπηρεσίες του οι οποίες του δίνουν και το δικαίωμα για ωφελήματα κατά την αφυπηρέτηση.

Αρα η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας απαιτεί όπως αποδοθούν οφέλη, τόσο στην τρέχουσα περίοδο (για να υπολογιστεί το τρέχον κόστος υπηρεσιών) όσο και στην τρέχουσα και στις προγενέστερες περιόδους (για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων ωφελημάτων).

Παρόλο ότι τα ωφελήματα έχουν ως προϋπόθεση μελλοντική εργοδότηση (δηλαδή δεν είναι κατοχυρωμένα), υπολογίζεται η υποχρέωση βάσει αναλογιστικών υποθέσεων ως εξής:



Δημογραφικές Υποθέσεις: «Κίνηση Προσωπικού» (Αποχώρηση Προσωπικού / Απόλυση προσωπικού) και

Χρηματοοικονομικές Υποθέσεις: προεξοφλητικός συντελεστής, μελλοντικά επίπεδα μισθού (συντελεστές απόδοσης κυβερνητικών χρεογράφων με παρόμοια διάρκεια) και εκτιμώμενες μελλοντικές μεταβολές, στο επίπεδο οποιωνδήποτε κρατικών παροχών που επηρεάζουν τα καταβλητέα οφέλη.

Ο Όμιλος δεν έχει επίσημα ή ανεπίσημα ενεργοποιήσει κανένα ειδικό πρόγραμμα παροχών προς τους εργαζομένους της, το οποίο πρόγραμμα να δεσμεύεται για παροχές σε περιπτώσεις αποχωρήσεων εργαζομένων. Το μόνο πρόγραμμα που ισχύει και έχει ενεργοποιηθεί στο παρελθόν είναι η συμβατική υποχρέωση για παροχή ενός εφάπαξ ποσού σύμφωνα με το 40% της κλίμακας (με βάση την ισχύουσα νομοθεσία ν.2112/20, ν.3198/55 και ν.4093/12).

Επίσης η Εταιρεία δεν δεσμεύεται, ούτε νομικά ούτε κατά τεκμήριο, από την πρόνοια του εργατικού δικαίου (εδάφιο (α) του άρθρου 8 του ν.3198/55), περί αποζημίωσης των εργαζόμενων που αποχωρούν οικειοθελώς αφού έχουν συμπληρώσει 15-ετή προϋπηρεσία. Επίσης, η Εταιρεία προτίθεται να διατηρήσει το προαναφερθέν καθεστώς «μη δέσμευσης» έναντι των εργαζομένων και στο μέλλον.

Γ.14. Μισθώσεις (Δ.Π.Χ.Α. 16)

Οι μισθώσεις (λειτουργικές και χρηματοδοτικές) αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται ανάμεσα στην υποχρέωση μίσθωσης και τον τόκο, ο οποίος χρεώνεται στα αποτελέσματα σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο για το υπόλοιπο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε κάθε περίοδο.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους: (α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και (β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης. Ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση. Εξαιρέση αποτελούν τα δικαιώματα χρήσης μισθωμένων ακινήτων (κτιρίων), τα οποία ο Όμιλος επιμετρά βάσει της μεθόδου αναπροσαρμογής του ΔΛΠ 16. Αναλυτικότερα βλ. σημείωση Γ2α.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως: (α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και (γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης. Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία: (α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και (β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

Πώληση και επαναμίσθωση



Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, η μεταχείριση μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το εάν η συναλλαγή συνιστά πώληση του περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες».

Αν η συναλλαγή συνιστά πώληση του περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15, τότε:

- Η εταιρεία ως μισθωτής αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία από τη συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή,
- Η εταιρεία ως εκμισθωτής εφαρμόζει τη λογιστική του εκμισθωτή με βάση τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Αν η εύλογη αξία του τιμήματος για τη πώληση του περιουσιακού στοιχείου δεν είναι ίση με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, τότε η εταιρεία πρέπει να προβεί στις παρακάτω προσαρμογές:

- Οποιοδήποτε τίμημα χαμηλότερο της αγοράς λογίζεται ως προκαταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθώσεων
- Οποιοδήποτε τίμημα υψηλότερο της αγοράς λογίζεται ως επιπλέον χρηματοδότηση από τον αγοραστή – μισθωτή προς τον πωλητή – εκμισθωτή.

Γ.15. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23)

Το κόστος δανεισμού είναι οι τόκοι που απορρέουν από τον δανεισμό, καθώς και τα λοιπά έξοδα που πραγματοποιούνται από μία επιχείρηση για τη λήψη των δανείων.

Στην έννοια του κόστους δανεισμού περιλαμβάνονται:

- Τόκοι βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, καθώς και τόκοι υπεραναλήψεων.
- Απόσβεση της διαφοράς υπό το άρτιο ομολογιακών δανείων,
- Απόσβεση συμπληρωματικών εξόδων που πραγματοποιήθηκαν για την λήψη των δανείων,
- Χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις από μισθώσεις, οι οποίες παρακολουθούνται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16,
- Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ξένο νόμισμα, κατά την έκταση που αυτές θεωρούνται χρηματοοικονομικό έξοδο.

Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις πρέπει να κεφαλαιοποιούνται.

Γ.16. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24)

Οι γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών καλύπτονται από το Δ.Λ.Π. 24 το οποίο αναφέρεται στις συναλλαγές μεταξύ μιας επιχείρησης που καταρτίζει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των συνδεδεμένων με αυτή μερών. Το πρωτεύον στοιχείο του είναι η οικονομική ουσία και όχι ο νομικός τύπος των συναλλαγών.

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

1. Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
2. Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
3. Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το Δ.Λ.Π. 28.
4. Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το Δ.Π.Χ.Α. 11.
5. Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.
6. Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.
7. Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται (είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή) από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.
8. Είναι ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζομένους της επιχείρησης με σκοπό το οικονομικό όφελός του ή όφελος των εργαζομένων της επιχείρησης που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της επιχείρησης.



Συναλλαγή συνδεδεμένων μερών είναι μια μεταφορά πόρων, υπηρεσιών ή υποχρεώσεων μεταξύ των συνδεδεμένων μερών, ανεξάρτητα από το εάν επιβάλλεται ένα τίμημα ή όχι.

Γ.17. Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (Δ.Π.Χ.Α.15)

Το πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες.

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης.

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται στο ποσό, το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Επίσης, το πρότυπο ορίζει τη λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων για την ανάληψη μιας σύμβασης και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής.

Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων). Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας», είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (out put methods), είτε μεθόδους εισροών (in put methods).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα του Ομίλου για την έκδοση τιμολογίου.

Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία και ο Όμιλος λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Γ.18. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, και οι κυριότερες παρατίθενται κατωτέρω. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις



αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτής είναι η βάση για την λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

Γ.18.1 Απομείωση υπεραξίας και λοιπών μη χρηματοοικονομικών στοιχείων

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υφίσταται κάποια ένδειξη απομείωσης της υπεραξίας, σύμφωνα με τη λογιστική πρακτική της παραγράφου Γ.4.ι. Τα ανακτήσιμα ποσά των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζονται σύμφωνα με τους υπολογισμούς της αξίας χρήσεως (value in use). Οι υπολογισμοί απαιτούν τη χρήση εκτιμήσεων που σχετίζονται με τα μελλοντικά κέρδη και τα επιτόκια προεξόφλησης.

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για απομείωση οποτεδήποτε γεγονότα ή αλλαγές σε καταστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη, σύμφωνα με τη λογιστική αρχή που περιγράφεται στην παράγραφο Γ.6.

Γ.18.2 Φόρος εισοδήματος

Οι εταιρείες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες φορολογίας εισοδήματος. Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για τους φόρους εισοδήματος απαιτείται σημαντική υποκειμενική κρίση. Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος, στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτής θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στην χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Γ.18.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Σημαντικές εκτιμήσεις της Διοίκησης απαιτούνται για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, με βάση τον πιθανό χρόνο και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών σε συνδυασμό με το φορολογικό προγραμματισμό της οντότητας.

Γ.18.4 Ζωή ενσώματων ακινητοποιήσεων και υπολειμματικές αξίες

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους. Η πραγματική ωφέλιμη ζωή των ακινητοποιήσεων αποτιμάται σε ετήσια βάση και ενδέχεται να διαφέρει λόγω διαφόρων παραγόντων.

Γ.18.5 Πρόβλεψη καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας για αποθέματα

Σύμφωνα με την λογιστική αρχή που αναφέρεται στην παράγραφο Γ5, η πρόβλεψη για την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων, αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της Διοίκησης, με βάση τις ιστορικές τάσεις των πωλήσεων και την θεώρησή της για την ποιότητα και τον όγκο των αποθεμάτων, στο βαθμό που τα διαθέσιμα αποθέματα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού θα πουληθούν κάτω του κόστους.

Γ.18.6 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Ο Όμιλος απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεών του όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη εκάστης απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση του Ομίλου περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση παράγοντες όπως την πιστωτική της πολιτική, αναφορές από τη νομική υπηρεσία



για πρόσφατες εξελίξεις σε υποθέσεις που αυτή χειρίζεται, κακώς και την εκτίμηση/κρίση της για την επίδραση λοιπών παραγόντων στην εισπραξιμότητα των απαιτήσεων.

Γ.18.7 Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται βάσει αναλογιστικών μεθόδων, η διενέργεια των οποίων απαιτεί από τη Διοίκηση να εκτιμήσει συγκεκριμένες παραμέτρους όπως η μελλοντική αύξηση των αμοιβών των εργαζομένων, το επιτόκιο προεξόφλησης των εν λόγω υποχρεώσεων, το ποσοστό αποχώρησης των εργαζομένων κλπ. Η Διοίκηση προσπαθεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς όπου η εν λόγω πρόβλεψη αναθεωρείται, να εκτιμά με όσο το δυνατό καλύτερο τρόπο τις παραμέτρους αυτής.

[Βλ. Σημείωση 22 Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία]

Γ.18.8 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και της επίδρασης που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα του Ομίλου.

Γ.18.9 Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες (Δ.Π.Χ.Α. 15)

Όταν το αποτέλεσμα ενός συμβολαίου μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, τα έσοδα και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο. Το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που το αναληφθέν συμβατικό κόστος ενδέχεται να ανακτηθεί ενώ το συμβατικό κόστος αναγνωρίζεται στα έξοδα της χρήσης στην οποία αναλήφθηκε.

Γ.18.10 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

Ορισμένα από τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου απαιτούν την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία, ή / και την δημοσίευση αυτής της εύλογης αξίας.

Ο Όμιλος επιμετρά σε εύλογη αξία τα Ενσώματα Πάγια στοιχεία, Δικαιώματα χρήσης & Ακίνητα προς επένδυση.

Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Βάση Κατάρτισης

Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου αναφέρονται στην σημείωση Γ. Οι πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια για όλες τις χρήσεις, εκτός από τις περιπτώσεις που γίνεται σχετική αναφορά.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου παρουσιάζονται σε € το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) / Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις σχετικές διερμηνείες, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Οι περιοχές στις οποίες χρησιμοποιήθηκαν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις αναφέρονται στη σημείωση Γ.22.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών

α. Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις



Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 ή μεταγενέστερα.

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση»	1 Ιανουαρίου 2024
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες»	1 Ιανουαρίου 2024
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποιήσεις» : Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή)	1 Ιανουαρίου 2024

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση»

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής, ειδικότερα όταν ορισμένες ή όλες οι πληρωμές είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Με τις τροποποιήσεις διευκρινίζεται η έννοια του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης, θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόθεση της Διοίκησης ή το δικαίωμα του αντισυμβαλλόμενου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς επηρεάζει την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Με τις τροποποιήσεις του προτύπου απαιτείται να γνωστοποιούνται οι πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.



Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή

Τον Μάιο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Με τις νέες τροποποιήσεις απαιτείται από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

β. Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας	1 Ιανουαρίου 2025
ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων»	1 Ιανουαρίου 2026
Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11	1 Ιανουαρίου 2026
Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)»	1 Ιανουαρίου 2026
ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»	1 Ιανουαρίου 2027
ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»	1 Ιανουαρίου 2027

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025.



ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων»

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)»

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (ownuse), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
Πωλήσεις προϊόντων	3.804.650	2.962.050	3.804.650	2.962.050
Πωλήσεις υπηρεσιών	151.411	162.854	151.411	162.854
ΣΥΝΟΛΟ	3.956.061	3.124.904	3.956.061	3.124.904

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
Υλικά	(312.974)	(335.681)	(312.974)	(335.681)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(338.099)	(280.413)	(338.099)	(280.413)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(1.718.350)	(1.467.521)	(1.718.350)	(1.467.521)
Παροχές Τρίτων	(24.236)	(11.406)	(24.236)	(11.406)
Φόροι - τέλη	(412.615)	(375.570)	(412.615)	(375.570)
Διάφορα Έξοδα	(31.286)	(31.479)	(31.286)	(31.479)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	-	(21.245)	-	(21.245)
Αποσβέσεις	(13.136)	(6.727)	(13.136)	(6.727)
ΣΥΝΟΛΟ	(2.850.697)	(2.530.043)	(2.850.697)	(2.530.043)



3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Λοιπά Έσοδα	15.603	5.273	25.261	8.739
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	13.981	29.643	13.980	29.497
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών / συν δεδεμένων	-	-	(681.431)	(196.241)
Αναστροφή ζημιάς από απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών / συν δεδεμένων	-	-	76.657	176.015
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	112.374	214.160	17.774	-
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	-	(30.000)	-	(30.000)
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(10.743)	(136.387)	(10.739)	(134.849)
ΣΥΝΟΛΟ	131.216	82.689	(558.497)	(146.839)

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(460.388)	(404.787)	(460.388)	(404.787)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(435.212)	(47.268)	(31.193)	(27.767)
Παροχές Τρίτων	(33.913)	(24.570)	(25.319)	(17.499)
Φόροι - τέλη	(42.851)	(86.582)	(37.635)	(83.240)
Διάφορα Έξοδα	(69.234)	(65.614)	(69.116)	(65.259)
Αποσβέσεις	(89.295)	(96.720)	(89.295)	(96.720)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.130.895)	(725.541)	(712.946)	(695.272)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(198.226)	(194.818)	(198.226)	(194.818)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(184.950)	(167.559)	(184.950)	(167.559)
Παροχές Τρίτων	(8.993)	(487)	(8.993)	(487)
Φόροι - τέλη	(43.807)	(24.633)	(43.807)	(24.633)
Διάφορα Έξοδα	(4.769)	(7.729)	(4.769)	(7.729)
Αποσβέσεις	(1.397)	(6.013)	(1.397)	(6.013)
ΣΥΝΟΛΟ	(442.142)	(401.239)	(442.142)	(401.239)



6. Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρείες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Κέρδη/(ζημιές) συν δεδεμένων (Associates)	(255.187)	(165.164)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(255.187)	(165.164)	-	-

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Πιστωτικοί τόκοι	0	0	-	-
Χρεωστικοί τόκοι	(250.910)	(332.042)	(250.291)	(331.459)
ΣΥΝΟΛΟ	(250.910)	(332.042)	(250.291)	(331.459)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2023
Αναβαλλόμενος φόρος	28.530	(34.266)	(195.240)	37.072
ΣΥΝΟΛΟ	28.530	(34.266)	(195.240)	37.072

9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	7.300	7.860	117.808	132.968
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	27.493	27.493
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(23.210)	(23.210)
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	7.860	122.091	137.251
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	7.300	2.620	115.456	125.376
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	1.258	8.134	9.391
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(4.116)	(4.116)
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	3.878	119.474	130.651
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	0	3.982	2.617	6.600
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	0	5.240	2.352	7.592



Εταιρεία

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	7.300	7.860	117.808	132.968
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	27.493	27.493
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(23.210)	(23.210)
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	7.860	122.091	137.251
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	7.300	2.620	115.456	125.376
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	1.258	8.134	9.391
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	(4.116)	(4.116)
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	3.878	119.474	130.651
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	0	3.982	2.617	6.600
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	0	5.240	2.352	7.592

9.α. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Όμιλος

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	348.295	-	138.638	-	486.933
Προσθήκες περιόδου	-	236.787	-	4.537	-	241.324
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	585.082	-	143.175	-	728.256
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	332.382	-	90.371	-	422.752
Αποσβέσεις περιόδου	-	76.411	-	16.266	-	92.677
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	408.793	-	106.637	-	515.429
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	176.289	-	36.538	-	212.827
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	15.913	-	48.267	-	64.180

Εταιρεία

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	348.295	-	138.638	-	486.933
Προσθήκες περιόδου	-	236.787	-	4.537	-	241.324
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	585.082	-	143.175	-	728.256
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	332.382	-	90.371	-	422.752
Αποσβέσεις περιόδου	-	76.411	-	16.266	-	92.677
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	408.793	-	106.637	-	515.429
Αναπόσβεστη αξία						



Υπόλοιπο 31.12.2024	-	176.289	-	36.538	-	212.827
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	15.913	-	48.267	-	64.180

10. Ακίνητα για επένδυση

Όμιλος

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2023	4.456.260	-	4.456.260
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2024	125.226	-	125.226
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	112.374	-	112.374
Υπόλοιπο 31.12.2024	4.693.860	-	4.693.860
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2024	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2024	4.693.860	-	4.693.860
Υπόλοιπο 31.12.2023	4.456.260	-	4.456.260

Εταιρεία

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	-
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2024	125.226	-	125.226
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	17.774	-	17.774
Υπόλοιπο 31.12.2024	143.000	-	143.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2024	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2024	143.000	-	143.000
Υπόλοιπο 31.12.2023	-	-	-

Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2024 στα πλαίσια επανελέγχου της αξίας των ακινήτων σε επένδυση, ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των ακινήτων.

Για τον Όμιλο, η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους, θα ήταν 3.580.517 ευρώ για την 31/12/2024 και 3.454.944 ευρώ για την 31/12/2023.

Για την Εταιρεία, η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους, θα ήταν 125.226 ευρώ για την 31/12/2024. Την 31/12/2023, η Εταιρεία δεν κατείχε ακίνητα σε επένδυση.

10^ο. Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης

Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2024 στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των κυριότερων ακινήτων. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες δείχνουν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων.



Οι εύλογες αξίες για την 31.12.2024 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2024 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2023 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31.12.2024	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Concurrent (Ρουμανία)	1.048.900	1.012.460	36.440	-	36.440
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Bupra (Ρουμανία)	2.927.700	2.895.630	32.070	-	32.070
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Faethon (Ρουμανία)	574.260	548.170	26.090	-	26.090
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας AVAX Development (Νομός Χανίων, Ελλάδα)	143.000	-	143.000	125.226	17.774
ΣΥΝΟΛΑ		4.693.860	4.456.260	237.600	125.226	112.374

2. Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023 στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των κυριότερων ακινήτων. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες δείχνουν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες για την 31.12.2023 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2023 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2022 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31.12.2023	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Concurrent (Ρουμανία)	1.012.460	990.400	22.060	-	22.060
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Bupra (Ρουμανία)	2.895.630	2.727.700	167.930	-	167.930
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Faethon (Ρουμανία)	548.170	524.000	24.170	-	24.170
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας AVAX Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	-	4.830.000	(4.830.000)	(4.830.000)	-
ΣΥΝΟΛΑ		4.456.260	9.072.100	(4.615.840)	(4.830.000)	214.160

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Όμιλος

Αξία κτήσεως	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2023	17.461	900	18.361
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2024	1.760	-	1.760



Υπόλοιπο 31.12.2024	19.221	900	20.121
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2023	17.460	900	18.360
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2024	1.760	-	1.760
Υπόλοιπο 31.12.2024	19.220	900	20.120
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2024	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2023	1	0	1

Εταιρεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 31.12.2023	16.574	900	17.474
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2024	1.760	-	1.760
Υπόλοιπο 31.12.2024	18.334	900	19.234
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2023	16.573	900	17.473
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2024	1.760	-	1.760
Υπόλοιπο 31.12.2024	18.333	900	19.233
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2024	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2023	1	0	1

12. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	5.918.593	6.173.779	5.918.593	6.173.779
	5.918.593	6.173.779	5.918.593	6.173.779

Σε επίπεδο Εταιρείας, οι αξία συμμετοχών σε θυγατρικές έχει απομειωθεί πλήρως.

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος	
	31.12.2024	31.12.2023
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες 1/1	6.173.779	6.338.943
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(255.187)	(165.164)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	5.918.593	6.173.779



13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιπές απαιτήσεις	27.595	26.994	27.595	26.994
	27.595	26.994	27.595	26.994

14. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	47.577	-	47.577	238.907
	47.577	-	47.577	238.907

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων

Περιγραφή	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Διαγραφές/απομειώσεις απαιτήσεων συμμετοχών	-	-	47.577	238.907
	47.577	-	47.577	238.907

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση"

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο 01/01	-	-	238.907	201.834
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	47.577	-	(191.330)	37.072
Υπόλοιπο 31.12.2024	47.577	-	47.577	238.907

15. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	-	1.174.788	-	1.174.788
Παραγωγή σε εξέλιξη	6.092.892	3.333.274	6.092.892	3.333.274
	6.092.892	4.508.062	6.092.892	4.508.062

Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί η Εταιρεία για τα αποθέματα είναι η αποτίμησή τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Παραγωγή σε εξέλιξη



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	6.092.892	3.333.274	6.092.892	3.333.274
	6.092.892	3.333.274	6.092.892	3.333.274

16. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	533.026	344.488	533.026	348.133
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(57.510)	(57.510)	(57.510)	(57.510)
	475.516	286.978	475.516	290.623
Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων				
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	5.431.338	5.395.600
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.539.792)	(1.190.205)
	-	-	3.891.546	4.205.395
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιριών	-	11.200	-	11.200
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	-	-
	-	11.200	-	11.200
Χρεώστες διάφοροι	490.577	649.973	399.785	637.935
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	299.680	136.656	299.680	136.656
Έξοδα επομένων χρήσεων	21.918	33.767	21.918	33.767
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	(186.119)	(186.119)	(186.119)	(186.119)
	626.056	634.277	535.263	622.239
	1.101.571	932.455	4.902.325	5.129.456

16α. Χρονική Απεικόνιση Πελατών

Στις 31.12.2024 η χρονική απεικόνιση των πελατών έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	466.185	262.112	466.185	265.757
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες	-	18.716	-	18.716
6-12 μήνες	-	-	-	-
1 - 2 έτη	-	-	-	-
>2 έτη	66.840	63.660	66.840	63.660
	533.026	344.488	533.026	348.133
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(57.510)	(57.510)	(57.510)	(57.510)
	475.516	286.978	475.516	290.623

16β. Χρονική Απεικόνιση λοιπών απαιτήσεων

Στις 31.12.2024 η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	626.056	645.477	4.404.349	4.838.834
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες	-	-	-	-
6-12 μήνες	-	-	223	-
1 - 2 έτη	-	-	5.022	-
>2 έτη	-	-	17.215	-
	626.056	645.477	4.426.809	4.838.834

Για τα ποσά που ήταν σε καθυστέρηση πέραν των 365 ημερών και που δεν έχουν απομειωθεί, υπάρχουν επαρκείς εξασφαλίσεις.

17. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	297	750	292	747
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	770.225	120.950	768.259	120.725
	770.522	121.701	768.551	121.472

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	1.309.231	640.627	832.919	640.627
Προκαταβολές Πελατών	8	15.000	8	15.000
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.868.838	1.595.619	1.861.536	1.588.669
	3.178.077	2.251.246	2.694.463	2.244.296

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	48.918	34.731	48.918	34.731
Έσοδα επομένων χρήσεων	1.246.500	276.150	1.246.500	276.150
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	7.300	15.950	-	9.000
Πιστωτές διάφοροι	566.120	1.268.788	566.118	1.268.788
	1.868.838	1.595.619	1.861.536	1.588.669

19. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	74.352	56.745	74.352	56.745
	74.352	56.745	74.352	56.745



Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2023 της Εταιρείας, διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβαν Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη». Να σημειωθεί επίσης ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους Νόμιμους Ελεγκτές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρεία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Για τις χρήσεις 2016 και 2017 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης της ΑΑΔΕ (2^ο ΕΛΚΕ Αττικής), κατά τον οποίο δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές φόρων.

Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65^Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2024 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο φορολογικός συντελεστής της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρ. 58 Ν. 4172/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 120 του ν.4799/2021 (ΦΕΚ Α'78/18.05.2021) και ισχύει, ανέρχεται σε 22%.

20. Δανειακές Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ομολογιακές δανειακές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	6.262.360	-	6.262.360	-
	6.262.360	-	6.262.360	-

Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	2.000.000	8.627.085	2.000.000	8.627.085
	2.000.000	8.627.085	2.000.000	8.627.085

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31.12.2024	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	2.000.000	-	-	2.000.000
Εταιρεία	2.000.000	-	-	2.000.000
31.12.2023	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	-	8.627.085	-	8.627.085
Εταιρεία	-	8.627.085	-	8.627.85



Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας απορρέουν από τις από 20/5/2022 και 18/10/2022 Συμβάσεις Ομολογιακών Δανείων που έχουν συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της εταιρείας, ΑΒΑΞ Α.Ε., σταθερού επιτοκίου.

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	281.104	262.058	3.910	-
	281.104	262.058	3.910	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	281.104	262.058	3.910	-
	281.104	262.058	3.910	-

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο 01/01	262.058	262.058	-	-

Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων

Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	19.046	34.266	3.910	-
Υπόλοιπο 31.12.2024	281.104	262.058	3.910	-

22. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία

(ποσά σε €)

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραιτούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Στην Ελλάδα, υπάλληλοι που συνταξιοδοτούνται δικαιούνται το 40% της αποζημίωσης σύμφωνα με το Ν.2112/1920. Τα συγκεκριμένα προγράμματα αποτελούν προγράμματα καθορισμένων παροχών σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19.

Οι εκτιμήσεις για τις υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών του Ομίλου σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 υπολογίστηκε από ανεξάρτητη Εταιρεία αναλογιστών. Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ19, έχει ως εξής:

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.088	13.315
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	4.271	4.224
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	15.359	17.539
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	152.519	140.789
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	15.359	17.539
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	174	(5.809)
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	168.052	152.519
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	152.519	140.789
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	11.088	13.315
Κόστος Τόκων	4.271	4.224
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	174	(5.809)
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	168.052	152.519
Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:		
	31.12.2024	31.12.2023
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,00%	2,80%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,50%	2,50%
Θνησιμότητα	MT_EAE2012P (T.T.E., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)	MT_EAE2012P (T.T.E., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)

**Κινητικότητα προσωπικού:**

Ομάδα Ηλικιών	Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση
Έως 40 ετών	0%	0%
41-55	0%	0%
55 και άνω	0%	0%
Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης	Άνδρες - Γυναίκες : 62 ετών	Άνδρες - Γυναίκες : 62 ετών

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού την 31.12.2024 ανέρχεται σε 14 άτομα (31.12.2023, 12 άτομα).

23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Βραχυχρόνια υποχρέωση	92.060	34.754	92.060	34.754
Μακροχρόνια υποχρέωση	124.197	34.551	124.197	34.551
Συνολική υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης	216.257	69.304	216.257	69.304

Σύνολο ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Όχι πέρα του 1 έτους	100.782	37.033	100.782	37.033
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	128.598	36.839	128.598	36.839
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
	229.380	73.872	229.380	73.872
Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοδότησης	(13.123)	(4.567)	(13.123)	(4.567)
Παρούσα αξία υποχρέωσης	216.257	69.304	216.257	69.304

Παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Όχι πέρα του 1 έτους	92.060	34.754	92.060	34.754
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	124.197	34.551	124.197	34.551
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
Παρούσα αξία υποχρέωσης	216.257	69.304	216.257	69.304

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις για την 31.12.2024 και την 31.12.2023 έχει ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έναρξη	69.304	189.135	69.304	189.135
Προσθήκες περιόδου	241.324	7.453	241.324	7.453



Μισθώματα (αφορούν
αποπληρωμή κεφαλαίου)

Υπόλοιπο

Τόκοι leasing περιόδου

Μισθώματα (αφορούν
αποπληρωμή κεφαλαίου)

Σύνολο μισθωμάτων

	(94.371)	(100.801)	(94.371)	(100.801)
Υπόλοιπο	216.257	95.787	216.257	95.787
Τόκοι leasing περιόδου	(10.334)	(6.077)	(10.334)	(6.077)
Μισθώματα (αφορούν αποπληρωμή κεφαλαίου)	(84.036)	(100.801)	(84.036)	(100.801)
Σύνολο μισθωμάτων	(94.371)	(106.878)	(94.371)	(106.878)

Όλες οι μισθώσεις συνάπτονται σε μια βάση σταθερών πληρωμών και δεν υπάρχουν συμφωνίες για καταβολές ενδεχόμενων μισθωμάτων. Όλες οι υποχρεώσεις μισθώσεων είναι εκφρασμένες σε Ευρώ. Για την περίοδο μέχρι τον Δεκέμβριο 2024, το μέσο πραγματικό επιτόκιο κυμαινόταν στο 5,0%. Τα επιτόκια είναι σταθερά κατά την ημερομηνία της σύμβασης.

24. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιπές προβλέψεις	4.443	4.443	4.443	4.443
Επιστρεπτέα προκαταβολή (ΓΔΟΥ 94/2020)	64.344	64.344	64.344	64.344
	68.787	68.787	68.787	68.787

25. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ δεκαπέντε εκατομμύρια τριακόσιες έντεκα χιλιάδες τετρακόσια (15.311.400,00), διαιρούμενο σε είκοσι τρία εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα έξι χιλιάδες (23.556.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εξήντα πέντε λεπτών του ευρώ (0,65) η κάθε μία.

Με την από 30.12.2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά συνολικό ποσό δύο εκατομμυρίων εξακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (2.634.000,00€), με συμβατικό συμφηφισμό (κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων) ποσού τετρακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων εξακοσίων πενήντα ευρώ (492.650,00 €) και με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών της μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου ποσού δύο εκατομμυρίων εκατόν σαράντα ένα χιλιάδων τριακοσίων πενήντα ευρώ (2.141.350,00), με την έκδοση 3.512.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης, και εν συνεχεία μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο προς ισόποση λογιστική εξάλειψη (απόσβεση) ζημιών παρελθουσών χρήσεων κατά ποσόν ευρώ 2.355.600, με τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 0,10.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Καταβλημένο	15.311.400	15.033.000	15.311.400	15.033.000
	15.311.400	15.033.000	15.311.400	15.033.000

Σύμφωνα με το μετοχολόγιο της εταιρείας το σύνολο των μετοχών κατέχονται από την μητρική εταιρεία ΑΒΑΞ Α.Ε..



26. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	31.427	31.601	31.427	31.601
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	38.744	38.918	38.744	38.918

27. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	Όμιλος	
	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης (1.1.2024/1.1.2023)	(9.534)	(10.186)
Κίνηση περιόδου	789	653
	(8.744)	(9.534)

28. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	13.400.000	13.400.000	13.400.000	13.400.000
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	3.951	2.329	3.951	2.329
	13.403.951	13.402.329	13.403.951	13.402.329

29. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2024

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	243	3	8.377
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	-
5N Α.Ε.	3	-	4	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	75	1	-	5
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	-	-
	78	245	7	8.382



Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεών τους.

Εταιρεία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	243	3	8.377
VOLTERRA Α.Ε.	-	1	-	-
5N Α.Ε.	3	-	4	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	75	1	-	5
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	3	-	993	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	3	-	2.344	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	3	-	554	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	-	-
	88	245	3.899	8.382

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2023 (ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	325	3	9.142
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	15	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	4
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	14	-
	103	326	63	9.146

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεών τους.

Εταιρεία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	325	3	9.142
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	-	0
5N Α.Ε.	3	-	15	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	4
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	1	-	962	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	1	-	2.713	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	1	-	530	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	14	-
	106	326	4.268	9.146



30. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς αξιώσεις και δικαστικές υποθέσεις τρίτων κατά της Εταιρείας ή της Εταιρείας κατά τρίτων από τις οποίες θα προκύπταν ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

31. Εμπράγματα βάρη

Επί ορισμένων ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις υποθήκης ποσού 13.400 χιλ. ευρώ προς εξασφάλιση απαιτήσεων των Ομολογιούχων Δανειστών του από 29/07/2020 Ομολογιακού Δανείου, εκδόσεως της μητρικής εταιρείας ΑΒΑΞ Α.Ε..

32. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2023 της Εταιρείας, διενεργήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 και έλαβαν Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη». Να σημειωθεί επίσης ότι για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους Νόμιμους Ελεγκτές, ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρεία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Για τις χρήσεις 2016 και 2017 έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από την Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης της ΑΑΔΕ (2ο ΕΛΚΕ Αττικής), κατά τον οποίο δεν προέκυψαν ουσιώδεις διαφορές φόρων.

Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2024 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

33. Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 2024

- Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Την 30.10.2024 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023 μαζί με τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Επίσης, ύστερα από απόφασή της, ορίστηκε για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της για την χρήση 2024 η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «GRANT THORNTON Α.Ε.», με Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 007, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 127.

- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

Την 30.12.2024 πραγματοποιήθηκε αυτόκλητη Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, με την οποία αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά συνολικό ποσό δύο εκατομμυρίων εξακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (2.634.000,00€), με συμβατικό συμφηφισμό (κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων) ποσού τετρακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων εξακοσίων πενήντα ευρώ (492.650,00 €) και με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών της μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου ποσού δύο εκατομμυρίων εκατόν σαράντα ένα χιλιάδων τριακοσίων πενήντα ευρώ (2.141.350,00), με την έκδοση 3.512.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης, και εν συνεχεία η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου προς ισόποση λογιστική εξάλειψη (απόσβεση) ζημιών παρελθουσών χρήσεων κατά ποσόν ευρώ 2.355.600, με τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 0,10.



Μετά τις παραπάνω αποφάσεις της για αύξηση και μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ δεκαπέντε εκατομμύρια τριακόσιες έντεκα χιλιάδες τετρακόσια (15.311.400,00), διαιρούμενο σε είκοσι τρία εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα έξι χιλιάδες (23.556.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εξήντα πέντε λεπτών του ευρώ (0,65) η κάθε μία.

- **Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα**

Με την από 26.08.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της και το από 26.08.2024 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής :

ΙΩΑΝΝΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ του ΛΕΩΝΙΔΑ, Πρόεδρος

ΜΙΤΣΑΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ, Αντιπρόεδρος

ΧΑΣΑΠΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ, Διευθύνων Σύμβουλος

Η Θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 25/08/2027.

- **Νέες επενδύσεις**

1. Αγορά δύο οικοπέδων τα οποία βρίσκονται στην θέση «Βόλακας», εντός του Τομέα ΙΙΙ της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης Καλυβών της Τοπικής Κοινότητας Καλυβών της Δημοτικής Ενότητας Αρμένων του Δήμου Αποκορώνου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων της Περιφέρειας Κρήτης και συγκεκριμένα :
 - ο Οικόπεδο το οποίο βρίσκεται εντός του υπ' αριθμόν είκοσι τέσσερα (24) Οικοδομικού Τετραγώνου της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης Καλυβών, επιφανείας 400 τ.μ. και
 - ο Οικόπεδο το οποίο προήλθε από την φυσική συνένωση τριών όμορων και συνεχόμενων οικοπέδων, το οποίο βρίσκεται εντός του υπ' αριθμόν είκοσι τρία (23) Οικοδομικού Τετραγώνου της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης Καλυβών, επιφανείας 5.159 τ.μ..
2. Αγορά οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Ανάληψης (περιοχή «Παραλία») της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, 1.316 τ.μ..

34. Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2024 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

- **Νέες επενδύσεις**

Σε εκτέλεση του από 07.06.2024 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, η Εταιρεία προέβη στην αγορά οικοπέδου το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Χώρα Αστυπάλαιας (περιοχή «Α' Πούντα») της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, επιφανείας 1.000,36 τ.μ..

35. Έγκριση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ανωτέρω Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30/07/2025 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 0000889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
Α.Δ.Τ. 0000686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. ΑΟ1638586