Ετήσια Οικονομική Έκθεση

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

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 2025 7

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 23

Α.ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 24

Α.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο 24
Α.2 Φύση Δραστηριοτήτων 24
Α.3 Πληροφορίες επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων συμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 25

Β. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 27

Β.1. Συμμορφωση με τα Δ.Π.Χ.Α. 27
Β.2. Βαση καταρτισης των χρηματοοικονομικων καταστασεων 27

Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 27

Γ.1. Ενοποιησεις θυγατρικων επιχειρησεων (Δ.Π.Χ.Α. 10) και Επιχειρηματικες συνενωσεις Δ.Π.Χ.Α. 3) 27
Γ.2α. Ενσωματα παγια (Δ.Λ.Π. 16) 29
Γ.2β. Επενδυσεις σε ακινητα (Δ.Λ.Π. 40) 30
Γ.3. Άυλα στοιχεια ενεργητικου (Δ.Λ.Π. 38) 30
Γ.4. Απομειωση Αξιας Στοιχειων του Ενεργητικου (Δ.Λ.Π. 36) 30
Γ.5. Αποθεματα (Δ.Λ.Π. 2) 31
Γ.6. Χρηματοοικονομικα Μεσα: Γνωστοποιηση και παρουσιαση (Δ.Λ.Π. 32) 32
Γ.7. Χρηματοοικονομικα μεσα: Γνωστοποιησεις (Δ.Π.Χ.Α. 7) 32
Γ.8. Προβλεψεις, ενδεχομενες υποχρεωσεις και ενδεχομενα περιουσιακα στοιχεια (Δ.Λ.Π. 37) 32
Γ.9. Οι επιδρασεις των μεταβολων στις τιμες του συναλλαγματος (Δ.Λ.Π. 21) 32
Γ.10. Διανομη Μερισματων (Δ.Λ.Π. 10) 33
Γ.11. Φορολογια εισοδηματος & αναβαλλομενος φορος (Δ.Λ.Π. 12) 33
Γ.12. Παροχες σε εργαζομενους (Δ.Λ.Π. 19) 34
Γ.13. Μισθωσεις (Δ.Π.Χ.Α. 16) 35
Γ.14. Κοστος δανεισμου (Δ.Λ.Π. 23) 36
Γ.15. Γνωστοποιησεις συνδεδεμενων μερων (Δ.Λ.Π. 24) 36
Γ.16. Έσοδα απο Συμβολαια με Πελατες (Δ.Π.Χ.Α.15) 37
Γ.17. Σημαντικες λογιστικες εκτιμησεις και κρισεις 38

Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ 40

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 44

1. Κυκλος εργασιων 44
2. Κοστος Πωλησεων 44
3. Λοιπα εσοδα - εξοδα (καθαρα) 44
4. Έξοδα διοικητικης λειτουργιας 45
5. Έξοδα διαθεσεως 45
6. Μεριδιο κερδων/(ζημιων) απο συγγενεις εταιρειες 45
7. Χρηματοοικονομικο κοστος 45
8. Έξοδα φορου χρησης 46
9. Ιδιοχρησιμοποιουμενα ενσωματα παγια στοιχεια 46

9.α. Δικαιωματα χρησης περιουσιακων στοιχειων 47

10. Ακινητα για επενδυση 47
11. Άυλα περιουσιακα στοιχεια 49
12. Συμμετοχες σε επιχειρησεις 49

13. Λοιπες μακροπροθεσμες απαιτησεις 50
14. Αναβαλλομενες φορολογικες απαιτησεις 50
15. Αποθεματα 51
16. Πελατες και λοιπες απαιτησεις 51
17. Ταμειακα διαθεσιμα και ισοδυναμα 53
18. Προμηθευτες και λοιπες υποχρεωσεις 53
19. Φορος εισοδηματος και λοιποι φοροι πληρωτεοι 53
20. Δανειακες Υποχρεωσεις 54
21. Αναβαλλομενες φορολογικες υποχρεωσεις 55
22. Προβλεψεις για παροχες εργαζομενων κατα την εξοδο απο την υπηρεσια 56
23. Υποχρεωσεις απο μισθωσεις 57
24. Λοιπες προβλεψεις και λοιπες μακροπροθεσμες υποχρεωσεις 58
25. Μετοχικο Κεφαλαιο 59
26. Αποθεματικα 59
27. Μη ελεγχουσες συμμετοχες 59
28. Συναλλαγες με συνδεδεμενα μερη 59
29. Ενδεχομενες απαιτησεις και υποχρεωσεις 61
30. Εμπραγματα βαρη 61
31. Ανελεγκτες φορολογικα χρησεις 61
32. Επιμετρηση ευλογης αξιας 62
33. Σημαντικα γεγονοτα κατα την κλειομενη χρηση 2025 63
34. Σημαντικες Εξελιξεις & Γεγονοτα απο τη ληξη της χρησης 2025 μεχρι την ημερα υποβολης της Έκθεσης 63
35. Έγκριση Χρηματοοικονομικων καταστασεων 64

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 2025, 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 2025, 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 έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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

© 2026 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

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 31/12/2025.

© 2026 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

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.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

© 2026 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά την χρήση 2025 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 2025, 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 2025, 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 (01.01.2025 – 31.12.2025). 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 2025

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

Την 10.09.2025 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024 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 2025 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***

Με την από 31.12.2025 σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά συνολικό ποσό τεσσάρων εκατομμυρίων τετρακοσίων πενήντα μία χιλιάδων διακοσίων ευρώ (4.451.200,00 €), με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών της μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου.

Μετά την ανωτέρω αύξηση, το κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο συνολικό ποσό των ευρώ δεκαεννέα εκατομμυρίων επτακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων εξακοσίων ευρώ (19.762.600,00 €), διαιρούμενο σε τριάντα εκατομμύρια τετρακόσιες τέσσερις χιλιάδες (30.404.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εξήντα πέντε λεπτών του ευρώ (0,65) η κάθε μία.

- ***Νέες επενδύσεις***

1. Αγορά οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται εντός του οικισμού Χώρας Αστυπάλαιας, στην περιοχή «Α' Πούντα» της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και επί δημοτικών οδών, 1.000 τ.μ..
2. Υπογραφή σύμβασης δέσμευσης μερών με σκοπό τη μελλοντική απόκτηση μετοχών της κυπριακής εταιρείας Nice Day Prodromos Limited, συνιδιοκτήτριας ακινήτου στην περιοχή της Λευκωσίας Κύπρου επί του οποίου πρόκειται να αναπτυχθεί κτίριο γραφείων.

Κυριότεροι Κίνδυνοι & Αβεβαιότητες για το 2026

Οι δραστηριότητες του Ομίλου υπόκεινται σε ένα ευρύ φάσμα κινδύνων και αβεβαιοτήτων, που προκύπτουν από τη φύση των εργασιών του, τις επικρατούσες γεωπολιτικές και μακροοικονομικές συνθήκες και τις χρηματοπιστωτικές αγορές.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει ότι οι κίνδυνοι αυτοί, σε μεγάλο βαθμό, είναι προβλέψιμοι ή μπορούν να διαχειριστούν μέσω της κατάλληλης στρατηγικής και των ενσωματωμένων διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων.

Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου στοχεύει στη μείωση της έκθεσης σε αστάθμητους παράγοντες και στη διατήρηση των κινδύνων σε ελεγχόμενα επίπεδα, ώστε να διασφαλίζεται η βιώσιμη ανάπτυξη και η επιχειρησιακή συνέχεια.

Οι βασικότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που επηρεάζουν τη δραστηριότητα του Ομίλου, καθώς και οι πολιτικές διαχείρισής τους, συνοψίζονται ως εξής:

1. Πολεμικές Συγκρούσεις στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή: Επιπτώσεις στη Ναυτιλία και το Διεθνές Εμπόριο

Η διεθνής γεωπολιτική κατάσταση παραμένει ιδιαίτερα ρευστή κατά τη σύνταξη των παρουσών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, με δύο ταυτόχρονα μέτωπα να επηρεάζουν σημαντικά τις αγορές, τις μεταφορές και το κόστος πρώτων υλών.

Στη Μέση Ανατολή, η σύγκρουση κλιμακώθηκε σημαντικά στις αρχές του 2026, με στρατιωτικές επιχειρήσεις που οδήγησαν στον αποκλεισμό του Πορθμού Ορμούζ από το Ιράν, μέσω του οποίου διακινείται περίπου το 20% της παγκόσμιας ημερήσιας παραγωγής πετρελαίου. Ταυτόχρονα, οι ένοπλοι Χούθι της Υεμένης επανέλαβαν τις επιθέσεις σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα, ακυρώνοντας τις προσδοκίες για σταδιακή επιστροφή της ναυσιπλοΐας μέσω Διώρυγας Σουέζ. Ειρηνευτικές διαπραγματεύσεις μεταξύ ΗΠΑ και ΙΡΑΝ που κατά διαστήματα λαμβάνουν χώρα δεν έχουν προς το παρόν ευοδωθεί.

Στην Ουκρανία, η σύγκρουση βρίσκεται στο τέταρτο έτος της, χωρίς να έχει επιτευχθεί κατάπαυση του πυρός.

- **Κίνδυνος τιμών**

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των συνδεδεμένων με αυτόν εταιρειών, 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.

- **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.

- **Συναλλαγματικός Κίνδυνος**

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών του 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.

- **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 2025, το καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό παραμένει θετικό, όπως και της προηγούμενης χρήσης.

ποσά σε € '000	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31/12/2025	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων **(Α)**	9.782	7.194	9.802	10.995
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην δανείων & υποχρεώσεων από μισθώσεις **(Β)**	2.992	3.252	2.600	2.769
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	**6.790**	**3.942**	**7.202**	**8.226**

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 2025

Ο Όμιλος εταιρειών AVAX DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2025 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.

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 € 2.098.111 (2024: € 3.956.061).
Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωληθέντων για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθε σε € 1.659.454 (2024: € 2.850.697).
Λοιπά έσοδα – έξοδα (καθαρά): Το κονδύλι διαμορφώθηκε για τον Όμιλο σε έσοδα € 346.197 και για την Εταιρεία σε € 69.224. Τα αντίστοιχα κονδύλια για το 2024 ήταν έσοδο € 131.216 για τον Όμιλο και έξοδο € 558.497 για την Εταιρεία.
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας: Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 802.579 (2024: 1.130.895) και της Εταιρείας σε € 785.713 (2024: 712.946).
Έξοδα διαθέσεως: Για τη χρήση 2025 το εν λόγω κονδύλι σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 314.543 (2024: € 442.142).

Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρείες: Το κονδύλι διαμορφώθηκε για τον Όμιλο σε έξοδο € 200.050 (2024: € 255.187).

Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό): Το χρηματοοικονομικό κόστος για την χρήση 2025 ανήλθε σε € 237.126 (2024: 250.910) σε επίπεδο Ομίλου και σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε σε € 230.022 (2024: 250.291).

Τα αποτελέσματα προ φόρων της χρήσης 2025 διαμορφώθηκαν για τον Όμιλο σε ζημιές ύψους € 769.445, παρουσιάζοντας μείωση κατά 8,68 % έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 842.553 και για την Εταιρεία σε ζημιά ύψους € 822.396 έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 858.512.

Φόρος εισοδήματος: Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης για τον Όμιλο ανήλθε σε έξοδο € 102.075 (2024: έσοδο € 28.530) και της Εταιρείας σε έξοδο € 47.654 (2024: έξοδο € 195.240). Ο φόρος εισοδήματος αφορά αναβαλλόμενο φόρο.

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους ανήλθε για τον Όμιλο σε ζημία ύψους € 871.520 έναντι των ζημιών του προηγούμενου έτους € 814.023 και για την Εταιρεία σε ζημιές ύψους € 870.050 έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 1.053.752.

Ανάλυση κονδυλίων Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2025

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 19.193 (2024: € 6.600).

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 158.349 (2024: € 212.827).

Επενδύσεις σε ακίνητα: Σε επίπεδο Ομίλου η αξία των ακινήτων επένδυσης διαμορφώθηκε σε € 5.044.000 (2024: 4.693.860) ενώ σε επίπεδο Εταιρείας διαμορφώθηκε σε € 153.000 (2024: € 143.000).

Άυλα περιουσιακά στοιχεία: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 1 (2024: € 1).

Συμμετοχές σε επιχειρήσεις: Ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 5.203.080 (2024: € 5.918.593).

Λοιπά στοιχεία πάγιου ενεργητικού: Ανέρχονται για τον Όμιλο σε € 1.424.060 (2024 : € 27.595) και την Εταιρεία σε € 5.574.007 (2024: € 27.595).

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις: Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ανέρχονται σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας σε € 2.123 (2024: € 47.577).

Κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 10.109.933 (2024: € 7.964.985) εκ των οποίων ποσό € 8.274.365 (2024: 6.092.892) αφορά σε Αποθέματα, ποσό € 1.507.653 (2024: € 1.101.571) αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 327.915 (2024: € 770.522) αφορά σε Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα. Αντίστοιχα για την Εταιρεία ανέρχονται σε ποσό € 10.129.371 (2024: € 11.763.768) εκ των οποίων ποσό € 8.274.365 (2024: 6.092.892) αφορά σε Αποθέματα, ποσό € 1.527.597 (2024: € 4.902.325) αφορά σε Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και ποσό € 327.409 (2024: € 768.551) αφορά σε Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 8.645.099 (2024: € 2.642.140) και αφορούν Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ποσού € 8.019.234 (2024: € 2.000.000), Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις € 337.725 (2024: € 281.104), Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία € 175.122 (2024: € 168.052), Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις € 63.534 (2024: € 124.197) και Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 49.484 (2024: € 68.787). Σε επίπεδο Εταιρείας ανέρχονται σε ποσό € 8.313.484 (2024: € 2.364.946) και αφορούν Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ποσού € 8.019.234 (2024: € 2.000.000), Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις € 6.110 (2024 : € 3.910), Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων μετά την έξοδο από την υπηρεσία € 175.122 (2024: € 168.052), Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις € 63.534 (2024: € 124.197) και Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 49.484 (2024: € 68.787). Η αύξηση των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προήλθε από την τροποποίηση της από 20.05.2022 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου με την οποία παρατάθηκε η διάρκεια του δανείου και η αποπληρωμή αυτού μέχρι την 31/12/2027.

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις: Σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονται σε ποσό € 3.096.016 (2024: € 9.606.849) εκ των οποίων ποσό € 2.883.503 αφορά υποχρεώσεις προς Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (2024: € 3.178.077), ποσό € 108.048 αφορά Φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους πληρωτέους (2024: € 74.352) και ποσό € 104.465 αφορά σε Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις (2024: € 92.060). Οι Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ανήλθαν σε ποσό € 0 (2024: € 6.262.360). Αντίστοιχα για την Εταιρεία ανέρχονται σε ποσό € 2.704.331 (2024: € 9.123.235) εκ των οποίων ποσό € 2.491.826 αφορά υποχρεώσεις προς Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (2024: € 2.694.463), ποσό € 108.040 αφορά Φόρο εισοδήματος, λοιπούς φόρους πληρωτέους (2024: € 74.352) και ποσό € 104.465 αφορά σε Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις (2024: € 92.060). Οι Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις ανήλθαν σε ποσό € 0 (2024: € 6.262.360). Η μείωση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προήλθε από την τροποποίηση της από 20.05.2022 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου με την οποία παρατάθηκε η διάρκεια του δανείου και η αποπληρωμή αυτού μέχρι την 31/12/2027.

Ίδια κεφάλαια: Το σύνολο των ίδιων κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας σε επίπεδο Ομίλου στις 31/12/2025 ανέρχεται σε € 10.221.323 (2024: € 6.631.791) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 9.623.176 (2024: ζημιά € 8.744.603), τα Αποθεματικά ανέρχονται σε € 48.868 (2024: € 38.744) και το ποσό Προσαρμογής συναλλαγματικών ισοτιμιών ανέρχεται σε € 33.031 (2024: € 26.251). Για την Εταιρεία το σύνολο των ίδιων κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας σε επίπεδο Εταιρείας στις 31/12/2025 ανέρχεται σε € 10.221.309 (2024: € 6.631.778) εκ των οποίων τα Αποτελέσματα εις Νέον ανέρχονται σε ζημιά € 9.590.354 (2024: ζημιά € 8.720.304), τα Αποθεματικά ανέρχονται σε € 48.868 (2024: € 38.744) και το ποσό Προσαρμογής συναλλαγματικών ισοτιμιών ανέρχεται σε € 195 (2024: € 1.938).

Το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 19.762.600 (2024: € 15.311.400).

Τα βασικά χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας για το 2025, καθώς και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι:

Όμιλος

Ποσά σε € '000	2025	2024	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	21.961	18.872	3.089
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	10.221	6.632	3.590
Κύκλος εργασιών	2.098	3.956	-1.858
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	-1.120	-955	-165
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	350	112	238
Αποτελέσματα μετά φόρων	-872	-814	-58

Εταιρεία

Ποσά σε € '000	2025	2024	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	21.239	18.120	3.119
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	10.221	6.632	3.590
Κύκλος εργασιών	2.098	3.956	-1.858
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	-832	-876	44
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	10	18	-8
Αποτελέσματα μετά φόρων	-870	-1.054	184

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τη χρήση 2025 και 2024 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	46,04%	42,21%	47,69%	64,92%
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	53,96%	57,79%	52,31%	35,08%

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	87,04%	54,07%	92,77%	57,73%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	53,46%	64,91%	51,88%	63,40%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Παθητικού	46,54%	35,09%	48,12%	36,60%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο Ενεργητικό	86,24%	60,72%	92,00%	104,34%

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Υποχρεώσεων	86,11%	65,03%	91,94%	102,40%

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

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μικτά αποτελέσματα				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	20,91%	27,94%	20,91%	27,94%

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-7,53%	-12,72%	-8,05%	-12,95%
Ίδια Κεφάλαια				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων.

Ακίνητα Ομίλου

Τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος και η Εταιρεία την 31.12.2025 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 έχει ανεγερθεί συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών με τμήμα υπογείου και κολυμβητική δεξαμενή (Olealand Residences). Το συγκρότημα κατοικιών απαρτίζεται από δέκα έξι (16) αποθήκες (οριζόντιες ιδιοκτησίες) και δέκα έξι (16) κατοικίες (οριζόντιες ιδιοκτησίες), εκ των οποίων έχουν μεταβιβασθεί οι οκτώ κατοικίες και οκτώ αποθήκες, 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 παραθεριστικών κατοικιών με τμήμα υπογείου και κολυμβητική δεξαμενή (Petra Salis Residences). Το συγκρότημα κατοικιών απαρτίζεται από δέκα τέσσερις (14) αποθήκες (οριζόντιες ιδιοκτησίες) και μία κοινόχρηστη αποθήκη στον υπόγειο όροφο και δέκα τέσσερις (14) κατοικίες (οριζόντιες ιδιοκτησίες), εκ των οποίων έχουν μεταβιβασθεί οι τρείς κατοικίες και τρείς αποθήκες, και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που απομένει στην Εταιρεία και αντιστοιχεί στις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ανέρχεται σε 807/1000.
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), ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
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). Στο εν λόγω οικόπεδο ανεγείρεται βάσει της Α/Α 1714031/15-12-2025 οικοδομικής άδειας συγκρότημα 28 κατοικιών με υπόγειους χώρους και κολυμβητικές δεξαμενές.

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., ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
8. Οικόπεδο το οποίο βρίσκεται εντός του οικισμού Χώρας Αστυπάλαιας, στην περιοχή «Α' Πούντα» της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και επί δημοτικών οδών, 1.000 τ.μ., το οποίο η Εταιρεία απόκτησε εντός της χρήσης 2025 με σκοπό την μελλοντική ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών.
9. 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.
10. 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.
11. 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 2025, η διοίκηση της Εταιρείας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2025, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2026.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2025, 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 2025, απασχολήθηκαν κατά μέσο όρο 14 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και συμβάσεις αορίστου χρόνου.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Ο Όμιλος, έχοντας αναγνωρίσει τη σημασία της κλιματικής αλλαγής και τους κινδύνους που δύναται να αντιμετωπίσει ως αποτέλεσμα των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής στις δραστηριότητές του, 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 τον ίδιο. 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 δύνανται 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 01.01.2025-31.12.2025 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.	-	223	3	8.194
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	-	5
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	440	-	352	-
	440	**223**	**355**	**8.199**

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.	-	223	3	8.194
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	-	5

CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	3	-	1.141	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	3	-	2.534	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	3	-	585	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	440	-	352	-
	450	**223**	**4.615**	**8.199**

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2026

Η Ελληνική οικονομία συνέχισε την σταθερή αναπτυξιακή της πορεία και το 2025, ξεπερνώντας σημαντικά τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, συνδυάζοντας υψηλές ξένες επενδύσεις, σταθερή ιδιωτική κατανάλωση και βελτίωση διαθέσιμου εισοδήματος, δημοσιονομική πειθαρχία, περιορισμό του πληθωρισμού καταναλωτή, και μειωμένη ανεργία. Οι εισροές κεφαλαίων από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) διατήρησαν σε υψηλά επίπεδα τις επενδύσεις στις κατασκευές, τον ψηφιακό μετασχηματισμό και την πράσινη ενέργεια. Οι καλές επιδόσεις του τομέα τουρισμού βοήθησαν να μετριαστούν οι πληθωριστικές επιπτώσεις λόγω αυξημένου κόστους ενέργειας και μεταφορών από τις συνεχιζόμενες εχθροπραξίες στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή.

Συνολικά, το 2026 χαρακτηρίζεται και επίσημα ως έτος υψηλών προσδοκιών για την Ελληνική οικονομία, με την ισορροπία μεταξύ δημοσιονομικής πειθαρχίας και διατηρήσιμης ανάπτυξης να αποτελεί προϋπόθεση για την περαιτέρω βελτίωση και υπεραπόδοση στους βασικούς μακροοικονομικούς δείκτες έναντι του μέσου όρου της Ευρωζώνης. Την ίδια στιγμή, η Ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει σημαντικές εξωτερικές προκλήσεις, όπως οι διεθνείς γεωπολιτικές εντάσεις, μία ενδεχόμενη στασιμότητα μεγάλων ευρωπαϊκών οικονομιών και οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τις εξαγωγές και τον τουρισμό.

Η διεθνής αβεβαιότητα που πηγάζει από τις αποφάσεις της κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών σε επίπεδο διεθνών εμπορικών συμφωνιών, νομισματικής πολιτικής και στρατηγικών συμμαχιών έχει ενταθεί από τις πολεμικές συγκρούσεις στον Περσικό Κόλπο. Το βάθος και η ένταση των επιπτώσεων στην Ελληνική και την παγκόσμια οικονομία από την αναταραχή στον Περσικό Κόλπο δεν μπορεί να προβλεφθεί, αλλά σε κάθε περίπτωση, αναμένεται αύξηση στο κόστος των εισαγόμενων προϊόντων, της ενέργειας και των μεταφορών, επιβαρύνοντας τον πληθωρισμό, την ιδιωτική κατανάλωση, και ενδεχομένως να επιβραδύνει την αποκλιμάκωση του δημοσίου χρέους εφόσον υπάρξει αναστροφή της πτωτικής πορείας των επιτοκίων.

Ακόμα και μετά την πτωτική αναθεώρηση των επίσημων προβλέψεων από την Τράπεζα της Ελλάδος λόγω της κρίσης στον Περσικό Κόλπο, αναμένεται αύξηση της απασχόλησης και υποχώρηση της ανεργίας σε χαμηλά επίπεδα 15ετίας, ουσιαστική ανάπτυξη του ΑΕΠ, παραγωγή πρωτογενούς πλεονάσματος του προϋπολογισμού, και αποκλιμάκωση του λόγου δημοσίου χρέους / ΑΕΠ.

Η Ελληνική κυβέρνηση καλείται να διαχειριστεί τους διεθνείς κινδύνους, να συνεχίσει τις θεσμικές μεταρρυθμίσεις, να διευκολύνει την ιδιωτική επιχειρηματικότητα μέσω της εύρυθμης λειτουργίας του τραπεζικού τομέα και της αγοράς ακινήτων, και να προσελκύσει νέες παραγωγικές επενδύσεις. Η κυβέρνηση πρέπει επίσης να επιταχύνει την απορρόφηση των ευρωπαϊκών κονδυλίων, τα οποία στηρίζουν την υλοποίηση κρίσιμων έργων στους τομείς των υποδομών, των νέων τεχνολογιών και του περιβάλλοντος.

Για το 2026, ο Όμιλος στοχεύει στη βελτίωση των οικονομικών του επιδόσεων, με έμφαση στην περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των έργων της Εταιρείας, τόσο μέσω οικιστικών αναπτύξεων σε σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς, όπως η Κρήτη, όσο και μέσω οικιστικών και εμπορικών αναπτύξεων σε αστικά κέντρα, με έμφαση στην Αθήνα και την Κύπρο.

Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2025 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

- ***Νέες επενδύσεις***

1. Η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά οικοπέδου επιφανείας 1.125,89 τ.μ., το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Κισσάμου Χανίων.

2. Η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά δύο όμορων ακινήτων συνολικής επιφανείας 4.730,61 τ.μ., τα οποία βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης Αττικής.
3. Σε εκτέλεση της από 30.12.2025 σύμβασης δέσμευσης μερών, τον Ιανουάριο 2026, η Εταιρεία απέκτησε 2.749.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1 €, καθώς επίσης και 1.000 προνομιούχες μετοχές, της κυπριακής εταιρείας «Nice Day Prodromos Limited», οι οποίες αντιστοιχούν στο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η «Nice Day Prodromos Limited» είναι συνιδιοκτήτρια ακινήτου στην περιοχή της Λευκωσίας Κύπρου επί του οποίου πρόκειται να αναπτυχθεί κτίριο γραφείων.
4. Η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης με τις εταιρείες «Nice Day Developments Ltd» και «Yisco Development Ltd», δυνάμει της οποίας, τον Μάιο του 2026 απέκτησε 1.700.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας 1 €, της κυπριακής εταιρείας «Yisco Development Ltd», οι οποίες αντιστοιχούν στο 26% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Μαρούσι, 10 Σεπτεμβρίου 2026
Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Χρήστος Ιωάννου

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Οι συνημμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» την 10/09/2026, τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και θα δημοσιοποιηθούν 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 2025
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	9	19.193	6.600	19.193	6.600
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9α	158.349	212.827	158.349	212.827
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	5.044.000	4.693.860	153.000	143.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	1	1	1	1
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	12	5.203.080	5.918.593	5.203.080	5.918.593
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	13	1.424.060	27.595	5.574.007	27.595
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14	2.123	47.577	2.123	47.577
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**11.850.806**	**10.907.051**	**11.109.754**	**6.356.191**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	15	8.274.365	6.092.892	8.274.365	6.092.892
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	16	1.507.653	1.101.571	1.527.597	4.902.325
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17	327.915	770.522	327.409	768.551
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**10.109.933**	**7.964.985**	**10.129.371**	**11.763.768**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**21.960.740**	**18.872.036**	**21.239.125**	**18.119.959**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	25	19.762.600	15.311.400	19.762.600	15.311.400
Αποθεματικά	26	48.868	38.744	48.868	38.744
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		33.031	26.251	195	1.938
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(9.623.176)	(8.744.603)	(9.590.354)	(8.720.304)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρείας (α)		**10.221.323**	**6.631.791**	**10.221.309**	**6.631.778**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	27	(1.698)	(8.744)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		**10.219.624**	**6.623.047**	**10.221.309**	**6.631.778**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	20	8.019.234	2.000.000	8.019.234	2.000.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	337.725	281.104	6.110	3.910
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την	22	175.122	168.052	175.122	168.052
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	63.534	124.197	63.534	124.197
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	49.484	68.787	49.484	68.787
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**8.645.099**	**2.642.140**	**8.313.484**	**2.364.946**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	2.883.503	3.178.077	2.491.826	2.694.463
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	19	108.048	74.352	108.040	74.352
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	104.465	92.060	104.465	92.060
Βραχυπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	20	-	6.262.360	-	6.262.360
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**3.096.016**	**9.606.849**	**2.704.331**	**9.123.235**
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		**11.741.115**	**12.248.989**	**11.017.816**	**11.488.181**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		**21.960.740**	**18.872.036**	**21.239.125**	**18.119.959**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρεία	
		Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Κύκλος εργασιών	1	2.098.111	3.956.061	2.098.111	3.956.061
Κόστος Πωλήσεων	2	(1.659.454)	(2.850.697)	(1.659.454)	(2.850.697)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		**438.657**	**1.105.364**	**438.657**	**1.105.364**
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	346.197	131.216	69.224	(558.497)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(802.579)	(1.130.895)	(785.713)	(712.946)
Έξοδα διαθέσεως	5	(314.543)	(442.142)	(314.543)	(442.142)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(200.050)	(255.187)	-	-
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών &		**(532.319)**	**(591.643)**	**(592.375)**	**(608.221)**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(237.126)	(250.910)	(230.022)	(250.291)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		**(769.445)**	**(842.553)**	**(822.396)**	**(858.512)**
Φόρος εισοδήματος	8	(102.075)	28.530	(47.654)	(195.240)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		**(871.520)**	**(814.023)**	**(870.050)**	**(1.053.752)**
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		**-**	**-**	**-**	**-**
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		**(871.520)**	**(814.023)**	**(870.050)**	**(1.053.752)**
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρείας		(878.573)	(814.812)	(870.050)	(1.053.752)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.053	789	-	-
		(871.520)	**(814.023)**	**(870.050)**	**(1.053.752)**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	**(871.520)**	**(814.023)**	**(870.050)**	**(1.053.752)**
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση				
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	6.773	(37)	(1.743)	(4)
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών	10.124	(174)	10.124	(174)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά απο φόρους	**16.897**	**(211)**	**8.381**	**(178)**
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους	**-**	**-**	**-**	**-**
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους	**16.897**	**(211)**	**8.381**	**(178)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	**(854.623)**	**(814.234)**	**(861.669)**	**(1.053.930)**
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρείας	(861.669)	(815.023)	(861.669)	(1.053.930)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	7.046	789	-	-
	(854.623)	**(814.234)**	**(861.669)**	**(1.053.930)**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**(769.445)**	**(842.553)**	**(822.396)**	**(858.512)**
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις παγίων & άυλων	5.039	11.151	5.039	11.151
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	105.722	92.677	105.722	92.677
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(350.140)	(112.374)	(10.000)	(17.774)
Πιστωτικοί τόκοι	(1)	(0)	(6.023)	-
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	237.127	250.910	236.044	250.291
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	200.050	255.187	-	-
Προβλέψεις απομείωσης/επισφάλειες	-	-	200.050	255.187
Συναλλαγματικές διαφορές	6.773	-	(1.743)	-
Άλλα μη ταμειακά στοιχεία	17.194	15.359	(237.146)	15.359
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	(2.181.473)	(1.584.830)	(2.181.473)	(1.584.830)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(1.802.547)	(169.717)	(1.917.345)	226.531
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	(333.310)	1.409.568	(241.380)	932.937
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(4.865.010)**	**(674.622)**	**(4.870.650)**	**(676.983)**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων	(17.633)	(154.479)	(17.633)	(154.479)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	19.094	-	19.094
(Αύξηση)/Μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	515.462		515.462	
Τόκοι εισπραχθέντες	1	0	6.023	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**497.831**	**(135.384)**	**503.852**	**(135.385)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	4.451.200	2.141.350	4.451.200	2.141.350
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/ αναληφθέντα δάνεια	(189.998)	(337.242)	(189.998)	(337.242)
Εκροές αποπληρωμής υποχρεώσεων από μισθώσεις	(99.502)	(94.371)	(99.502)	(94.371)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(227.434)	(240.576)	(226.351)	(239.956)
Πληρωμές τόκων για λειτουργικές μισθώσεις	(9.693)	(10.334)	(9.693)	(10.334)
Σύνολο ειρσοών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**3.924.573**	**1.458.827**	**3.925.656**	**1.459.447**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)	**(442.607)**	**648.821**	**(441.142)**	**647.079**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	770.522	121.701	768.551	121.472
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**327.915**	**770.522**	**327.409**	**768.551**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(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 01.01.2024	**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**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	4.451.200	-	-	-	4.451.200	-	4.451.200
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(878.573)	(878.573)	7.053	(871.520)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		10.124	6.780	-	16.904	(7)	16.897
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**10.124**	**6.780**	**(878.573)**	**(861.669)**	**7.046**	**(854.623)**
Υπόλοιπο την 31.12.2025	**19.762.600**	**48.868**	**33.031**	**(9.623.176)**	**10.221.323**	**(1.698)**	**10.219.624**

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 01.01.2024	**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	-	-
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-
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**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	4.451.200	-	-	-	4.451.200	4.451.200
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(870.050)	(870.050)	(870.050)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		10.124	(1.743)	-	8.381	8.381
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**10.124**	**(1.743)**	**(870.050)**	**(861.669)**	**(861.669)**
Υπόλοιπο την 31.12.2025	**19.762.600**	**48.868**	**195**	**(9.590.354)**	**10.221.309**	**10.221.309**

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 31η 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:

- Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 16 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τ.μ. Η κατασκευή του έργου έχει ολοκληρωθεί ενώ οι πωλήσεις βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο.

- Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τ.μ. Το έργο βρίσκεται υπό κατασκευή ενώ οι πωλήσεις βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο.
- Οικιστική ανάπτυξη στο άνω Κουφονήσι (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 7.350 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.
- Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης Avax Development). Ανάπτυξη 28 κατοικιών σε οικόπεδο 5.159 τ.μ. Το έργο βρίσκεται υπό κατασκευή ενώ έχει ξεκινήσει η προώθηση των κατοικιών.
- Οικιστική ανάπτυξη στην Αστυπάλαια (Ιδιοκτήτης Avax Development): Ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 1.316 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.
- Οικιστική ανάπτυξη στην Αστυπάλαια (Ιδιοκτήτης Avax Development): Ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 1.000 τ.μ. Σε εξέλιξη βρίσκεται ο σχεδιασμός του έργου.
- 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..

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής:

- Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσσαμο του Νομού Χανίων (ιδιοκτήτης Avax Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.585 τ.μ.
- Ανάπτυξη έργου μεικτών χρήσεων στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ.
- Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιτέστι, με δυνατότητα δόμησης έως 150.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- Εκμετάλλευση έκτασης γης 50 στρεμμάτων περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστιο του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία.
- 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:

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

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

Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2025 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025 :

- 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 31/12/2025.

- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2024.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 10.09.2026 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 31/12/2025 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2024.

Β. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Β.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της AVAX DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. της 31ης Δεκεμβρίου 2025, καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025, 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.

Β.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 επενδυτικών ακινήτων), τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

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, υπόλοιπα 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.

Στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημίες 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 ζημίες σε μια συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή της στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες, 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.

Στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι επενδύσεις σε συγγενείς εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημίες 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».

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	2020-2025
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95,24%	2005-2025
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2025
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2025

**Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις*

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

5N Α.Ε., 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%.

Η Εταιρεία επίσης κατέχει ποσοστό συμμετοχής 15,62% στην εταιρεία 3 V Α.Ε., ασκώντας ουσιώδη επιρροή μέσω της συμμετοχής της στο Διοικητικό Συμβούλιο αυτής. Εντός της χρήσης 2025, η Εταιρεία εισέπραξε ποσό € 515.462, από την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίσθηκε με την από 09/07/2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Η εταιρεία 3V κατέχει ακίνητο επιφανείας περίπου 10.642 τ.μ. στο Νέο Φάληρο στο οποίο προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

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 τους 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 ιδίου περιουσιακού στοιχείου, η οποία προηγουμένως είχε χρεωθεί στα αποτελέσματα.

Αν η λογιστική αξία ενός παγίου μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας 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.

Για τα λοιπά πάγια στοιχεία που τηρούνται στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις, 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

προσαυξάνει 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 προσαυξάνουν 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 ζημίες 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 επιλέγει να εφαρμόσει τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών) βάσει του ΔΛΠ 40. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα, συνιστούν αποτέλεσμα και αναγνωρίζονται στα κέρδη ή στις ζημίες της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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)

i) Υπεραξία

Η υπεραξία αντιπροσωπεύει το επιπλέον τίμημα που καταβάλλεται από τον Όμιλο για την απόκτηση νέων θυγατρικών 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 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. 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.

Στις παρουσιαζόμενες περιόδους ο Όμιλος δεν διαθέτει αναγνωρισμένη Υπεραξία.

ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

Τα άυλα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως ή και συχνότερα, 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. Στις παρουσιαζόμενες περιόδους ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν διαθέτουν άυλα στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς 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 της Κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, τα αποθέματα αποτιμώνται στο

χαμηλότερο ποσό μεταξύ του κόστους ή της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των ετοίμων 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 αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά 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 εταιριών 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 Εταιρίας.

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 αναφοράς της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, 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. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 10)

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

Γ.11. 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.12. 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.

Άρα 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.13. 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. Εξαίρεση 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 αντανακλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και (γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά 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.14. 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.15. 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.16. 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 ΔΠΧΑ 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 όποια 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.17. 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 αυτές 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.17.1 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.i. 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.4.

Γ.17.2 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 αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στην χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Γ.17.3 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.17.4 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.17.5 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.17.6 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, καθώς και την εκτίμηση/κρίση της για την επίδραση λοιπών παραγόντων στην εισπραξιμότητα των απαιτήσεων.

Γ.17.7 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.17.8 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.17.9 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.17.10 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 (Οικόπεδα και Κτίρια) & Ακίνητα προς επένδυση.

Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ 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 με 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.18.

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 01/01/2025 ή μεταγενέστερα.

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας	1 Ιανουαρίου 2025

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: 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. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

β. Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων»	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
Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11	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 ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»	1 Ιανουαρίου 2027
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας	1 Ιανουαρίου 2027

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. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

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 Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

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 Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

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 Οικονομικές του καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2027.

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 1η 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.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»

Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν

μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας

Το Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	**Χρήση 1.1-31.12.2024**	**Χρήση 1.1-31.12.2025**	**Χρήση 1.1-31.12.2024**
Πωλήσεις προϊόντων	2.021.700	3.804.650	2.021.700	3.804.650
Πωλήσεις υπηρεσιών	76.411	151.411	76.411	151.411
ΣΥΝΟΛΟ	**2.098.111**	**3.956.061**	**2.098.111**	**3.956.061**

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	**Χρήση 1.1-31.12.2024**	**Χρήση 1.1-31.12.2025**	**Χρήση 1.1-31.12.2024**
Υλικά	(85.716)	(312.974)	(85.716)	(312.974)
Αμοιβές & ΄Εξοδα Προσωπικού	(338.304)	(338.099)	(338.304)	(338.099)
Αμοιβές & ΄Εξοδα Τρίτων	(957.895)	(1.718.350)	(957.895)	(1.718.350)
Παροχές Τρίτων	(17.576)	(24.236)	(17.576)	(24.236)
Φόροι - τέλη	(223.529)	(412.615)	(223.529)	(412.615)
Διάφορα ΄Εξοδα	(30.030)	(31.286)	(30.030)	(31.286)
Αποσβέσεις	(6.403)	(13.136)	(6.403)	(13.136)
ΣΥΝΟΛΟ	**(1.659.454)**	**(2.850.697)**	**(1.659.454)**	**(2.850.697)**

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	**Χρήση 1.1-31.12.2024**	**Χρήση 1.1-31.12.2025**	**Χρήση 1.1-31.12.2024**
Λοιπά Έσοδα/Κέρδη	10.954,67	29.584,27	19.832,77	39.240,95
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	(200.050)	(681.431)
Αναστροφή ζημιάς από απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	254.340	76.657
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	350.140	112.374	10.000	17.774
Λοιπά Έξοδα/Ζημίες	(14.898)	(10.743)	(14.898)	(10.739)
ΣΥΝΟΛΟ	**346.197**	**131.216**	**69.224**	**(558.497)**

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Αμοιβές & ΄Εξοδα Προσωπικού	(468.527)	(460.388)	(468.527)	(460.388)
Αμοιβές & ΄Εξοδα Τρίτων	(32.744)	(435.212)	(31.131)	(31.193)
Παροχές Τρίτων	(43.934)	(33.913)	(33.791)	(25.319)
Φόροι - τέλη	(75.358)	(42.851)	(70.402)	(37.635)
Διάφορα ΄Εξοδα	(81.425)	(69.234)	(81.270)	(69.116)
Αποσβέσεις	(100.591)	(89.295)	(100.591)	(89.295)
ΣΥΝΟΛΟ	**(802.579)**	**(1.130.895)**	**(785.713)**	**(712.946)**

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Αμοιβές & ΄Εξοδα Προσωπικού	(225.561)	(198.226)	(225.561)	(198.226)
Αμοιβές & ΄Εξοδα Τρίτων	(4.500)	(184.950)	(4.500)	(184.950)
Παροχές Τρίτων	(4.568)	(8.993)	(4.568)	(8.993)
Φόροι - τέλη	(808)	(43.807)	(808)	(43.807)
Διάφορα ΄Εξοδα	(75.339)	(4.769)	(75.339)	(4.769)
Αποσβέσεις	(3.767)	(1.397)	(3.767)	(1.397)
ΣΥΝΟΛΟ	**(314.543)**	**(442.142)**	**(314.543)**	**(442.142)**

6. Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρείες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(200.050)	(255.187)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	**(200.050)**	**(255.187)**	**-**	**-**

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Πιστωτικοί τόκοι	1	0	6.023	-
Χρεωστικοί τόκοι	(237.127)	(250.910)	(236.044)	(250.291)
ΣΥΝΟΛΟ	**(237.126)**	**(250.910)**	**(230.022)**	**(250.291)**

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024	Χρήση 1.1-31.12.2025	Χρήση 1.1-31.12.2024
Αναβαλλόμενος φόρος	(102.075)	28.530	(47.654)	(195.240)
ΣΥΝΟΛΟ	**(102.075)**	**28.530**	**(47.654)**	**(195.240)**

9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

Αξία κτήσεως	**Γήπεδα-Οικόπεδα**	**Κτίρια**	**Μηχανήματα**	**Μεταφορικά Μέσα**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο ενσώματων παγίων**
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	7.860	122.091	137.251
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	17.038	17.038
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**-**	**7.300**	**7.860**	**139.129**	**154.289**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	3.878	119.474	130.651
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	1.258	3.187	4.444
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**-**	**7.300**	**5.135**	**122.660**	**135.096**
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**-**	**0**	**2.725**	**16.468**	**19.193**
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	0	3.982	2.617	6.600

Εταιρεία

Αξία κτήσεως	**Γήπεδα-Οικόπεδα**	**Κτίρια**	**Μηχανήματα**	**Μεταφορικά Μέσα**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο ενσώματων παγίων**
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	7.860	122.091	137.251
Προσθήκες περιόδου	-	-	-	-	17.038	17.038
Μειώσεις περιόδου	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**-**	**7.300**	**7.860**	**139.129**	**154.289**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	7.300	3.878	119.474	130.651
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	-	1.258	3.187	4.444
Μειώσεις περιόδου		-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**-**	**7.300**	**5.135**	**122.660**	**135.096**
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**-**	**0**	**2.725**	**16.468**	**19.193**
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	-	0	3.982	2.617	6.600

9.α. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Όμιλος

Αξία κτήσεως	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	585.082	-	143.175	-	728.256
Προσθήκες περιόδου	-	3.881		47.363	-	51.244
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**588.963**	**-**	**190.538**	**-**	**779.500**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	408.793	-	106.637	-	515.429
Αποσβέσεις περιόδου	-	86.440	-	19.281	-	105.722
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**495.233**	**-**	**125.918**	**-**	**621.151**
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**93.729**	**-**	**64.620**	**-**	**158.349**
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	176.289	-	36.538	-	212.827

Εταιρεία

Αξία κτήσεως	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	585.082	-	143.175	-	728.256
Προσθήκες περιόδου	-	3.881		47.363	-	51.244
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**588.963**	**-**	**190.538**	**-**	**779.500**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	408.793	-	106.637	-	515.429
Αποσβέσεις περιόδου	-	86.440	-	19.281	-	105.722
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**495.233**	**-**	**125.918**	**-**	**621.151**
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2025	**-**	**93.729**	**-**	**64.620**	**-**	**158.349**
Υπόλοιπο 31.12.2024	-	176.289	-	36.538	-	212.827

10. Ακίνητα για επένδυση

Όμιλος

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2024	4.693.860	-	4.693.860
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2025	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	350.140	-	350.140
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2025	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2025	**5.044.000**	**-**	**5.044.000**

Εταιρεία

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2024	143.000	-	143.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2025	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.10α)	10.000	-	10.000
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2025	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2025	**153.000**	**-**	**153.000**

Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2025 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 3.496.210 ευρώ για την 31/12/2025 και 3.580.517 ευρώ για την 31/12/2024.

Για την Εταιρεία, η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους, θα ήταν 125.226 ευρώ για την 31/12/2025, ομοίως και για την 31/12/2024.

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

Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025 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 31.12.2025 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2025 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31.12.2024 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31.12.2025	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Concurrent (Ρουμανία)	1.233.000	1.048.900	184.100	-	184.100
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Bupra (Ρουμανία)	3.047.000	2.927.700	119.300	-	119.300
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας Εταιρείας Faethon (Ρουμανία)	611.000	574.260	36.740	-	36.740
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας AVAX Development (Ελλάδα)	153.000	143.000	10.000	-	10.000
	ΣΥΝΟΛΑ	**5.044.000**	**4.693.860**	**350.140**	**-**	**350.140**

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Όμιλος

Αξία κτήσεως	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2024	19.221	900	20.121
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2025	595	-	595
Υπόλοιπο 31.12.2025	**19.816**	**900**	**20.716**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2024	19.220	900	20.120
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2025	595	-	595
Υπόλοιπο 31.12.2025	**19.815**	**900**	**20.715**
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2025	**1**	**0**	**1**
Υπόλοιπο 31.12.2024	1	0	1

Εταιρεία

Αξία κτήσεως	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2024	19.221	900	20.121
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2025	595	-	595
Υπόλοιπο 31.12.2025	**19.816**	**900**	**20.716**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 31.12.2024	19.220	900	20.120
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2025	595	-	595
Υπόλοιπο 31.12.2025	**19.815**	**900**	**20.715**
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2025	**1**	**0**	**1**
Υπόλοιπο 31.12.2024	1	0	1

12. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	5.203.080	5.918.593	5.203.080	5.918.593
	5.203.080	**5.918.593**	**5.203.080**	**5.918.593**

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

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες 1/1	5.918.593	6.173.779
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(200.050)	(255.187)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	(515.462)	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**5.203.080**	**5.918.593**

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Λοιπές απαιτήσεις	1.424.060	27.595	5.574.007	27.595
	1.424.060	**27.595**	**5.574.007**	**27.595**

Σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας, στις απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό 1,4 εκ., το οποίο αφορά προκαταβολή για την απόκτηση μετοχών της κυπριακής εταιρείας «NICE DAY PRODROMOS LIMITED», η οποία συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2026.

Σε επίπεδο Εταιρείας, περιλαμβάνονται απαιτήσεις από ενδοομιλικά δάνεια προς τις θυγατρικές της εταιρείες στη Ρουμανία, των οποίων η αρχική προθεσμία αποπληρωμής τους, από 25/05/2025 παρατάθηκε για πέντε ακόμη έτη, ήτοι έως 25/05/2030.

14. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	2.123	47.577	2.123	47.577
	2.123	**47.577**	**2.123**	**47.577**

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων

Περιγραφή	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Διαφορές ασώματων/ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	2.123	47.577	2.123	47.577
	2.123	**47.577**	**2.123**	**47.577**

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση"

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο 01/01	47.577	-	47.577	238.907
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Εκπεστέες προσωρινές διαφορές / Φορολογητέες Προσωρινές Διαφορές	(45.454)	47.577	(45.454)	(191.330)
Υπόλοιπο 31.12.2025	**2.123**	**47.577**	**2.123**	**47.577**

15. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	2.251.890	-	2.251.890	-
Παραγωγή σε εξέλιξη	6.022.476	6.092.892	6.022.476	6.092.892
	8.274.365	**6.092.892**	**8.274.365**	**6.092.892**

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	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	6.022.476	6.092.892	6.022.476	6.092.892
	6.022.476	**6.092.892**	**6.022.476**	**6.092.892**

16. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	899.467	533.026	899.467	533.026
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(57.510)	(57.510)	(57.510)	(57.510)
	841.957	**475.516**	**841.957**	**475.516**
Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων				
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	110.264	5.431.338
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	-	(1.539.792)
	-	**-**	**110.264**	**3.891.546**

Χρεώστες διάφοροι	571.905	490.577	481.584	399.785
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	261.360	299.680	261.360	299.680
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	(186.119)	(186.119)	(186.119)	(186.119)
	647.146	**604.138**	**556.825**	**513.346**
Έξοδα επομένων χρήσεων	13.465	21.918	13.465	21.918
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα/δεδουλευμένα	5.085	-	5.085	-
	18.550	**21.918**	**18.550**	**21.918**
	665.696	**626.056**	**685.640**	**4.426.809**
	1.507.653	**1.101.571**	**1.527.597**	**4.902.325**

16α. Χρονική Απεικόνιση Πελατών

Στις 31.12.2025 η χρονική απεικόνιση των πελατών έχει ως εξής:

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	832.704	466.185	832.704	466.185
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες	-	-	-	-
6-12 μήνες	-	-	-	-
1 - 2 έτη	-	-	-	-
>2 έτη	66.763	66.840	66.763	66.840
	899.467	**533.026**	**899.467**	**533.026**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(57.510)	(57.510)	(57.510)	(57.510)
	841.957	**475.516**	**841.957**	**475.516**

16β. Χρονική Απεικόνιση λοιπών απαιτήσεων

Στις 31.12.2025 η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν είναι απομειωμένα	634.767	603.596	654.711	4.404.349
Είναι σε καθυστέρηση :				
3-6 μήνες	-	-	-	-
6-12 μήνες	13.670	223	13.670	223
1 - 2 έτη	1.244	5.022	1.244	5.022
>2 έτη	16.014	17.215	16.014	17.215
	665.696	**626.056**	**685.640**	**4.426.809**

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	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ταμείο	438	297	376	292
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	327.477	770.225	327.033	768.259
	327.915	**770.522**	**327.409**	**768.551**

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προμηθευτές	1.133.784	1.309.231	755.061	832.919
Προκαταβολές Πελατών	21.004	8	21.004	8
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.728.715	1.868.838	1.715.761	1.861.536
	2.883.503	**3.178.077**	**2.491.826**	**2.694.463**

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	69.094	48.918	69.094	48.918
Έσοδα επομένων χρήσεων	839.800	1.246.500	839.800	1.246.500
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	13.410	7.300	457	-
Πιστωτές διάφοροι	806.411	566.120	806.411	566.118
	1.728.715	**1.868.838**	**1.715.761**	**1.861.536**

19. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	108.048	74.352	108.040	74.352
	108.048	**74.352**	**108.040**	**74.352**

Οι ειδικοί φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2024 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 2025 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 2025 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2025. 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	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
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	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	8.019.234	2.000.000	8.019.234	2.000.000
	8.019.234	**2.000.000**	**8.019.234**	**2.000.000**

Με την από 28/07/2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η τροποποίηση της από 18.10.2022 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου (2 εκ.), όπως ισχύει και την παράταση της ημερομηνίας λήξεως του Ομολογιακού Δανείου για δύο ακόμη έτη, ήτοι μέχρι την 31.12.2027. Η διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου είχε ορισθεί αρχικώς, από την υπογραφή της από 18.10.2022 Σύμβασης, μέχρι την 31.12.2025.

Με την από 11/12/2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η τροποποίηση της από 20.05.2022 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου (12εκ.), όπως ισχύει και την παράταση της ημερομηνίας λήξεως του Ομολογιακού Δανείου για δύο ακόμη έτη, ήτοι μέχρι την 31.12.2027. Η διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου είχε ορισθεί αρχικώς, από την υπογραφή της από 20.05.2022 Σύμβασης, μέχρι την 31.12.2025.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31.12.2025	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	8.019.234	-	-	**8.019.234**
Εταιρεία	8.019.234	-	-	**8.019.234**

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**

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας απορρέουν από τις από 20/5/2022 και 18/10/2022 Συμβάσεις Ομολογιακών Δανείων, όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί από τις από 30/12/2025, 29/12/2023 και 28/07/2025 Συμβάσεις, μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής της εταιρείας, ΑΒΑΞ Α.Ε., σταθερού επιτοκίου.
Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση τήρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	337.725	281.104	6.110	3.910
	337.725	**281.104**	**6.110**	**3.910**

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	337.725	281.104	6.110	3.910
	337.725	**281.104**	**6.110**	**3.910**

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο 01/01	**281.104**	**262.058**	**3.910**	**-**
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Συν: Εκπεστέες προσωρινές διαφορές	56.621	19.046	2.200	3.910
Υπόλοιπο 31.12.2025	**337.725**	**281.104**	**6.110**	**3.910**

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

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 υπολογίστηκαν από ανεξάρτητη Εταιρεία αναλογιστών. Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ19, έχει ως εξής:

	Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	12.152	11.088
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	5.042	4.271
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	**17.194**	**15.359**
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	168.052	152.519
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	17.194	15.359
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(10.124)	174
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	**175.122**	**168.052**
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	168.052	152.519
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	12.152	11.088
Κόστος Τόκων	5.042	4.271
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	(10.124)	174
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	**175.122**	**168.052**

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,00%	3,00%
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 για τον Όμιλο και την Εταιρεία την 31.12.2025 ανέρχεται σε 16 άτομα (31.12.2024, 14 άτομα).

23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Βραχυχρόνια υποχρέωση	104.465	92.060	104.465	92.060
Μακροχρόνια υποχρέωση	63.534	124.197	63.534	124.197
Συνολική υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης	**167.999**	**216.257**	**167.999**	**216.257**

Σύνολο ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Όχι πέρα του 1 έτους	110.479	100.782	110.479	100.782
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	67.034	128.598	67.034	128.598
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
	177.513	**229.380**	**177.513**	**229.380**
Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοδότησης	(9.514)	(13.123)	(9.514)	(13.123)
Παρούσα αξία υποχρέωσης	**167.999**	**216.257**	**167.999**	**216.257**

Παρούσα αξία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Όχι πέρα του 1 έτους	104.465	92.060	104.465	92.060
Πέρα του 1 έτους και όχι πέραν των 5 ετών	63.534	124.197	63.534	124.197
Πέρα των 5 ετών	-	-	-	-
Παρούσα αξία υποχρέωσης	**167.999**	**216.257**	**167.999**	**216.257**

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις για την 31.12.2025 και την 31.12.2024 έχει ως κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Έναρξη	**216.257**	**69.304**	**216.257**	**69.304**
Προσθήκες περιόδου	51.244	241.324	51.244	241.324
Μισθώματα (αφορούν αποπληρωμή κεφαλαίου)	(99.502)	(94.371)	(99.502)	(94.371)
Υπόλοιπο	**167.999**	**216.257**	**167.999**	**216.257**
Τόκοι leasing περιόδου	(9.693)	(10.334)	(9.693)	(10.334)
Μισθώματα (αφορούν αποπληρωμή κεφαλαίου)	(89.809)	(84.036)	(89.809)	(84.036)
Σύνολο μισθωμάτων	**(99.502)**	**(94.371)**	**(99.502)**	**(94.371)**

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 2025, το μέσο πραγματικό επιτόκιο κυμαινόταν στο 5,0%. Τα επιτόκια είναι σταθερά κατά την ημερομηνία της σύμβασης.

24. Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Λοιπές προβλέψεις	4.443	4.443	4.443	4.443
Επιστρεπτέα προκαταβολή (ΓΔΟΥ 94/2020)	45.040	64.344	45.040	64.344
	49.484	**68.787**	**49.484**	**68.787**

25. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε δεκαεννέα εκατομμύρια επτακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες εξακόσια ευρώ (19.762.600 €), διαιρούμενο σε τριάντα εκατομμύρια τετρακόσιες τέσσερις χιλιάδες (30.404.000) ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,65 ευρώ η καθεμία.

Με την από 31.12.2025 σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά συνολικό ποσό τεσσάρων εκατομμυρίων τετρακοσίων πενήντα μιάς χιλιάδων διακοσίων ευρώ (4.451.200,00 €), με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών της μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Καταβλημένο	19.762.600	15.311.400	19.762.600	15.311.400
	19.762.600	**15.311.400**	**19.762.600**	**15.311.400**

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

26. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	41.551	31.427	41.551	31.427
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	48.868	**38.744**	**48.868**	**38.744**

27. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	Όμιλος	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Υπόλοιπο έναρξης *(1.1.2025/1.1.2024)*	(8.744,28)	(9.533,62)
Κίνηση περιόδου	7.046,19	789,34
	(1.698,09)	**(8.744,28)**

28. 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 2025
(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	223	3	8.194
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	-	5
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	440	-	352	-
	440	**223**	**355**	**8.199**

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.	-	223	3	8.194
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	-	5
CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	3	-	1.141	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	3	-	2.534	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	3	-	585	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	440	-	352	-
	450	**223**	**4.615**	**8.199**

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2024
(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	243	3	8.377
VOLTERRA A.E.	-	1	-	-
5N A.E.	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 A.E.	-	1	-	-
5N A.E.	3	-	4	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	75	1	-	5
CONCURENT 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**

29. 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.

30. 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..

31. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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.

Την 31/12/2025 παραγράφηκαν οι χρήσεις έως την 31/12/2019 σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 36 του Ν. 4172/2013, με τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία για παράταση του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2020 έως και 2025, ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν συντρέχουν λόγοι δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, καθώς εφαρμόζει τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, υποβάλει εμπρόθεσμα τις φορολογικές της δηλώσεις και δεν έχει ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το φορολογικό αποτέλεσμα των χρήσεων αυτών ανέρχεται σε ζημιές, αφού ληφθούν υπόψη οι αναμορφώσεις βάσει κώδικα φορολογίας εισοδήματος. Οι φορολογικές δηλώσεις έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα και δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Οι ειδικοί φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων από 2015 έως και 2024 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 τη χρήση 2025 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 2025 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2025. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

32. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου που επιμετρώνται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού αναλύονται ως εξής:

31.12.2025 (ποσά σε €)

	Όμιλος	Εταιρεία	
Στοιχεία Ενεργητικού	**Εύλογη Αξία**	**Εύλογη Αξία**	**Ιεραρχία Εύλογης Αξίας**
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.044.000	153.000	2

31.12.2024 (ποσά σε €)

	Όμιλος	Εταιρεία	
Στοιχεία Ενεργητικού	**Εύλογη Αξία**	**Εύλογη Αξία**	**Ιεραρχία Εύλογης Αξίας**
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.693.860	143.000	2

Ιεραρχία Εύλογης Αξίας

Η διοίκηση εκτίμησε ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις, οι πελάτες, οι προμηθευτές και οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προσεγγίζουν τη λογιστική τους αξία, κυρίως λόγω των βραχυπρόθεσμων λήξεων τους.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων ανά μέθοδο αποτίμησης:

Επίπεδο 1: με βάση διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: με βάση τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες όλα τα δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία είναι ορατά, είτε άμεσα είτε έμμεσα, ενώ περιλαμβάνει και τεχνικές αποτίμησης με διαπραγματεύσιμες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές για όμοια ή παρόμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 3: με βάση τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε εμφανή δεδομένα της αγοράς.

Η Εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αποτελείται από την αξία στην οποία το μέσο θα μπορούσε να διαπραγματευθεί σε μία τρέχουσα συναλλαγή μεταξύ συναινούντων

μερών, διαφορετική από μία αναγκαστική εκκαθάριση ή πώληση. Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση των εύλογων αξιών:

Τα ακίνητα προς επένδυση έχουν αποτιμηθεί από ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές την 31.12.2025. Η μέθοδος που χρησιμοποιείται είναι η αγοραία αξία (Market Value).

33. Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 2025

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

Την 10.09.2025 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024 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 2025 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***

Με την από 31.12.2025 σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά συνολικό ποσό τεσσάρων εκατομμυρίων τετρακοσίων πενήντα μιάς χιλιάδων διακοσίων ευρώ (4.451.200,00 €), με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών της μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου.

Μετά την ανωτέρω αύξηση, το κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο συνολικό ποσό των ευρώ δεκαεννέα εκατομμυρίων επτακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων εξακοσίων ευρώ (19.762.600,00 €), διαιρούμενο σε τριάντα εκατομμύρια τετρακόσιες τέσσερις χιλιάδες (30.404.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εξήντα πέντε λεπτών του ευρώ (0,65) η κάθε μία.

- ***Νέες επενδύσεις***

1. Αγορά οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται εντός του οικισμού Χώρας Αστυπάλαιας, στην περιοχή «Α' Πούντα» της Δημοτικής Ενότητας Αστυπάλαιας του Δήμου Αστυπάλαιας της Περιφερειακής Ενότητας Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και επί δημοτικών οδών, 1.000 τ.μ..
2. Υπογραφή σύμβασης δέσμευσης μερών με σκοπό τη μελλοντική απόκτηση μετοχών της κυπριακής εταιρείας Nice Day Prodromos Limited, συνιδιοκτήτριας ακινήτου στην περιοχή της Λευκωσίας Κύπρου επί του οποίου πρόκειται να αναπτυχθεί κτίριο γραφείων.

34. Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2025 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

- ***Νέες επενδύσεις***

1. Η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά οικοπέδου επιφανείας 1.125,89 τ.μ., το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Κισσάμου Χανίων.
2. Η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά δύο όμορων ακινήτων συνολικής επιφανείας 4.730,61 τ.μ., τα οποία βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης Αττικής.
3. Σε εκτέλεση της από 30.12.2025 σύμβασης δέσμευσης μερών, τον Ιανουάριο 2026, η Εταιρεία απέκτησε 2.749.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1 €, καθώς επίσης και 1.000 προνομιούχες μετοχές, της κυπριακής εταιρείας «Nice Day Prodromos Limited», οι οποίες αντιστοιχούν στο 50% του

μετοχικού της κεφαλαίου. Η «Nice Day Prodromos Limited» είναι συνιδιοκτήτρια ακινήτου στην περιοχή της Λευκωσίας Κύπρου επί του οποίου πρόκειται να αναπτυχθεί κτίριο γραφείων.

4. Η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης με τις εταιρείες «Nice Day Developments Ltd» και «Yisco Development Ltd», δυνάμει της οποίας, τον Μάιο του 2026 απέκτησε 1.700.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας 1 €, της κυπριακής εταιρείας «Yisco Development Ltd», οι οποίες αντιστοιχούν στο 26% του μετοχικού της κεφαλαίου.

35.Έγκριση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ανωτέρω εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 10/09/2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου**
Χρήστος Ιωάννου Α.Δ.Τ. 0000889746	Κωνσταντίνος Χασάπης Α.Δ.Τ. 0000686356	Λάμπρος Στεργιάκης Α.Δ.Τ. Α04028920	Θέκλα Ζακυνθινού Α.Δ.Τ. ΑΟ1638586