

**GRIVALIA DEVELOPMENT**  
**ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025  
ΣΥΜΦΩΜΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ  
ΑΝΑΦΟΡΑΣ

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

### Πίνακας περιεχομένων

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ .....                                                  | 3  |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ.....                                                              | 6  |
| ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ .....                                                                                 | 7  |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....                                                         | 8  |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....                                                                    | 9  |
| 1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες.....                                                         | 10 |
| 2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση αποτίμησης.....                                                    | 11 |
| 3. Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") και Διερμηνείες ..... | 11 |
| 4. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.....                                                            | 12 |
| 5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....                                                    | 17 |
| 5.1 Κίνδυνος αγοράς.....                                                                          | 17 |
| 5.2 Κίνδυνος ρευστότητας.....                                                                     | 17 |
| 5.3 Διαχείριση κεφαλαίου .....                                                                    | 18 |
| 5.4 Πιστωτικός κίνδυνος .....                                                                     | 18 |
| 5.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....                                      | 18 |
| 9. Φορολογία .....                                                                                | 19 |
| 10. Ενσώματα πάγια στοιχεία .....                                                                 | 20 |
| 11. Ενσώματα πάγια με δικαίωμα χρήσης.....                                                        | 20 |
| 12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....                                                               | 21 |
| 13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....                                                            | 21 |
| 14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών .....                                                  | 21 |
| 15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....                                                      | 22 |
| 16. Παροχές σε εργαζομένους .....                                                                 | 22 |
| 17. Μετοχικό κεφάλαιο .....                                                                       | 23 |
| 18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....                                                          | 23 |
| 19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....                                                                 | 24 |
| 20. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς .....                                                      | 24 |



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Λεωφόρος Συγγρού 44  
117 42 Αθήνα, Ελλάδα  
Τηλέφωνο +30 210 6062100  
Φαξ: +30 210 6062111  
Email: info@kpmg.gr

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς τους Μετόχους της  
GRIVALIA DEVELOPMENT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της GRIVALIA DEVELOPMENT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της GRIVALIA DEVELOPMENT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία κατά την 31 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 (ΔΠΧΑ), 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες 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 του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ), όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από

ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

### Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη, είτε σε λάθος, και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λαμβάνονται με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Στα πλαίσια 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 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 πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο, 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**

#### **Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

Η Εταιρεία δε συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου λόγω νομίμου απαλλαγής.

Αθήνα, 3 Απριλίου 2026

ΚΡΜG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
ΑΜ ΣΟΕΛ 186



Φίλιππος Κάσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

**GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ**

|                                                                    |             | 01/01/2025 -<br>31/12/2025 | 01/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                    | <b>Σημ.</b> |                            |                            |
| Πωλήσεις                                                           | <b>6</b>    | 1.854.839                  | 1.630.663                  |
| Κόστος πωληθέντων                                                  | <b>7</b>    | (1.643.792)                | (373.126)                  |
| <b>Μικτά Κέρδη</b>                                                 |             | <b>211.047</b>             | <b>1.257.537</b>           |
| Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως                                         | <b>18</b>   | 10.218                     | -                          |
| Έξοδα διοίκησης                                                    | <b>8</b>    | (1.041.896)                | (681.887)                  |
| <b>Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών<br/>Αποτελεσμάτων</b> |             | <b>(820.631)</b>           | <b>575.650</b>             |
| Πιστωτικοί τόκοι                                                   |             | 5.445                      | -                          |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                            |             | (900)                      |                            |
| <b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου προ φόρων</b>                  |             | <b>(816.086)</b>           | <b>575.650</b>             |
| Φόρος Εισοδήματος                                                  | <b>9</b>    | -                          | (231.844)                  |
| <b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου μετά φόρων</b>                 |             | <b>(816.086)</b>           | <b>343.806</b>             |
| Λοιπά Συνολικά έσοδα                                               | <b>16</b>   | 6.779                      | (28.031)                   |
| <b>Συνολικά κέρδη / (ζημιές) χρήσης</b>                            |             | <b>(809.307)</b>           | <b>315.775</b>             |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

|                                                             |            | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
|                                                             | <b>Σημ</b> |                  |                  |
| <b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>                                 |            |                  |                  |
| <b>Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>                |            |                  |                  |
| Ενσώματα πάγια στοιχεία                                     | <b>10</b>  | 22.910           | 6.483            |
| Ενσώματα πάγια στοιχεία με δικαίωμα χρήσης                  | <b>11</b>  | 4.149            |                  |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                                   | <b>12</b>  | 7.200            | 9.000            |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>      |            | <b>34.259</b>    | <b>15.483</b>    |
| <b>Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>                   |            |                  |                  |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις                               | <b>13</b>  | 87.477           | 53.110           |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών                      | <b>14</b>  | 328.556          | 1.346.413        |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>         |            | <b>416.033</b>   | <b>1.399.523</b> |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>                                   |            | <b>450.292</b>   | <b>1.415.005</b> |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                      |            |                  |                  |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>                                        |            |                  |                  |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                           | <b>17</b>  | 250.000          | 250.000          |
| Τακτικό Αποθεματικό                                         |            | 36.750           | 36.750           |
| Αποτελέσματα εις νέον                                       |            | (541.753)        | 267.552          |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>                               |            | <b>(255.003)</b> | <b>554.302</b>   |
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                          |            |                  |                  |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                           |            |                  |                  |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων                        |            | 1.790            | -                |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | <b>16</b>  | 26.244           | 28.031           |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>                    |            | <b>28.034</b>    | <b>28.031</b>    |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                           |            |                  |                  |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                          | <b>15</b>  | 674.442          | 832.672          |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων                        |            | 2.819            | -                |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>                    |            | <b>677.261</b>   | <b>832.672</b>   |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>                                   |            | <b>705.295</b>   | <b>860.703</b>   |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>               |            | <b>450.292</b>   | <b>1.415.005</b> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

|                                     | Μετοχικό<br>κεφάλαιο | Τακτικό<br>Αποθεματικό | Αποτελέσματα<br>εις νέον | Σύνολο ιδίων<br>κεφαλαίων |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Υπόλοιπο, 01 Ιανουαρίου 2024</b> | <b>25.000</b>        | -                      | <b>(10.797)</b>          | <b>14.203</b>             |
| Καθαρά κέρδη περιόδου               | -                    | -                      | 315.775                  | 315.775                   |
| Τακτικό Αποθεματικό                 | -                    | 36.750                 | (36.750)                 | -                         |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου          | 225.000              | -                      | -                        | 225.000                   |
| Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου  | -                    | -                      | (675)                    | (675)                     |
| <b>Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2024</b> | <b>250.000</b>       | <b>36.750</b>          | <b>267.553</b>           | <b>554.303</b>            |
| <b>Υπόλοιπο, 01 Ιανουαρίου 2025</b> | <b>250.000</b>       | <b>36.750</b>          | <b>267.553</b>           | <b>554.303</b>            |
| Καθαρή ζημιά περιόδου               | -                    | -                      | (809.306)                | (809.306)                 |
| <b>Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2025</b> | <b>250.000</b>       | <b>36.750</b>          | <b>(541.753)</b>         | <b>(255.003)</b>          |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

|                                                                                     | Σημ. | 31/01/2025 -<br>31/12/2025 | 31/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Λειτουργικές Δραστηριότητες<br/>(Ζημίες)/ Κέρδη χρήσης</b>                       |      | <b>(816.086)</b>           | <b>575.650</b>             |
| <b><u>Αναπροσαρμογή για:</u></b>                                                    |      |                            |                            |
| Αποσβέσεις                                                                          |      | 5.915                      | -                          |
| Πιστωτικούς τόκους                                                                  |      | (5.445)                    | -                          |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                             |      | 900                        | -                          |
| <b><u>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</u></b>                                           |      |                            |                            |
| (Αύξηση)/ μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων                                      |      | (34.367)                   | (52.055)                   |
| (Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων<br>(πλην τραπεζών)              |      | (153.915)                  | 597.404                    |
| <b>Ταμειακές (εκροές)/ ροές από λειτουργικές<br/>δραστηριότητες</b>                 |      | <b>(1.002.998)</b>         | <b>1.120.999</b>           |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                |      |                            |                            |
| Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων                                                  | 11   | -                          | (9.000)                    |
| Αγορά ενσώματων παγίων                                                              | 10   | (20.304)                   | (6.531)                    |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                |      | <b>(20.304)</b>            | <b>(15.531)</b>            |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                             |      |                            |                            |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                                          | 15   | -                          | 225.000                    |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου                                                   | 15   | -                          | (675)                      |
| Πιστωτικοί τόκοι                                                                    |      | 5.445                      | -                          |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                             |      | <b>5.445</b>               | <b>224.325</b>             |
| <b>Καθαρή (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και<br/>ισοδύναμα αυτών έναρξη χρήσης</b> |      | <b>(1.017.857)</b>         | <b>1.329.793</b>           |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης                               | 13   | 1.346.413                  | 16.620                     |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης<br/>χρήσης</b>                      |      | <b>328.556</b>             | <b>1.346.413</b>           |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

## 1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες

### Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία «GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ( η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα στις 26/01/2023. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λ. Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου 59 61, Τ.Κ. 15124, Μαρούσι με αριθμό ΓΕΜΗ: 168384001000. Κατά τη σύσταση της στις 26/01/2023 είχε αρχικώς την επωνυμία «GH PROPERTY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία και άλλαξε σύμφωνα με την έγγραφη απόφαση της μοναδικής μετόχου της εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 26 Ιουνίου 2024.

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Grivalia Hospitality A.E.» η οποία έχει ως έδρα την Ελλάδα.

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την έγκριση των παρουσών οικονομικών καταστάσεων απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Κρίστιαν Τόμας, Πρόεδρος ΔΣ
2. Θωμάς Χρησοδουλοπούλου, Μέλος ΔΣ
3. Αντώνιος Χατζηκώστας, Μέλος ΔΣ / Διευθύνων Σύμβουλος

### Κύριες δραστηριότητες

Η « GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » (η «Εταιρεία»), έχει σκοπό την άσκηση δραστηριοτήτων μηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων και παροχή τεχνικών συμβουλών.

### Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Εταιρεία είναι επιφορτισμένη με την παροχή υπηρεσιών αγοροπωλησίας ακινήτων, μελετών οργάνωσης και επιχειρησιακής έρευνας, αξιοποίησης και διαχείρισης ακινήτων και γενικά τη διαχείριση, κατασκευή και επισκευή ακινήτων ιδιοκτησίας εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο εταιρειών της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality.

Μέχρι του παρόντος η εταιρεία δεν παρέχει υπηρεσίες σε τρίτες, μη συνδεδεμένες εταιρείες. Συνεπώς η λειτουργία της είναι πλήρως εξαρτώμενη από το περιβάλλον των εταιρειών στο οποίο δραστηριοποιούνται οι λοιπές εταιρείες του ομίλου της μητρικής εταιρείας ο οποίος είναι ο τουριστικός κλάδος.

Οι παγκόσμιες πολεμικές συρράξεις που μαίνονται μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης των παρουσών οικονομικών καταστάσεων παράγουν πολύπληυρα προβλήματα οι επιπτώσεις των οποίων είναι πολύ δύσκολο ποσοτικοποιηθούν με ακρίβεια καθώς διέπονται από υψηλή αβεβαιότητα. Η συνεχιζόμενη σύγκρουση μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας, καθώς και η ένταση στη Μέση Ανατολή, εξακολουθούν να επηρεάζουν το διεθνές οικονομικό περιβάλλον. Οι εξελίξεις αυτές έχουν συμβάλει σε αυξημένη αβεβαιότητα στις αγορές, διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και διακυμάνσεις στις τιμές ενέργειας και βασικών αγαθών, εντείνοντας τις πληθωριστικές πιέσεις σε παγκόσμιο επίπεδο. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες διατηρούν αυστηρότερη νομισματική πολιτική, γεγονός που επηρεάζει το κόστος χρηματοδότησης και τη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει άμεση έκθεση ούτε στη Ρωσία, ούτε στην Ουκρανία ούτε στη Μέση Ανατολή συνεπώς δεν αναμένει να έχει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα επιπτώσεις που να επηρεάζουν τις οικονομικές της καταστάσεις.

Η εταιρεία κατά την λήξη της πρώτης διαχειριστικής περιόδου που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 κατατάσσονταν σύμφωνα με τα κριτήρια μεγέθους για επιχειρήσεις και ομίλους ως πολύ μικρή οντότητα. Κατά την επόμενη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, καθώς και την χρήση σύνταξης των παρουσών οικονομικών καταστάσεων που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία σύμφωνα με τα με τα νέα κριτήρια μεγέθους οντοτήτων ΕΛΠ από το 2024 και εφεξής, εντάσσεται στις μικρές οντότητες. Καθώς όμως η αλλαγή κατηγορίας πραγματοποιείται όταν η οντότητα υπερβαίνει ή παύει να υπερβαίνει τα όρια δυο εκ των τριών κριτηρίων για δύο διαδοχικές περιόδους, η αλλαγή κατηγορίας μεγέθους ενεργοποιείται από την περίοδο που έπεται των δύο εν λόγω διαδοχικών περιόδων. Συνεπώς η εταιρεία θα είναι υπόχρεη σύνταξης έκθεσης διαχείρισης για τη επόμενη χρήση.

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκέμβριου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

### 2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση αποτίμησης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και ισχύουν την 31 Ιανουαρίου 2025. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση εκτιμήσεων και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς-εκτιμήσεις. Οι σημαντικότερες εκτιμήσεις της διοίκησης αφορά του φόρους εισοδήματος (τρέχον και αναβαλλόμενους – βλέπε σημείωση παρακάτω)

Η Διοίκηση της Εταιρείας συνέταξε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, έχοντας λάβει υπόψη τους οικονομικούς και γεωπολιτικούς παράγοντες και τον βαθμό που αυτοί επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρείας, καθώς σύμφωνα με τις υπάρχουσες προβλέψεις και τους διαθέσιμους χρηματοοικονομικούς πόρους η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση ή την ανάγκη να ρευστοποιήσει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Παρά το γεγονός πως η εταιρεία στην χρήση αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων είχε αρνητικά ίδια κεφάλαια, αρνητικές ταμειακές ροές και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της υπερέβαιναν τα στοιχεία του κυκλοφορούν ενεργητικού η διοίκηση δεν θεωρεί πως οι ενδείξεις αυτές μπορούν να θέτουν σε ουσιαστική αμφιβολία την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της καθώς η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει την οικονομική της στήριξη από την μητρική της εταιρεία και μοναδικό της μέτοχο, η οποία έχει δεσμευθεί πως θα παράσχει κάθε απαιτούμενη χρηματοοικονομική στήριξη με σκοπό την εξασφάλιση της ομαλής συνέχειας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες. Στα πλαίσια αυτά, η μέτοχος της Εταιρείας πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους Ευρώ 3.000.000, βάσει σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 29 Ιανουαρίου 2026. Σημειώνεται πως Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι πλήρως συνδεδεμένη με τον Όμιλο Grivalia Hospitality και τις συνδεδεμένες με αυτόν εταιρείες καθώς επι του παρόντος παρέχει υπηρεσίες αποκλειστικά σε θυγατρικές εταιρείες του ομίλου στον οποίο ανήκει και σε συνδεδεμένες με αυτόν εταιρείες. Πρόθεση της διοίκησης είναι η Εταιρεία στο μέλλον να παρέχει υπηρεσίες και σε μη συνδεδεμένα με αυτή μέρη προκειμένου να καταστεί βιώσιμη και να απεξαρτηθεί από την ανάγκη οικονομικής στήριξης από την μητρική της εταιρεία. Το σχέδιο αυτό δεν έχει σαφή ορίζοντα όμως η κατάσταση της εταιρείας εξετάζεται συνεχώς από τη διοίκηση της Εταιρείας και της διοίκησης του ομίλου εταιρειών στον οποίο υπάγεται.

Η έγκριση αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Μαρτίου και τελούν υπό την τελική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

### 3. Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") και Διερμηνείες

**Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Από την 1 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2025. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Τον Απρίλιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»..

Το νέο λογιστικό πρότυπο εισάγει τις ακόλουθες βασικές νέες απαιτήσεις:

- Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να ταξινομούν όλα τα έσοδα και τα έξοδα σε πέντε κατηγορίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ήτοι: λειτουργικές, επενδυτικές, χρηματοδοτικές, διακοπείσες δραστηριότητες και φόροι εισοδήματος. Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται επίσης να παρουσιάζουν ένα νέο, ορισμένο υποσύνολο λειτουργικού κέρδους. Τα καθαρά κέρδη της οικονομικής οντότητας δεν θα μεταβληθούν.
- Τα μέτρα απόδοσης, όπως ορίζονται από τη διοίκηση (Management-Defined Performance Measures – MPMS), γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά σε μία ενιαία σημείωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Παρέχονται συγκεκριμένες οδηγίες σχετικά με τον τρόπο ομαδοποίησης των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις.

Επιπλέον, όλες οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να χρησιμοποιούν το υποσύνολο λειτουργικού κέρδους ως σημείο εκκίνησης για την κατάσταση ταμειακών ροών όταν παρουσιάζουν τις λειτουργικές ταμειακές ροές με την έμμεση μέθοδο.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις ΔΠΧΑ Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Στις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11» που εξέδωσε στις 18 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσιεύθηκαν τροποποιήσεις που περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές στα παρακάτω Πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
  - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση
  - Γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής
  - Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου
- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,
  - Αποαναγώριση υποχρεώσεων μίσθωσης
  - Τιμή συναλλαγής
- ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις – Προσδιορισμός ενός «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου»
- ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών-Μέθοδος Κόστους

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

- τις αποκλίσεις μεταξύ του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες σχετικά με την αρχική επιμέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων
- το ζήτημα σχετικά με το πώς ένας μισθωτής λογιστικοποιεί την αποαναγώριση μιας υποχρέωσης μίσθωσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση σχετικά με την διαγραφή υποχρεώσεων μίσθωσης ισχύει μόνο για υποχρεώσεις μισθώσεων που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.

#### 4. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

Οι Ουσιώδεις λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

## **GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

περιγράφονται παρακάτω.

### **Παροχές στο προσωπικό/ Προγράμματα καθορισμένων εισφορών**

Η υποχρέωση της Εταιρείας για Παροχές στο Προσωπικό από προγράμματα προκαθορισμένων παροχών περιορίζεται μόνο στο πρόγραμμα του Κ.Ν. 2112/1920 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012 και αφορά στην παροχή αποζημίωσης στο σύνολο του προσωπικού κατά την έξοδό του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης, όπου σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό το προσωπικό λαμβάνει το 40% της νόμιμης αποζημίωσης του που δίνεται σε περίπτωση απόλυσης.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται ως το πρόγραμμα με το οποίο η Εταιρεία αναλαμβάνει τον αναλογιστικό κίνδυνο με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ή ο μισθός, και συνεπώς η υποχρέωση να καταβάλει στο προσωπικό που αποχωρεί τις προβλεπόμενες παροχές. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις εκτιμώμενες ταμιακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων για την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης.

Υπάρχει η υποχρέωση σύμφωνα με την ελληνική εργατική νομοθεσία να παρέχεται αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης στο προσωπικό. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο, κατά την ημερομηνία αναφοράς, εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης (τουλάχιστον ΑΑ) που έχουν ημερομηνίες λήξης σχετικές με αυτές των υποχρεώσεων της Εταιρείας και που αφορούν το ίδιο νόμισμα στο οποίο οι παροχές συνταξιοδότησης θα πληρωθούν στο προσωπικό. Το ύψος της υποχρέωσης προσδιορίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο της Προβλεπόμενης Μονάδας Υποχρέωσης (Projected Unit Credit Method).

Οι εισφορές σε κρατικά ασφαλιστικά ταμεία καθώς και σε προγράμματα εφάπαξ παροχών προς τους συνεργάτες της Εταιρείας θεωρούνται ως προγράμματα καθορισμένων εισφορών και εξοδοποιούνται όταν καθίστανται καταβλητέες. Η Εταιρεία δεν έχει ουδεμία είτε νομική είτε συμβατική υποχρέωση να καταβάλει πρόσθετες εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο δεν διαθέτει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να παράσχει στους ασφαλιζόμενους του τις παροχές που τους οφείλει. Στα προγράμματα αυτά η υποχρέωση της Εταιρείας περιορίζεται στο ετήσιο ποσό των εισφορών που οφείλει να καταβάλει στο ταμείο ή στο πρόγραμμα.

### **Λοιπά έσοδα/ έξοδα**

Τα λοιπά έσοδα/ έξοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έσοδο ή έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

### **Μετατροπή ξένου νομίσματος**

#### **(1) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης**

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία (‘το νόμισμα λειτουργίας’). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας.

#### **(2) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος της περιόδου χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

### **Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα και τυχόν καταθέσεις προθεσμίας εντός τριών μηνών , τα οποία αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

### **Φόρος εισοδήματος**

Ο φόρος εισοδήματος χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος

## **GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας που έχει θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και αφορά τον αναμενόμενο πληρωτέο φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος χρήσης, καθώς και οποιαδήποτε αναπροσαρμογή στο φόρο εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και σχηματίζει κατάλληλες προβλέψεις όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο ποσό που αναμένεται να ανακτηθεί ή να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές.

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 περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται (α) 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, (β) για επενδύσεις σε θυγατρικές στο βαθμό που οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιλογισθούν, (γ) στην αρχική αναγνώριση της υπεραξίας.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές οι οποίοι αναμένονται να ισχύσουν την περίοδο κατά την οποία θα ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή διακανονιστεί η υποχρέωση. Ο προσδιορισμός των μελλοντικών φορολογικών συντελεστών βασίζεται σε νόμους που έχουν θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

### **Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο

### **Διάθεση κερδών, διανομή μερισμάτων**

Η διάθεση των κερδών χρήσεως καθώς και η αναγνώριση της υποχρέωσης διανομής μερίσματος αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις εφόσον ληφθεί η τελική έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

### **Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα περιλαμβάνουν παροχή υπηρεσιών τεχνικής φύσεως προς συνδεδεμένες εταιρείες οι οποίες είναι θυγατρικές εταιρείες , της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality η οποία κατέχει το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Οι πωλήσεις από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου ενόσω η Εταιρεία εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο της υποσχόμενης υπηρεσίας στον πελάτη στη λογιστική περίοδο στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες.

Για συμβάσεις σταθερής τιμής, το έσοδο αναγνωρίζεται με βάση την πραγματική υπηρεσία που έχει παραχωρηθεί κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που πρέπει να παραχωρηθούν επειδή ο πελάτης λαμβάνει και χρησιμοποιεί τα οφέλη των υπηρεσιών ταυτόχρονα.

Αυτό καθορίζεται με τη μέθοδο εισροών η οποία παρέχει μια πιστή απεικόνιση της μεταβίβασης του ελέγχου των υπηρεσιών στον πελάτη.

### **Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και υποχρεώσεις**

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκέμβριου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως «SPPI» κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία.

Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

### Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

### Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση.

Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανakλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

### Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια και υπεραναλήψεις, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

#### Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

#### Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου

### Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

## **GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025  
(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

### **Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν:

- τα μέλη της Διοίκησης της εταιρείας, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από τα παραπάνω πρόσωπα,

- τις συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες της μητρικής εταιρείας

- όλες τις θυγατρικές εταιρείες της μητρικής εταιρείας που κατέχει το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Όλες οι συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεδεμένα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους

## **5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

### **Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

### **5.1 Κίνδυνος αγοράς**

#### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

#### **Κίνδυνος τιμών**

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς ή λοιπούς τίτλους ούτε από τις αξίες των ακινήτων.

#### **Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

Η Εταιρεία δεν έχει στο Ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών. Δεν υφίσταται κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων καθώς δεν υπάρχουν δάνεια ή λοιπές έντοκες υποχρεώσεις.

### **5.2 Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας δεν είναι σημαντικός για την Εταιρεία καθώς δεν υπάρχουν υποχρεώσεις σημαντικού ύψους και σε κάθε περίπτωση η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Οι υποχρεώσεις προς τρίτους κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων αφορούσαν προβλέψεις για αποδοχές προς το προσωπικό, φορολογικές υποχρεώσεις και λοιπές υποχρεώσεις κυρίως προς ασφαλιστικούς οργανισμούς, και είναι στο σύνολο τους βραχυπρόθεσμες.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (ο πίνακας περιλαμβάνει τις μη προεξοφλημένες ροές)

|                                       | Μέχρι 1 έτος   | 2 έως 5 έτη  | πάνω από 5 έτη |
|---------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b> |                |              |                |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις    | 674.443        | -            | -              |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις             | 3.000          | 1.750        | -              |
|                                       | <b>677.443</b> | <b>1.750</b> | -              |

### 5.3 Διαχείριση κεφαλαίου

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα). Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν είχε δανεισμό. Καθώς το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων του ισολογισμού κατά την ημερομηνία αναφοράς των παρουσών οικονομικών καταστάσεων υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της και σε συνδυασμό με τα αρνητικά ίδια κεφάλαια κατά την ίδια ημερομηνία οι διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των τριών εκατομμυρίων ευρώ τον Ιανουάριο του 2026 όπως αυτό αναφέρεται εκτενώς στην σημείωση 20 των παρουσών οικονομικών καταστάσεων.

### 5.4 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος οικονομικών απωλειών για την Εταιρεία, εάν ένας πελάτης ή ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος, σε συναλλαγή με χρηματοοικονομικό μέσο, αποτύχει να εκπληρώσει τις συμβατικές υποχρεώσεις του. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από απαιτήσεις. Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά κυρίως με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας καθώς και απαιτήσεις που προκύπτουν από υπόλοιπα δανείων προσωπικού τα οποία αποπληρώνονται καθώς και εισπρακτέα ποσά ΦΠΑ. Ωστόσο, δεν αναμένονται ουσιώδεις ζημιές, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αφορά σε χρηματικά διαθέσιμα σε πιστωτικά ιδρύματα, που είναι συστημικές τράπεζες. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αφορούν κυρίως υπόλοιπα στη Eurobank με πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα Baa1 από τον οικο αξιολόγησης Moody's κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025. Δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για αναμενόμενη πιστωτική ζημία καθώς εκτιμάται ως μη ουσιώδης.

#### Απαιτήσεις από πελάτες & Ταμειακά διαθέσιμα

|                                  | 31/01/2025 -<br>31/12/2025 | 31/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Δάνεια προσωπικού                | 22.429                     | 25.341                     |
| Απαιτήσεις από Φ.Π.Α. και φόρους | 18.939                     | 24.880                     |
| Καταθέσεις όψεως                 | 28.556                     | 1.346.413                  |
| Καταθέσεις προθεσμίας            | 300.000                    | -                          |
|                                  | <b>396.923</b>             | <b>1.399.523</b>           |

### 5.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία έχει δύο κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που ενδέχεται να προκαλέσουν πιστωτικό κίνδυνο:

- τις απαιτήσεις και
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Παρόλο που τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

9, δεδομένου ότι η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμά τους σε αξιόπιστα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η ζημία απομείωσης είναι επουσιώδης.

Οι απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα ενώ τα διαθέσιμα είναι σε τραπεζικά ιδρύματα με πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα Baa3 από τον οικο αξιολόγησης Moody's, που αναβαθμίστηκε σε Baa2 εντός του 2024.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετρώνται πάντα σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις και τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Διευκρινίζεται ότι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα στις ταμειακές ροές που είναι απαιτητές από τους πελάτες και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά ότι τελικά θα εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται.

### 6. Πωλήσεις

|                                                    | 31/01/2025 -<br>31/12/2025 | 31/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Έσοδα παροχής υπηρεσιών απο συνδεδεμένες επιχ/σεις | 1.854.839                  | 1.630.663                  |
|                                                    | <b>1.854.839</b>           | <b>1.630.663</b>           |

### 7. Κόστος πωληθέντων

|                              | 31/01/2025 -<br>31/12/2025 | 31/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 1.643.792                  | 373.126                    |
|                              | <b>1.643.792</b>           | <b>373.126</b>             |

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρονιάς είχε κατά μέσο όρο 15 εργαζομένους (3 εργαζόμενοι ήταν ο μέσος όρος για το 2024). Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 η εταιρεία απασχολούσε 14 εργαζομένους (13 εργαζόμενοι απασχολούνταν στην Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024).

Η αύξηση στο κόστος των αμοιβών του προσωπικού οφείλεται στο γεγονός πως ο μέσος όρος των εργαζομένων κατά την προηγούμενη χρήση ήταν 3 άτομα ενώ κατά τη χρήση στην οποία αναφέρονται οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις ήταν 15. Αυτή η αύξηση συνέβη διότι οι εργαζόμενοι της Εταιρείας κατά τους εννέα πρώτους μήνες της προηγούμενης περιόδου εργάζονταν στην μητρική εταιρεία «Grivalia Hospitality» η οποία και επιβαρύνθηκε με το μισθολογικό τους κόστος για τη περίοδο αυτή.

Η μεταφορά των εργαζομένων στην Εταιρεία πραγματοποιήθηκε κατά τον μήνα Οκτώβριο 2024. Συνεπώς η Εταιρεία επιβαρύνθηκε με μισθολογικό κόστος μόνο για τους τρεις τελευταίους μήνες κατά τη προηγούμενη χρήση, προκαλώντας αυτή την σημαντική διακύμανση στο κόστος μισθοδοσίας.

### 8. Έξοδα διοίκησης

|                          | 31/01/2025 -<br>31/12/2025 | 31/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 650.893                    | 178.657                    |
| Φόροι τέλη               | 717                        | 1.375                      |
| Αποσβέσεις               | 9.840                      | 49                         |
| Λοιπά έξοδα              | 120.447                    | 111.807                    |
| Αμοιβές διοίκησης        | 260.000                    | 390.000                    |
| Σύνολο                   | <b>1.041.896</b>           | <b>681.887</b>             |

### 9. Φορολογία

Σύμφωνα με τον νόμο 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ανέρχεται σε 22%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

**GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

|                            | 31/01/2025 -<br>31/12/2025 | 31/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Φόρος εισοδήματος περιόδου | -                          | 231.844                    |
| <b>Σύνολο</b>              | <b>-</b>                   | <b>231.844</b>             |

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είχε συνολικά φορολογικές ζημιές 502 χιλιάδες ευρώ. Η απόφαση της διοίκησης είναι να μην αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για τις ζημιές αυτές καθώς δεν διαφαίνεται στο άμεσο μέλλον η δυνατότητα κερδοφορίας και πιθανός συμψηφισμός των αναβαλλόμενων απαιτήσεων με φορολογικές υποχρεώσεις και κατά συνέπεια ανάγκης αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στη παρούσα χρήση.

Η συμφωνία μεταξύ του φόρου εισοδήματος και του ποσού που προκύπτει από την εφαρμογή του ισχύοντος συντελεστή φορολογίας εισοδήματος της Εταιρείας στην Ελλάδα (22%) επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

|                                                                       | 31/01/2025 -<br>31/12/2025 | 31/01/2024 -<br>31/12/2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) περιόδου προ φόρων</b>                  | <b>(816.086)</b>           | <b>575.650</b>             |
| Φόρος υπολογιζόμενος βάσει του θεσπισμένου φορολογικού συντελεστή 22% | (179.539)                  | 126.643                    |
| Μη σχηματισμός φορολογικής απαίτησης για μελλοντικό συμψηφισμό ζημιών | 107.339                    | -                          |
| Δαπάνες που φορολογούνται κατ'ειδικό τρόπο                            | 57.200                     | 85.800                     |
| Μη εκπιπώμενες δαπάνες                                                | 15.000                     | 19.401                     |
| Φόρος εισοδήματος έξοδο / (έσοδο) στη κατάσταση αποτελεσμάτων         | <b>0</b>                   | <b>231.844</b>             |
| <b>Πραγματικός φορολογικός συντελεστής</b>                            | <b>0%</b>                  | <b>40%</b>                 |

**10. Ενσώματα πάγια στοιχεία**

|                                                    | 31/12/2025    | 31/12/2024   |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b><u>Κόστος</u></b>                               |               |              |
| <b>Κόστος την 1η Ιανουαρίου</b>                    | <b>6.531</b>  | -            |
| Προσθήκες περιόδου                                 | 20.304        | 6.531        |
| <b>Σύνολο κόστους την 31 Δεκεμβρίου</b>            | <b>26.835</b> | <b>6.531</b> |
| <b><u>Αποσβέσεις</u></b>                           |               |              |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου</b>     | <b>49</b>     | -            |
| Αποσβέσεις περιόδου                                | 3.876         | 49           |
| <b>Σύνολο αποσβέσεων 31 Δεκεμβρίου</b>             | <b>3.925</b>  | <b>49</b>    |
| <b>Σύνολο αναπόσβεστης αξίας την 31 Δεκεμβρίου</b> | <b>22.910</b> | <b>6.483</b> |

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αφορούν εξοπλισμό γραφείου και Η/Υ.

**11. Ενσώματα πάγια με δικαίωμα χρήσης**

|                      | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------|------------|------------|
| <b><u>Κόστος</u></b> |            |            |

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

### Κόστος την 1η Ιανουαρίου

Προσθήκες περιόδου

**Σύνολο κόστους την 31 Δεκεμβρίου**

|              |          |
|--------------|----------|
| -            | -        |
| 8.312        | -        |
| <b>8.312</b> | <b>-</b> |

### Αποσβέσεις

### Σωρευμένες αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου

Αποσβέσεις περιόδου

**Σύνολο αποσβέσεων 31 Δεκεμβρίου**

|              |          |
|--------------|----------|
| -            | -        |
| 4.164        | -        |
| 4.164        | -        |
| <b>4.149</b> | <b>-</b> |

**Σύνολο αναπόσβεστης αξίας την 31 Δεκεμβρίου**

Τα ενσώματα πάγια με δικαίωμα χρήσης αφορούν στην υπογεγραμμένη σύμβαση ανάμεσα στην Εταιρεία και την μητρική της Grivalia Hospitality, αναφορικά με την μίσθωση γραφείων όπου στεγάζονται τα γραφεία της Εταιρείας.

## 12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

|                                                    | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b><u>Κόστος</u></b>                               |              |              |
| <b>Κόστος την 1η Ιανουαρίου</b>                    | <b>9.000</b> | -            |
| Προσθήκες περιόδου                                 | -            | 9.000        |
| <b>Σύνολο κόστους την 31 Δεκεμβρίου</b>            | <b>9.000</b> | <b>9.000</b> |
| <b><u>Αποσβέσεις</u></b>                           |              |              |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου</b>     | -            | -            |
| Αποσβέσεις περιόδου                                | 1.800        | -            |
| <b>Σύνολο αποσβέσεων 31 Δεκεμβρίου</b>             | <b>1.800</b> | -            |
| <b>Σύνολο αναπόσβεστης αξίας την 31 Δεκεμβρίου</b> | <b>7.200</b> | <b>9.000</b> |

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν δικαιώματα χρήσης εξειδικευμένων προγραμμάτων Η/Υ που είναι απαραίτητα για την άσκηση της συνήθους λειτουργίας των εργαζομένων της Εταιρείας.

## 13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

|                               | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Απαιτήσεις από Φ.Π.Α.         | 18.939        | 24.880        |
| Δάνεια προσωπικού             | 22.429        | 25.341        |
| Έξοδα επόμενων χρήσεων        | 23.794        | 2.889         |
| Λοιπές απαιτήσεις             | 683           | -             |
| Προκαταβολή φόρου εισοδήματος | 11.602        | -             |
| Εγγυήσεις καλής εκτέλεσης     | 10.030        | -             |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>87.477</b> | <b>53.110</b> |

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων, είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες και συμπίπτουν, περίπου, με τις λογιστικές αξίες. Τα έξοδα επομένων χρήσεων αφορούν κυρίως πληρωμένα ασφάλιστρα η διάρκεια των οποίων εκτείνεται και στην ερχόμενη χρήση, και προπληρωμένα έξοδα για χρήση λογισμικών Η/Υ.

Οι εγγυήσεις καλής εκτέλεσης αφορούν εγγυήσεις της Εταιρείας προς εταιρεία μισθώσεων και αφορούν σε μισθωμένα αυτοκίνητα.

## 14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

|                       | 31/12/2025     | 31/12/2024       |
|-----------------------|----------------|------------------|
| Καταθέσεις όψεως      | 28.556         | 1.346.413        |
| Καταθέσεις προθεσμίας | 300.000        | -                |
| <b>Σύνολο</b>         | <b>328.556</b> | <b>1.346.413</b> |

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκέμβριου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι καταθέσεις προθεσμίας κατά την 31/12/2025 είχαν λήξη την 8<sup>η</sup> Ιανουαρίου του επόμενου έτους. Είχαν διάρκεια ενός μήνα και απέδωσαν στην εταιρεία επιτόκιο 1,62% για τη περίοδο αυτή.

### 15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

|                               | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Προμηθευτές                   | 15.466         | 112.164        |
| Λοιπές υποχρεώσεις            | 2.555          | 2.530          |
| Φόρος εισοδήματος χρήσης      | -              | 231.844        |
| Λοιποί φόροι                  | 99.045         | 91.334         |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα      | 25.355         | 4.800          |
| Ενδοομιλικές υποχρεώσεις      | 1.222          | -              |
| Υποχρεώσεις προς μέλη ΔΣ      | 247.000        | -              |
| Υποχρεώσεις προς εργαζομένους | 283.799        | 390.000        |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>674.442</b> | <b>832.672</b> |

Οι υποχρεώσεις προς μέλη ΔΣ αφορούν την διανομή αμοιβών στα μέλη του Διοικητικού συμβουλίου από τα κέρδη εις νέων.

Οι υποχρεώσεις προς εργαζομένους αφορούν υποχρεώσεις από την καταβολή αμοιβών πέραν των μισθοδοτικών καταβολών (bonus).

### 16. Παροχές σε εργαζομένους

Οι υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών απορρέουν από τις απαιτήσεις του νόμου 2112/1920 όπως τροποποιήθηκε από τον νόμο 4635/2019. Με βάση την απόφαση που εκδόθηκε τον Μάιο 2021 από την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19. Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής απόφασης στις συνημμένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012. Ο Ν.4808/2021 εξίσωσε τις αποζημιώσεις των ημερομισθίων με τους μισθωτούς εργαζομένους.

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και οι μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών κατά τη διάρκεια του έτους έχουν ως εξής:

#### α. Μεταβολή στη παρούσα αξία την υποχρέωσης για την Εταιρεία

|                                                                                  | 31/12/2025   | 31/12/2024    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Ποσά που αναγνωρίστηκαν στη Καθαρή θέση μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων</b> |              |               |
| Κέρδη από αλλαγές στις παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης                       | 221          | -             |
| Κέρδη από μεταβολή της υποχρέωσης                                                | 6.558        | -             |
| Προβλέψεις χρήσης για τη παρούσα αξία της υποχρέωσης                             | -            | 28.031        |
| <b>Σύνολο</b>                                                                    | <b>6.779</b> | <b>28.031</b> |

#### β. Μεταβολή στην υποχρέωση για την Εταιρεία

|                                                                             | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ποσά που αναγνωρίστηκαν ως υποχρέωση στον ισολογισμό</b>                 |               |               |
| Υπόλοιπο έναρξης                                                            | 28.031        | -             |
| Αποζημιώσεις που αποδόθηκαν μέσα στη χρήση                                  | (24.253)      | -             |
| Ποσό που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων                         | 29.245        | -             |
| Κέρδος που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων | (6.779)       | 28.031        |
|                                                                             | <b>26.244</b> | <b>28.031</b> |

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

### γ. Αναλογιστικές παραδοχές

|                                | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Προεξοφλητικό Επιτόκιο         | 3,50%      | 3,35%      |
| Πληθωρισμός                    | 2,00%      | 2,00%      |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών    | 2,00%      | 2,00%      |
| Μελλοντικές αυξήσεις συντάξεων | 0,00%      | 0,00%      |
| Διάρκεια υποχρεώσεων           | 6,07%      | 6,07%      |

### 17. Μετοχικό κεφάλαιο

|                                 | 31/12/2024      | 31/12/2024     |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
|                                 | Αριθμός μετοχών | €              |
| Υπόλοιπο τη 1 Ιανουαρίου        | 25.000          | 25.000         |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου      | 225.000         | 225.000        |
| <b>Σύνολο την 31 Δεκεμβρίου</b> | <b>250.000</b>  | <b>250.000</b> |

|                                 | 31/12/2025      | 31/12/2025     |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
|                                 | Αριθμός μετοχών | €              |
| Υπόλοιπο τη 1 Ιανουαρίου        | 250.000         | 250.000        |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου      | -               | -              |
| <b>Σύνολο την 31 Δεκεμβρίου</b> | <b>250.000</b>  | <b>250.000</b> |

Κατά την ημερομηνία ίδρυσής της, η Εταιρεία εξέδωσε προς τους υπογραφείς του ιδρυτικού της εγγράφου 25.000 συνήθεις μετοχές του €1 η καθεμιά στην ονομαστική τους αξία.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της μοναδικής μετόχου που διεξήχθη στις 26 Ιουνίου 2024 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση διακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (225.000) κοινών ονομαστικών μετοχών , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ €1 εκάστης.

Μετά την προαναφερθείσα απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι διακόσιες είκοσι πέντε με ονομαστική αξία ένα ευρώ €1 ανά μετοχή και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €225.000 και είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

### 18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Grivalia Hospitality A.E. που εδρεύει στην Ελλάδα, με ποσοστό συμμετοχής 100%. Συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται όλες οι θυγατρικές και οι συγγενείς εταιρείες της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality σε Ελλάδα και εξωτερικό, ο όμιλος Fairfax, καθώς και τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών αυτών καθώς και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και στενά συγγενικά τους πρόσωπα. Οι ενδοομιλικές συναλλαγές της Εταιρείας έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους αγοράς.

Οι συναλλαγές αυτές αναλύονται ως εξής:

### Έσοδα παροχής υπηρεσιών

|                                                                   | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| GH Hotel ξενοδοχειακη και τουριστικη Μ.Α.Ε.                       | 241.935          | 483.871          |
| Frontisa Hellas ξενοδοχειακη και τουριστικη Μ.Α.Ε.                | 161.290          | 322.581          |
| Azoe Resort Μ.Α.Ε.                                                | 1.048.387        | 645.161          |
| Ξενοδοχειακες και τουριστικες επιχειρησεις Ελληνικο παλατι Μ.Α.Ε. | -                | 80.645           |
| Ναυσικα Μ.Α.Ε.                                                    | 403.226          | 80.645           |
|                                                                   | <b>1.854.839</b> | <b>1.612.903</b> |

Οι παραπάνω συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αφορούν παροχή υπηρεσιών μηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων παροχής τεχνικών συμβουλών, αγοραπωλησίες ακινήτων, μελετών οργάνωση και επιχειρησιακής έρευνας.

## GRIVALIA DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ , εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

### Αποζημιώσεις Ασφαλιστικής

|              | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|--------------|---------------|---------------|
| Eurolife FFH | 10.218        | 17.760        |
|              | <b>10.218</b> | <b>17.760</b> |

### Ασφαλιστρα προσωπικού

|              | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|--------------|---------------|---------------|
| Eurolife FFH | 77.384        | 19.775        |
|              | <b>77.384</b> | <b>19.775</b> |

### Λοιπές υποχρεώσεις

|                    | 31/12/2025   | 31/12/2024 |
|--------------------|--------------|------------|
| Azoe Resort M.A.E. | 1.222        | -          |
|                    | <b>1.222</b> | <b>-</b>   |

## 19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις προηγούμενες χρήσεις η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 4174/2013, οι φορολογικές αρχές δύνανται να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων της Εταιρείας, για τις οποίες δεν έχει παρέλθει το δικαίωμα του Δημοσίου να επιβάλλει φόρους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές δε θα έχουν ουσιαστική επίδραση στην οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από ορκωτό ελεγκτή για τη φορολογική χρήση του έτους 2024. Μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των παρούσων οικονομικών καταστάσεων δεν έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη φορολογική χρήση 2025, η εργασία διασφάλισης φορολογικής συμμόρφωσης είναι σε εξέλιξη. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

## 20. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

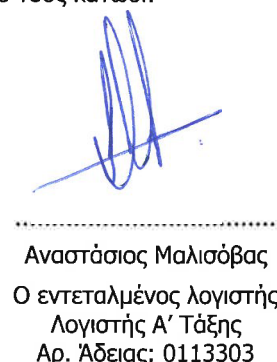
Με την απόφαση της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης της 29 Ιανουαρίου 2026 εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των τριών εκατομμυρίων ευρώ (3.000.000,00€), με καταβολή μετρητών από την Μοναδική Μέτοχο μέσω της έκδοσης τριών εκατομμυρίων (3.000.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) εκάστης.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή να απαιτούν σχετική γνωστοποίηση σε σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

  
Κρίστιαν Τόμας  
Πρόεδρος Δ.Σ.

  
Αντώνης Χατζηκώστας  
Μέλος Δ.Σ. –  
Διευθύνων Σύμβουλος

  
Αναστάσιος Μαλισόβας  
Ο εντεταλμένος λογιστής  
Λογιστής Α' Τάξης  
Αρ. Άδειας: 0113303