

ACQUA BLUE PROPERTIES A.E
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
31 Δεκεμβρίου 2024

Οκτώβριος 2025

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	2
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Παγκόσμιο Οικονομικό περιβάλλον και εξελίξεις	3
Ανασκόπηση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας	4
Οικονομική Θέση της Εταιρείας	5
Προοπτικές 2025	5
Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες	5
Διαχείριση Κινδύνων	5
Περιβαλλοντικά Θέματα	6
Λοιπές Πληροφορίες	6
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	7
Οικονομικές Καταστάσεις	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές πληροφορίες	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές	17
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης	17
2.2 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	18
2.3 Τόκοι έσοδα και έξοδα	19
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	19
2.5 Αναβαλλόμενος φόρος και φόρος εισοδήματος	20
2.6 Προβλέψεις για κινδύνους και λοιπές υποχρεώσεις	20
2.7 Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου	20
2.8 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	20
2.9 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και υποκειμενικές κρίσεις	21
3.1 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων που κατατάσσονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	21
4.1 Εισαγωγή και επισκόπηση	21
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	21
4.3 Κίνδυνος αγοράς	22
4.4 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Κέρδη / (ζημίες) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Επενδύσεις σε Ακίνητα	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενους φόρους	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Μετοχικό κεφάλαιο	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθεματικά	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποτελέσματα εις νέο	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αμοιβές Ελεγκτή	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων	27

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2024

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε για έγκρισή σας τις Οικονομικές Καταστάσεις και την Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Acqua Blue Properties A.E. (η «Εταιρεία») για το οικονομικό έτος που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία λειτουργεί σήμερα με την επωνυμία “ACQUA BLUE PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ” και το διακριτικό τίτλο «ACQUA BLUE PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» εδρεύει στο Μαρούσι, οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου 91 και 25^{ης} Μαρτίου και είναι καταχωρημένη (Αρ.ΓΕΜΗ: 164617501000). Η διάρκεια της Εταιρείας είναι αορίστου χρόνου.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14^η Ιουνίου 2022, και είναι πλήρως ελεγχόμενη θυγατρική εταιρεία της Aegean Baltic Bank A.E.. Η Acqua Blue Properties ιδρύθηκε με αποκλειστικό σκοπό την κατοχή και διαχείριση ενός ακινήτου της μητρικής εταιρείας που ανακτήθηκε μέσω πλειστηριασμού. Σκοπός της Εταιρείας είναι, μεταξύ άλλων, η πώληση, αγορά, μίσθωση, εκμίσθωση, υπομίσθωση και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο παντός είδους οικοπέδων, εδαφικών εκτάσεων, κτιρίων κλπ. όπως περιγράφεται αναλυτικά στο άρθρο 2 του Καταστατικού της.

Παγκόσμιο Οικονομικό περιβάλλον και εξελίξεις

Παγκόσμιες Οικονομικές εξελίξεις το 2024

Η παγκόσμια οικονομία αντιμετώπισε σχετικά καλές, πλην όμως ευάλωτες συνθήκες το 2024, με υποχώρηση του πληθωρισμού και ικανοποιητική οικονομική ανάπτυξη, η οποία εκτιμάται στο 3,3% σύμφωνα με το ΔΝΤ¹ (παρέμεινε δηλαδή κάτω από τον ιστορικό μέσο όρο του 3,7%), και αντανάκλα ποικίλες τάσεις και διαφοροτικούς κινδύνους μεταξύ των γεωγραφικών περιοχών. Οι προοπτικές παγκόσμιες ανάπτυξης αναθεωρήθηκαν πρόσφατα προς τα κάτω για το 2025 και το 2026, σε 2,8% και 3,0% αντίστοιχα, εν μέσω της ταχείας κλιμάκωσης των εμπορικών εντάσεων και των υψηλών επιπέδων πολιτικής αβεβαιότητας, τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην οικονομική δραστηριότητα.

Οι προηγμένες οικονομίες αναμένεται να παρουσιάσουν επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης από περίπου 1,8% το 2024 σε 1,4% το 2025 και 1,5% το 2026, με τον συνολικό πληθωρισμό να συγκλίνει προς τον στόχο ταχύτερα από ό,τι στις αναδυόμενες αγορές. Η **Ευρωζώνη** βρίσκεται σε κυκλική ανάκαμψη, αλλά η εγχώρια ζήτηση είναι υποτονική και, εκτός από τη Γερμανία, η συμβολή της αύξησης της κατανάλωσης ενδέχεται να έχει κορυφωθεί στις μεγαλύτερες οικονομίες της. Το αδύναμο καταναλωτικό κλίμα και η υψηλή αβεβαιότητα έχουν αυξήσει τις προληπτικές αποταμιεύσεις, ενώ παράλληλα έχουν επιβραδύνει την αύξηση της κατανάλωσης. Η μεταποιητική δραστηριότητα παρέμεινε ασθενής λόγω των επίμονα υψηλών τιμών ενέργειας, ενώ οι υπηρεσίες αποτέλεσαν τον κύριο μοχλό ανάπτυξης, συμβάλλοντας στις αποκλίσεις μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών, ιδίως εκείνων που βασίζονται σε μεγαλύτερο βαθμό σε αυτούς τους τομείς. Η ανάπτυξη αναμένεται να παραμείνει χαμηλή στην ευρωζώνη, στο 0,8% το 2025 από 0,9% το 2024, αντανάκλωντας τη συνεχιζόμενη αδυναμία στη μεταποίηση, τη βιομηχανική δραστηριότητα και τις εξαγωγές, παρά την υψηλότερη κατανάλωση και την ανάκαμψη του πραγματικού εισοδήματος.

Από την άλλη πλευρά, η οικονομία των **ΗΠΑ** λειτουργούσε πάνω από τις δυνατότητές της το 2024, βασιζόμενη σε μεγάλο βαθμό στην ισχυρή εγχώρια ζήτηση και κατανάλωση, καταγράφοντας ρυθμό ανάπτυξης 2,8%. Ωστόσο, το 2025, έχουν εμφανιστεί σημάδια πιθανής αντιστροφής. Οι καταναλωτικές δαπάνες μειώθηκαν κατά 0,6% τον Ιανουάριο και παρέμειναν αδύναμες τον Φεβρουάριο, με τη μείωση πιθανώς να αντανάκλα την ομαλοποίηση της ιδιωτικής κατανάλωσης προς πιο βιώσιμα επίπεδα και τον αρνητικό αντίκτυπο των επαναλαμβανόμενων αλλαγών πολιτικής στο οικονομικό κλίμα. Αυτό σηματοδοτεί επιδείνωση της κυκλικής θέσης της οικονομίας των ΗΠΑ και η ανάπτυξη αναμένεται τώρα να μειωθεί στο 1,8% το 2025 και στο 1,7% το 2026, λόγω της μεγαλύτερης πολιτικής αβεβαιότητας, των εμπορικών εντάσεων και της μειωμένης ζήτησης.

Οι αναδυόμενες αγορές και οι αναπτυσσόμενες οικονομίες εκτιμάται ότι σημείωσαν σταθερή ανάπτυξη το 2024, στο 4,3%, αλλά και πάλι η ανάπτυξη αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 3,7% το 2025 και στο 3,9% το 2026, με αισθητές υποβαθμίσεις για χώρες, όπως η **Κίνα**, που επηρεάστηκε κυρίως από τα πρόσφατα εμπορικά μέτρα. Η οικονομική ανάπτυξη της Κίνας υποχώρησε κάτω από τις προσδοκίες πέρυσι, στο 5,0%, λόγω της μειωμένης κατανάλωσης, της καθυστερημένης σταθεροποίησης στην αγορά ακινήτων και της χαμηλής καταναλωτικής εμπιστοσύνης, ενώ αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 4,0% το 2025-26. Η ανάπτυξη της **Ινδίας** επιβραδύνθηκε επίσης περισσότερο από το αναμενόμενο λόγω επιβράδυνσης της βιομηχανικής δραστηριότητας, αλλά παρόλα αυτά παρέμεινε αρκετά ισχυρή, στο 6,5% το 2024, και προβλέπεται να μειωθεί ελαφρώς, στο 6,2%-6,3% έως το 2026. Συνολικά, οι τρέχουσες προβλέψεις υποδηλώνουν ότι οι προοπτικές πιθανότατα θα κυριαρχηθούν από καθοδικές πιέσεις, πιθανώς με ευρύτερη χρηματοπιστωτική αστάθεια, προσαρμογές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες και τις κεφαλαιακές ροές, ανάλογα με τις εξελίξεις γύρω από τους εμπορικούς δασμούς και τις εμπορικές πολιτικές.

¹ IMF, World Economic Outlook, April 2025

Προοπτικές της ελληνικής οικονομίας για το 2025 και μετά

Σύμφωνα με δημοσιευμένες εκθέσεις της Τράπεζας της Ελλάδος², η οικονομική δραστηριότητα συνέχισε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό ρυθμό (2,2% σε ετήσια βάση) το πρώτο τρίμηνο του 2025, ξεπερνώντας την ευρωζώνη (1,5% σε ετήσια βάση), παρά την αυξημένη αβεβαιότητα στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον. Ο πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) παρέμεινε σχετικά υψηλός στο 3,0% τους πρώτους 5 μήνες του 2025 (στο ίδιο επίπεδο με το μέσο επίπεδο του 2024), καθώς οι ετήσιες αυξήσεις τιμών στα τρόφιμα και τα μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά, καθώς και ο βραδύτερος ρυθμός μείωσης του πληθωρισμού ενέργειας, αντισταθμίστηκαν εν μέρει από μια οριακή μείωση του πληθωρισμού των υπηρεσιών. Στην αγορά κατοικίας, οι τιμές των διαμερισμάτων συνέχισαν να αυξάνονται με ισχυρό, αν και επιβραδυνόμενο, ρυθμό το πρώτο τρίμηνο του 2025, μετά από την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Οι εξελίξεις στην αγορά εργασίας παρέμειναν θετικές το πρώτο τρίμηνο του 2025, με την ανεργία να μειώνεται περαιτέρω. Το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών αυξήθηκε περαιτέρω τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2025 λόγω επιδείνωσης του ισοζυγίου δευτερογενών εισοδημάτων και του ισοζυγίου υπηρεσιών, η οποία αντισταθμίστηκε εν μέρει από βελτίωση κυρίως του ισοζυγίου πρωτογενών εισοδημάτων και σε μικρότερο βαθμό του ισοζυγίου αγαθών. Στο δημοσιονομικό μέτωπο, υπήρξε μια θετική έκπληξη, καθώς το πρωτογενές δημοσιονομικό αποτέλεσμα του 2024 διαμορφώθηκε σε πλεόνασμα 4,8% του ΑΕΠ, σημαντικά μεγαλύτερο από τον στόχο του προϋπολογισμού του 2025 (2,5%), κυρίως λόγω των υψηλότερων φορολογικών εσόδων.

Όσον αφορά το μέλλον, σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος (Υπόμνημα για την Ελληνική Οικονομία, Ιούνιος 2025), η ελληνική οικονομία αναμένεται να αναπτυχθεί κατά 2,3% το 2025 και στη συνέχεια να συγκλίνει προς δυνητική ανάπτυξη, κυρίως λόγω της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδυτικών δαπανών, υποστηριζόμενη από τη συμβολή των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων, καθώς και από τον χαμηλότερο αναμενόμενο πληθωρισμό και την αναμενόμενη μείωση του δείκτη δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ κάτω από το 150%, γεγονός που πιθανότατα θα βελτιώσει περαιτέρω το επενδυτικό κλίμα. Η ιδιωτική κατανάλωση αναμένεται να παραμείνει ισχυρή και οι εξαγωγές εκτιμάται ότι θα αυξηθούν κατά μέσο όρο κατά 3,8% την περίοδο 2025-2026, αλλά με αναμενόμενη αρνητική συμβολή στο ΑΕΠ λόγω των εκτιμώμενων υψηλότερων εισαγωγών που θα στηρίξουν την ισχυρή επενδυτική δραστηριότητα. Ο ΕνΔΤΚ και ο δομικός πληθωρισμός προβλέπεται να μειωθούν προς το όριο του 2% έως το τέλος του 2026. Η δημοσιονομική πολιτική αναμένεται να γίνει επεκτατική το 2025 λόγω της εφαρμογής του RRF. Ενώ εξακολουθούν να υπάρχουν καθοδικές πιέσεις, κυρίως σχετιζόμενες με τις οικονομικές τάσεις στην ευρωζώνη, τις γεωπολιτικές εξελίξεις, τους κλιματικούς κινδύνους και τις καθυστερήσεις στην εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, οι βραχυπρόθεσμες/μεσοπρόθεσμες βασικές προβλέψεις παραμένουν θετικές.

Επί του παρόντος, το βασικό σενάριο για την επίδοση της ελληνικής οικονομίας, και κατά συνέπεια των ελληνικών χαρτοφυλακίων δανείων, προϋποθέτει τη συνέχιση της νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ καθώς και των μέτρων δημοσιονομικής στήριξης της Ελλάδας και δεν προβλέπει περαιτέρω κλιμάκωση στα ανοιχτά μέτωπα πολέμου (ιδίως σε αυτό της Ρωσίας-Ουκρανίας που είναι πιο σχετικό με την ευρωπαϊκή και την ελληνική οικονομία), ούτε περαιτέρω αλλαγές στις κυρώσεις της ΕΕ κατά της Ρωσίας. Ο δομικός πληθωρισμός για την Ελλάδα αναμένεται να αποκλιμακωθεί περαιτέρω, υποδηλώνοντας μέτρια οικονομική ανάπτυξη, οι τιμές των ακινήτων παραμένουν σε θετικό εύρος κατά την περίοδο 2024-2025, παρά το γεγονός ότι έχουν επιβραδυνθεί κάπως από το 2023, ενώ η θετική δυναμική στην αγορά εργασίας αναμένεται να συμβάλει σε χαμηλότερη ανεργία. Επιπλέον, οι βραχυπρόθεσμες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας υποστηρίζονται από: (α) την αναμενόμενη ισχυρή τουριστική περίοδο, (β) τη χρηματοδότηση της ΕΕ (όπως μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, του Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων), (γ) την ισχυρή ρευστότητα (όπως αντικατοπτρίζεται στα αυξημένα επίπεδα καταθέσεων και στο κρατικό ταμειακό απόθεμα) και (δ) τα δημοσιονομικά μέτρα που εφαρμόζονται για τον μετριασμό των επιπτώσεων του ενεργειακού κόστους. Τέλος, η αποκλιμάκωση των βασικών επιτοκίων κατά τη διάρκεια του 2024, σε συνδυασμό με τον αυξημένο ανταγωνισμό εντός του τραπεζικού τομέα (με αποτέλεσμα συνολικά τη μείωση των περιθωρίων των δανείων), συνέβαλαν σημαντικά στη συγκράτηση των εξόδων για τόκους για την πλειονότητα των οφειλετών, αντισταθμίζοντας έτσι σε κάποιο βαθμό την αύξηση του λειτουργικού τους κόστους, που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια.

Ανασκόπηση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2024 είναι τα εξής :

- Τα Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων για το 2024 ανήλθαν αρνητικά σε €6.920 χιλ (ζημιά) τα οποία αποτελούνται κυρίως από ζημιές από την επανεκτίμηση της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο εξωτερικό εκτιμητή, ενώ το 2023 τα αντίστοιχα Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων ανήλθαν σε ζημία €61 χιλ και αποτελούσαν τα γενικά διοικητικά έξοδα της χρήσης 2023.
- Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα χρήσης ανήλθε σε ζημία €6.390 χιλ ενώ για το 2023 σε ζημία €58 χιλ.

² Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή, 2024; Τράπεζα της Ελλάδος, Υπόμνημα για την Ελληνική Οικονομία, Ιούνιος 2025.

Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ανέρχονται σε € 2.940.315 έναντι € 9.330.209 την 31.12.2023.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2024 και 2023 έχουν ως εξής:

Βασικοί Αριθμοδείκτες	Ποσά 2024 σε €	2024	Ποσά 2023 σε €	2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	827.738	28.1%	940.453	9.5%
Σύνολο Ενεργητικού	2.940.315		9.860.279	
Υποχρεώσεις	-	0%	530.070	5.4%
Σύνολο Παθητικού	2.940.315		9.860.279	
Ίδια Κεφάλαια	2.940.315	-	9.330.209	94.6%
Σύνολο Παθητικού	-		9.860.279	
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(6.919.773)	(235.3)%	(60.638)	(0.6)%
Ίδια Κεφάλαια	2.940.315		9.330.209	

Προοπτικές 2025

Για το 2025 η διοίκηση της Εταιρείας θα συνεχίζει να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αναφέρεται στην πιθανότητα η Εταιρεία να υποστεί ζημιές, ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ή της απροθυμίας των οφειλετών της να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου όσον αφορά τις απαιτήσεις της από πιστωτικά ιδρύματα. Η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στην μητρική της εταιρεία Aegean Baltic Bank.

Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος ύπαρξης δυσμενών μεταβολών στις τιμές αγοράς, όπως στις τιμές επιτοκίων, συναλλαγματικών ισοτιμιών κλπ. Συγκεκριμένα, για την η Εταιρεία δεν έχει τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση των ταμειακών εισροών και εκροών σε μόνιμη βάση, ώστε η εταιρία να έχει τη δυνατότητα να εξυπηρετεί τις ταμειακές της υποχρεώσεις. Επίσης, η Εταιρεία συναλλάσσεται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

Διαχείριση Κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχει τη συνολική ευθύνη για την ανάπτυξη και την επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων. Η συνετή εφαρμογή και διαρκής εξέλιξη του πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων αποτελεί προτεραιότητα και συνυπολογίζεται στην χάραξη των ετήσιων επιχειρηματικών σχεδίων.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας. Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Η εταιρεία δεν έχει αμεσότητα ως προς την επίδρασή της με το περιβάλλον. Η διοίκηση έχει την πρόθεση να συμμετέχει σε περιβαλλοντικά προγράμματα σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες του Ομίλου.

Λοιπές Πληροφορίες

Η Εταιρεία δεν έχει πραγματοποιήσει συναλλαγές / δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης κατά τη χρήση 2024, δεν έχει προσωπικό και υποκαταστήματα. Η εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που κατατάσσεται στις επενδύσεις σε ακίνητα στις οικονομικές καταστάσεις. Πληροφορίες για συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη περιγράφονται στη σημείωση 15 των οικονομικών καταστάσεων.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρίας.

Αθήνα, 08 Οκτωβρίου 2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Αφθονίδης



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
Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών 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, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με επιφύλαξη

Κατά την 31.12.2024 η εταιρεία καταχώρισε στα αποτελέσματα χρήσης ζημία ποσού ΕΥΡΩ 6,82 εκ. από επανεκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου. Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι, κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, ένα μέρος της ζημίας αυτής θα έπρεπε να είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων. Λόγω των ειδικών χαρακτηριστικών του επενδυτικού ακινήτου και της πολυπλοκότητας των παραδοχών εκτίμησης της εύλογης αξίας του, δεν ήταν πρακτικώς εφικτό να υπολογίσουμε το ακριβές ποσό των επιπτώσεων από την παρέκκλιση αυτή στις Ζημίες Χρήσης, τον Φόρο Εισοδήματος της κλειόμενης χρήσης, και τα Αποτελέσματα εις Νέον της προηγούμενης χρήσης.

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, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, 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. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας με επιφύλαξη.

Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής εξέδωσε την 6 Ιουνίου 2024 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη .

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Εκτός από τις επακόλουθες επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσής μας, επί των σχετικών γνωστοποιήσεων στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

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

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β' του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

2. Ίδια Κεφάλαια και Σχετικές Απαιτήσεις του Ν. 4548/2018

Στη Σημείωση 2 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το

Διοικητικό Συμβούλιο, όπως σχετικά ενημερώθηκε με την από 29 Αυγούστου 2025 επιστολή μας, θα έπρεπε να έχει συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 9 Οκτωβρίου 2025
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

Οικονομικές Καταστάσεις
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
31 Δεκεμβρίου 2024

Οκτώβριος 2025

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	2024 €	2023 €
Κέρδη / (ζημίες) από την επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5	(6.820.000)	-
Γενικά διοικητικά έξοδα	6	(99.773)	(60.638)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων		(6.919.773)	(60.638)
Φόρος εισοδήματος	7	529.879	2.681
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) Χρήσης		(6.389.894)	(57.957)

Οι σημειώσεις (σελ. 16 έως 27) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2024 €	31.12.2023 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	8	827.738	940.453
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	2.080.000	8.900.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10	32.577	19.826
Σύνολο Ενεργητικού		2.940.315	9.860.279
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	11	-	529.879
Λοιπά στοιχεία παθητικού		-	191
Σύνολο Παθητικού		-	530.070
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	7.500.000	7.500.000
Τακτικό Αποθεματικό	13	94.408	94.408
Αποτελέσματα εις νέον	14	(4.654.093)	1.735.801
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		2.940.315	9.330.209
Σύνολο Παθητικού και Ιδίων Κεφαλαίων		2.940.315	9.860.279

Οι σημειώσεις (σελ. 16 έως 27) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
€ 2023				
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2023	7.500.000	94.408	1.793.758	9.388.166
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	(57.957)	(57.957)
Υπόλοιπο 31.12.2023	7.500.000	94.408	1.735.801	9.330.209
€ 2024				
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2024	7.500.000	94.408	1.735.801	9.330.209
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	(6.389.894)	(6.389.894)
Υπόλοιπο 31.12.2024	7.500.000	94.408	(4.654.093)	2.940.315

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		31.12.2024 €	31.12.2023 €
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρό αποτέλεσμα χρήσης προ φόρων		(6.919.773)	(60.638)
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Προσαρμογή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα, κέρδος / (ζημία)	9	6.820.000	-
		(99.773)	(60.638)
<u>Καθαρή (αύξηση) / μείωση απαιτήσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:</u>			
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10	(12.751)	47.346
<u>Καθαρή αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:</u>			
Λοιπά στοιχεία παθητικού		(192)	(50.771)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(112.715)	(64.063)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(112.715)	(64.063)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		(112.715)	(64.063)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		940.453	1.004.516
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		827.738	940.453

Οι σημειώσεις (σελ. 16 έως 27) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία, η οποία συστήθηκε την 14η Ιουνίου 2022, λειτουργεί σήμερα με την επωνυμία “ACQUA BLUE PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΙΑΡΕΙΑ ” και το διακριτικό τίτλο «ACQUA BLUE PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» εδρεύει στο Μαρούσι Αττικής, οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου 91 και 25ης Μαρτίου και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 164617501000. Η διάρκεια της Εταιρείας είναι αορίστου χρόνου.

Σκοπός της Εταιρείας είναι, μεταξύ άλλων, η πώληση, αγορά, μίσθωση, εκμίσθωση, υπομίσθωση και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο παντός είδους οικοπέδων, εδαφικών εκτάσεων, κτιρίων κλπ. όπως περιγράφεται αναλυτικά στο άρθρο 2 του Καταστατικού της.

Η εταιρία έχει στη κατοχή της όμορα ακίνητα που αποτελούν ενιαίο σύνολο έκτασης 245 στρεμμάτων “το ακίνητο” και βρίσκονται στη θέση «Αγία Φωτιά» της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Σητείας, Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, της Περιφέρειας Κρήτης, σε απόσταση 6 χλμ ανατολικά της Σητείας και διεθνούς αεροδρομίου. Το ακίνητο, αναπτύσσεται σε θαλάσσιο μέτωπο 800 μέτρων του Κόλπου της Σητείας, εφάπτεται προς βορρά με την θάλασσα και διασχίζεται από την Επαρχιακή οδό Σητείας – Παλαιοκάστρου – Ζάκρου η οποία το διαχωρίζει σε δύο, περίπου ισομεγέθη τμήματα, το παραλιακό βόρειο τμήμα, όπου υπάρχουν υφιστάμενα ημιτελή κτίρια ξενοδοχείου και bungalows και το τμήμα νότια της επαρχιακής οδού. Από τα 800 μ. της παραλίας του ακινήτου, τα 450 μ. είναι μια πλατιά ζώνη αμμοχαλικώδους ακτής κατάλληλη για κολύμβηση. Στο παραλιακό βόρειο τμήμα, μεταξύ της θάλασσας και του επαρχιακού δρόμου, σε συνολική έκταση 133 στρεμμάτων έχουν κατασκευαστεί (παλαιά και εγκαταλελειμμένα σήμερα), ημιτελές ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 16.729,07 τ.μ. 4 επιπέδων και πέντε ισόγεια κτίρια / bungalows συνολικού εμβαδού 4.510,04 τ.μ, με θέα στη θάλασσα και στον κόλπο της Σητείας. Αμφότερα κτίσματα είναι στο στάδιο οπλισμένου σκυροδέματος και ουδέποτε ολοκληρώθηκαν. Το τμήμα νότια της επαρχιακής οδού έχει συνολική έκταση 110 στρεμμάτων και αποτελείται πέντε (5) όμορα αγροτεμάχια και ένα (1) αγροτεμάχιο έκτασης 2 στρεμμάτων απομονωμένο από τα υπόλοιπα το οποίο έχει πρόσωπο στην επαρχιακή οδό.

Η θητεία του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου (ΔΣ) της Εταιρείας, το οποίο ορίστηκε στο Καταστατικό Σύστασής της, είναι τριετής παρατεινόμενη μέχρι την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά τη λήξη της θητείας του, ήτοι μέχρι την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2027.

Η σύνθεση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του έτους ως την 31.12.2024 έχει ως εξής:

Κωνσταντίνος Χατζηπαναγιώτης (έως 22.07.2025)	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Κυριάκος Απέργης	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ελένη Ευαγγελάτου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Το παρόν ΔΣ της Εταιρείας, καθώς και οι ιδιότητες των μελών του ορίστηκαν στο Καταστατικό Σύστασης της Εταιρείας

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχουν εγκριθεί προς έκδοση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 08 Οκτωβρίου 2025 που συγκροτήθηκε ως εξής:

Αναστάσιος Αφθονίδης (από 22.07.2025)	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Κυριάκος Απέργης	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ελένη Ευαγγελάτου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές**2.1 Πλαίσιο κατάρτισης**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α), όπως εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.). Τα υιοθετημένα από την Ε.Ε. Δ.Π.Χ.Α μπορεί να διαφέρουν σε κάποια χρονική στιγμή από αυτά που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) αν νέα ή τροποποιημένα Δ.Π.Χ.Α. δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. Την 31 Δεκεμβρίου 2024, δεν υπήρχαν πρότυπα που δεν είχαν υιοθετηθεί και να είναι σε ισχύ για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, τα οποία να επηρέαζαν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Επίσης δεν υπήρχε καμία διαφορά μεταξύ των Δ.Π.Χ.Α που εγκρίθηκαν από την ΕΕ και αυτών που εκδόθηκαν από το IASB και να εφαρμόζονται από την Εταιρεία. Κατά συνέπεια, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. όπως εκδόθηκαν από το IASB. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή μεταβάλλεται με την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (καθώς και παραγώνων) στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά την διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

Η χρήση των διαθεσίμων πληροφοριών και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση μη διαπραγματεύσιμων σε οργανωμένη αγορά παραγώνων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ανακτησιμότητα των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και απομείωση αξίας απαιτήσεων. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις, και οι αποκλίσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση επί των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

(α) Δημοσιευμένα πρότυπα και διερμηνείες με ισχύ εντός του 2024

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε υφιστάμενα ΔΠΧΑ, με ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2024, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («ΣΔΛΠ») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία έκδοσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Οι ακόλουθες τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους».** Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους. Επιπρόσθετα, η τροποποίηση αντιμετωπίζει ζητήματα σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις υποχρεώσεων για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες εξαρτάται από τη συμμόρφωση της οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες) μετά την περίοδο αναφοράς.

- **ΔΛΠ 7, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών».** Η τροποποίηση αποσκοπεί στην προσθήκη πληροφοριών στις γνωστοποιήσεις σχετικά με τις χρηματοοικονομικές συμφωνίες προμηθευτών (supplier finance arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας.

(β) Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2024:

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ, και ως εκ τούτου δεν έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο και την Τράπεζα:

- **ΔΛΠ 21 (Τροποποίηση) «Έλλειψη ανταλλαξιμότητας».** Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα και, κατά συνέπεια, πότε δεν είναι, καθώς και πώς μια οικονομική οντότητα καθορίζει τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα ισχύει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Επιπλέον, η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση του μη ανταλλάξιμου νομίσματος.

Δεν αναμένουμε καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων (Τροποποιήσεις ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν ως επιλογή λογιστικής πολιτικής την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού. Επιπλέον διευκρινίσεις περιλαμβάνουν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που συνδέονται με ESG χαρακτηριστικά μέσω πρόσθετων οδηγιών σχετικά με την αξιολόγηση των ενδεχόμενων χαρακτηριστικών. Επιπλέον διευκρινίσεις παρέχονται σχετικά με τα δάνεια χωρίς αναγωγή και τα συμβατικά συνδεδεμένα μέσα. Οι τροποποιήσεις απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με κέρδη ή ζημίες που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα (FVOCI). Η Τροποποίηση αυτή έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

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». Πρωταρχικός σκοπός του Προτύπου είναι να παράσχει στους επενδυτές μια βελτιωμένη βάση ανάλυσης και σύγκρισης της χρηματοοικονομικής απόδοσης των επιχειρήσεων και 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 γνωστοποίησης σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων δεικτών απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη Διοίκηση της επιχείρησης (Management Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.2 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), το οποίο σημαίνει ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της και την επόμενη χρονιά.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας έχουν μειωθεί κάτω του 50% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Παρά την ζημιά που επέφερε η επαναξιολόγηση των επενδύσεων σε ακίνητα, η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους και στρατηγικές για τη συνέχιση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας στο προβλεπόμενο μέλλον καθώς διατηρεί θετικά ίδια κεφάλαια και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει ότι η Εταιρεία θα αντιμετωπίσει θέματα ρευστότητας. Η Εταιρεία έχει τοποθετημένα τα ταμειακά της διαθέσιμα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία της Aegean Baltic Bank A.E. Μέχρι σήμερα δεν έχουν επέλθει περαιτέρω γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2024.

2.3 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μια μέθοδος υπολογισμού του αναπόσβεστου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις αναμενόμενες ροές των μελλοντικών εισπράξεων ή πληρωμών ενός χρηματοοικονομικού μέσου μέχρι την λήξη της ζωής του ή την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του, ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με την λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα, που αποκτήθηκαν μέσω δημοπρασίας, καθώς και αντίστοιχο τμήμα γης που κατέχονται για σκοπούς κεφαλαιακής ανατίμησης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος που περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Στη συνέχεια, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και του κόστους κτήσης καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας διενεργείται από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές με κατάλληλα επαγγελματικά προσόντα και εμπειρία σε σχέση με τις τοποθεσίες και τους τύπους του υπό αξιολόγηση ακινήτου σε ετήσια βάση.

Σχετικά με την ιεραρχία της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, ταξινομείται στο επίπεδο 3.

Για την αποτίμηση της εύλογης αξίας (σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 40 – Επενδυτικά Ακίνητα) του εν λόγω ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Εισοδημάτων και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows). Σύμφωνα με αυτήν τη σύγχρονη μέθοδο αποτίμησης, το μοντέλο ταμειακών ροών χρησιμοποιείται ως υπολειπόμενο εργαλείο, το οποίο καταλήγει στην υπολειμματική αξία του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες και μελλοντικές εισροές και εκροές που προκύπτουν από το ακίνητο, καθώς και τις απαιτούμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες (CapEx) για την ανάπτυξή του. Η μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας χρησιμοποιείται ευρέως στην αποτίμηση ακινήτων με δυνατότητες ανάπτυξης ή ανακαίνισης.

Για τον υπολογισμό των μελλοντικών εσόδων και των απαιτούμενων δαπανών CapEx, λαμβάνεται υπόψη η καλύτερη και πιο πρόσφορη χρήση (σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) του ακινήτου. Αυτή η χρήση επιλέχθηκε προσεκτικά με βάση τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και τις τοπικές δυναμικές της αγοράς, ώστε να είναι φυσικά εφικτή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά βιώσιμη. Η τελική λειτουργική αξία του ακινήτου εκτιμάται με βάση τη μέθοδο Κερδών, σύμφωνα με την οποία η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται από το καθαρό εισόδημα που παράγει ή θα μπορούσε να παράγει στο μέλλον.

Η εφαρμογή της μεθόδου Κερδών περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

- Υπολογισμός του εύλογου βιώσιμου κύκλου εργασιών που μπορεί να παραχθεί από το ακίνητο από έναν εύλογα αποδοτικό χειριστή,
- Υπολογισμός του ακαθάριστου κέρδους που προκύπτει από τον κύκλο εργασιών,
- Υπολογισμός του εύλογου βιώσιμου καθαρού λειτουργικού κέρδους, το οποίο αντικατοπτρίζει το αναμενόμενο επίπεδο λειτουργίας από τον εύλογο αποδοτικό χειριστή και τα αντίστοιχα προγραμματισμένα έσοδα και έξοδα. Το εύλογο βιώσιμο καθαρό λειτουργικό κέρδος είναι ισοδύναμο με το EBITDA.

Οι καθαρές ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για διανομή προεξοφλούνται στην ημερομηνία αποτίμησης, για να αποτυπωθεί η χρονική αξία του χρήματος, χρησιμοποιώντας ως προεξοφλητικό επιτόκιο το στόχο απόδοσης (Target Rate of Return - TRR) ενός μέσου αγοραστή στην αγορά. Το TRR μπορεί να προσδιοριστεί χρησιμοποιώντας το Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίου (WACC), λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τις τοπικές δυναμικές της αγοράς και τις γενικές μακροοικονομικές συνθήκες.

Στο τέλος της περιόδου ανάλυσης (μοντέλο ταμειακών ροών διάρκειας 10 ετών), η τελική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την κεφαλαιοποίηση του καθαρού λειτουργικού εισοδήματος του έτους που ακολουθεί το τέλος της περιόδου ανάλυσης, χρησιμοποιώντας συντελεστή αγοράς ετησίως εις το διηνεκές (σε περίπτωση πλήρους κυριότητας). Η απόδοση εξόδου είναι η απόδοση όλων των κινδύνων (All Risks Yield - ARY) του ακινήτου, η οποία προσδιορίζεται με την άμεση σύγκριση των αρχικών αποδόσεων παρόμοιων επενδύσεων στην τοπική αγορά. Η ARY αντανακλά όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με το ακίνητο ως φυσικό περιουσιακό στοιχείο και ως επένδυση και εξετάζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τις τοπικές δυναμικές της αγοράς και τις γενικές μακροοικονομικές συνθήκες. Η αξία εξόδου προεξοφλείται επίσης στην ημερομηνία αποτίμησης για να αποτυπωθεί η χρονική αξία του χρήματος. Το άθροισμα των παραπάνω εκπτώσεων συνιστά τη Καθαρή Παρούσα Αξία του ακινήτου.

Η μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για τα έτη 2024 και 2023 παρουσιάζεται στα «Κέρδη / (ζημίες) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 5).

2.5 Αναβαλλόμενος φόρος και φόρος εισοδήματος

Αναβαλλόμενος Φόρος

Αναβαλλόμενος φόρος είναι ο φόρος που θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί στο μέλλον και σχετίζεται με λογιστικές πράξεις που έγιναν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης αλλά θεωρούνται φορολογητέα έσοδα ή εκπεστέα έξοδα μελλοντικών χρήσεων. Υπολογίζεται στις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και της αντίστοιχης λογιστικής τους αξίας.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο όταν πιθανολογούνται μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, από τα οποία παρέχεται η δυνατότητα να εκπέσουν οι αντίστοιχες προσωρινές διαφορές. Ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως, ή απευθείας στην καθαρή θέση αν αφορά στοιχεία που έχουν αναγνωρισθεί απευθείας στην καθαρή θέση.

Η Εταιρεία έχει συμψηφίσει τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις βασιζόμενη στο νομικά ισχυρό δικαίωμα του συμψηφισμού των τρεχουσών φορολογικών απαιτήσεων με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον οι αναβαλλόμενοι φόροι αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Φόρος εισοδήματος

Η βάση υπολογισμού του πληρωτέου φόρου εισοδήματος είναι τα φορολογητέα κέρδη της χρήσης. Τα φορολογητέα κέρδη διαφέρουν από τα κέρδη προ φόρων που εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων λόγω της εξαίρεσης εσόδων ή δαπανών τα οποία θα φορολογηθούν ή θα εκπέσουν φορολογικά σε επόμενες χρήσεις. Επίσης εξαιρούνται τα αφορολόγητα έσοδα και οι δαπάνες οι οποίες δεν αναγνωρίζονται φορολογικά προς έκπτωση. Ο πληρωτέος φόρος εισοδήματος της Εταιρείας υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που είναι σε ισχύ ή ουσιαστικά σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

2.6 Προβλέψεις για κινδύνους και λοιπές υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει παρούσα ηθική ή συμβατική υποχρέωση, που έχει προκληθεί από γεγονότα που έχουν ήδη συμβεί και είναι βέβαιο ότι η τακτοποίησή της θα δημιουργήσει μία εκροή, το ύψος της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Η αναγνώριση των προβλέψεων γίνεται στην παρούσα αξία των κεφαλαίων που αναμένεται να απαιτηθούν για να τακτοποιήσουν την συγκεκριμένη υποχρέωση. Ο υπολογισμός της παρούσας αξίας στηρίζεται σε προεξοφλητικά επιτόκια που αντανακλούν τις σημερινές εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος. Το ποσό της σχηματισμένης προβλέψεως επανεκτιμάται σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων.

2.7 Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου

Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για τις εκάστοτε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται αποφορολογημένα, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων.

2.8 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν:

- (α) την οικονομική οντότητα που ασκεί έλεγχο πάνω στην Εταιρεία και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται, ελέγχονται από κοινού ή επηρεάζονται σημαντικά από αυτή την οικονομική οντότητα, καθώς και τα βασικά μέλη της Διοίκησης αυτής και τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα,
- (β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από τα παραπάνω πρόσωπα,
- (γ) τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Οι συναλλαγές παρόμοιας φύσης παρουσιάζονται σε συνολική βάση. Όλες οι τραπεζικές συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεδεμένα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους.

2.9 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται το ταμείο και οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων .

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και υποκειμενικές κρίσεις

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) προϋποθέτει τη διενέργεια υποκειμενικών κρίσεων, εκτιμήσεων και παραδοχών από τη διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις καθώς και στις σημειώσεις, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών. Η αβεβαιότητα σχετικά με τις παραδοχές και εκτιμήσεις θα μπορούσε να οδηγήσει σε αποτελέσματα που απαιτούν σημαντική προσαρμογή στη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων ή των υποχρεώσεων που επηρεάζονται σε μελλοντικές περιόδους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024. Οι λογιστικές αρχές, εκτιμήσεις και υποκειμενικές κρίσεις, οι οποίες είναι σημαντικές για την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων και ακολουθήθηκαν είναι οι εξής:

3.1 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων που κατατάσσονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία, όπως καθορίζεται από εξωτερικούς ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε ετήσια βάση ή περισσότερο ή λιγότερο συχνά, εάν κρίνεται κατάλληλο κατά την αξιολόγηση των σχετικών περιστάσεων.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιείται ένας συνδυασμός της μεθόδου αγοράς-συγκριτικής (Comparative) και της μεθόδου εισοδήματος (Income). Σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο, η αποτίμηση θα βασίζεται στα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και τη συλλογή συγκριτικών δεδομένων ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά. Η μέθοδος της προσέγγισης εισοδήματος υπολογίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία της παρούσας μίσθωσης. Ανατρέξτε στη σημείωση 2.5.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

4.1 Εισαγωγή και επισκόπηση

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχει τη συνολική ευθύνη για την ανάπτυξη και την επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων. Η συνετή εφαρμογή και διαρκής εξέλιξη του πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων αποτελεί προτεραιότητα και συνυπολογίζεται στην χάραξη των ετήσιων επιχειρηματικών σχεδίων.

4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου όσον αφορά τις απαιτήσεις της από πιστωτικά ιδρύματα. Η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στην μητρική της εταιρεία Aegean Baltic Bank. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023.

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	827.738	940.453
Μέγιστη έκθεση από στοιχεία Ενεργητικού	827.738	940.453

4.3 Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος ύπαρξης δυσμενών μεταβολών στις τιμές αγοράς, όπως στις τιμές επιτοκίων, συναλλαγματικών ισοτιμιών κλπ. Συγκεκριμένα, για την Εταιρεία, ο κίνδυνος αγοράς αναλύεται στους παρακάτω επιμέρους κινδύνους:

- Τον επιτοκιακό κίνδυνο που προκύπτει όταν η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια αγοράς. Η εταιρία δεν έχει μακροπρόθεσμα τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε σημαντικό κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

Κίνδυνος επιτοκίου την 31.12.2024		Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Άτοκα / Λουπά	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων		827.738	-	-	-	-	827.738
Εναπομείναντα στοιχεία ενεργητικού		-	-	-	-	2.112.577	2.112.577
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		827.738	-	-	-	2.112.577	2.940.315
ΠΑΘΗΤΙΚΟ							
Εναπομείναντα στοιχεία Παθητικού		-	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		-	-	-	-	-	-
Ανάλυση συνολικής διαφοράς επιτοκίων		827.738	-	-	-	2.112.577	2.940.315

Κίνδυνος επιτοκίου την 31.12.2023		Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Άτοκα / Λουπά	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων		940.453	-	-	-	-	940.453
Εναπομείναντα στοιχεία ενεργητικού		-	-	-	-	8.919.826	8.919.826
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		940.453	-	-	-	8.919.826	9.860.279
ΠΑΘΗΤΙΚΟ							
Εναπομείναντα στοιχεία Παθητικού		-	-	-	-	530.070	530.070
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		-	-	-	-	530.070	530.070
Ανάλυση συνολικής διαφοράς επιτοκίων		940.453	-	-	-	8.389.756	9.330.209

- Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση των ταμειακών εισροών και εκροών σε μόνιμη βάση, ώστε η εταιρία να έχει τη δυνατότητα να εξυπηρετεί τις ταμειακές της υποχρεώσεις.

Κίνδυνος ρευστότητας την 31.12.2024

Απαιτήσεις		Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Σύνολο
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων		827.738	-	-	-	827.738
Σύνολο		827.738	-	-	-	827.738

Κίνδυνος ρευστότητας την 31.12.2023

Απαιτήσεις		Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Σύνολο
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων		940.453	-	-	-	940.453
Σύνολο		940.453	-	-	-	940.453

- Το συναλλαγματικό κίνδυνο : Η Εταιρεία συναλλάσσεται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της απουσίας συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

4.4 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία**Καθορισμός της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων**

Η Εταιρεία, υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων στηριζόμενη σε σχετικό πλαίσιο που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την αποτίμησή τους, όπως περιγράφεται κατωτέρω:

Επίπεδο 1: Μη αναπροσαρμοσμένες τιμές σε ενεργές αγορές για ταυτόσημα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Το επίπεδο 1 περιλαμβάνει ομόλογα, μετοχές και παράγωγα που διαπραγματεύονται σε ενεργή χρηματιστηριακή αγορά. Ενεργή αγορά είναι η αγορά στην οποία συναλλαγές για τις απαιτήσεις ή/και τις υποχρεώσεις πραγματοποιούνται με επαρκή συχνότητα και όγκο, παρέχοντας πληροφορίες αναφορικά με τις τιμές σε διαρκή βάση και χαρακτηρίζονται από περιορισμένο εύρος απόκλισης μεταξύ των τιμών ζήτησης και προσφοράς.

Επίπεδο 2: Παρατηρήσιμα δεδομένα για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και παθητικού πέραν των τιμών του επιπέδου 1, όπως τιμές διαπραγμάτευσης για παρόμοια προϊόντα, τιμές διαπραγμάτευσης σε μη ενεργές αγορές ή λοιπά στοιχεία που είτε είναι παρατηρήσιμα ή μπορούν να υποστηριχθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία (για παράδειγμα τιμές που προκύπτουν από παρατηρήσιμα δεδομένα), ουσιαστικά σχεδόν για τη συνολική διάρκεια των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Το επίπεδο 2 περιλαμβάνει ομόλογα με τιμές σε μη ενεργές αγορές, ομόλογα χωρίς τιμή από κάποια αγορά και συγκεκριμένα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, η αξία των οποίων προσδιορίζεται με μοντέλα αποτίμησης, προεξόφληση ταμειακών ρών και παρόμοιες τεχνικές, με χρήση δεδομένων που είναι παρατηρήσιμα στην αγορά ή που μπορούν να εξαχθούν ή να υποστηριχθούν από παρατηρήσιμα δεδομένα. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται ομόλογα, κρατικά και εταιρικά, με τιμές από μη ενεργή αγορά και εξωχρηματιστηριακά παράγωγα προϊόντα.

Επίπεδο 3: Στοιχεία για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και παθητικού που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα αγοράς (μη παρατηρήσιμα δεδομένα). Αν για τον υπολογισμό εύλογης αξίας χρησιμοποιούνται παρατηρήσιμα δεδομένα τα οποία απαιτούν σημαντικές προσαρμογές οι οποίες βασίζονται σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα, τότε ο υπολογισμός ανήκει στο επίπεδο 3. Το επίπεδο 3 περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά μέσα, η αξία των οποίων προσδιορίζεται με μοντέλα αποτίμησης, προεξόφληση ταμειακών ρών και παρόμοιες τεχνικές, καθώς και προϊόντα για τα οποία ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απαιτεί σημαντική κρίση ή εκτίμηση από την Διοίκηση.

Το επίπεδο στην ιεραρχία εύλογης αξίας στο οποίο κατατάσσεται ένας υπολογισμός εύλογης αξίας, προσδιορίζεται με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της. Για τον παραπάνω λόγο, η σημαντικότητα ενός δεδομένου καθορίζεται σε σχέση με τον υπολογισμό της συνολικής εύλογης αξίας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Κέρδη / (ζημιές) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία

	2024 €	2023 €
Κέρδη / (ζημιές) από την επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(6.820.000)	-
Κέρδη / (ζημιές) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(6.820.000)	-

Περιλαμβάνει κέρδη / (ζημιές) από την επαναμέτρηση της εύλογης αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων στις 31.12.24. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας διενεργείται από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές, σε επαναλαμβανόμενη βάση, με κατάλληλα επαγγελματικά προσόντα και εμπειρία σχετικά με τις τοποθεσίες και τους τύπους των υπό αξιολόγηση ακινήτων σε ετήσια βάση. Για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με την επαναμέτρηση της εύλογης αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων, ανατρέξτε στη σημείωση 9.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα

	2024 €	2023 €
Αμοιβές τρίτων	(51.320)	(10.885)
Φόρος ακίνητης περιουσίας	(48.453)	(48.453)
Λοιπά διοικητικά έξοδα	-	(1.300)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(99.773)	(60.638)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος

	2024 €	2023 €
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	529.879	2.681
Φόρος εισοδήματος	529.879	2.681

Ο υπολογισμός του φόρου εισοδήματος προκύπτει ως εξής:

Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων	(6.919.773)	(60.638)
Μείον άλλες προσαρμογές φόρων	48.453	48.453
Υπολογισμοί φόρου	529.879	2.681
Φόρος εισοδήματος	529.879	2.681

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων είναι 22% για τα έτη 2023 και 2024.

Σύμφωνα με τον ελληνικό φορολογικό νόμο οι ζημιές που προκύπτουν σε ένα οικονομικό έτος μπορούν να συμψηφισθούν με κέρδη μέσα στα επόμενα (5) οικονομικά έτη.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος περιλαμβάνονται στη Σημείωση 11.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Καταθέσεις όψεως	827.738	940.453
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	827.738	940.453

Όλες οι απαιτήσεις από πιστωτικά ιδρύματα ταξινομούνται στο στάδιο 1. Η αναμενόμενη πιστωτική ζημία (ECL) είναι κάτω από €1 χιλ.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Υπόλοιπο έναρξης 01.01	8.900.000	8.900.000
Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	(6.820.000)	-
Υπόλοιπο λήξης 31.12	2.080.000	8.900.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν όμορα ακίνητα που περιγράφονται στην ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1 « Γενικές πληροφορίες»

Η εταιρεία αναπροσαρμόζει την εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου στο τέλος κάθε χρήσης. Την 31 Δεκεμβρίου 2024 επαναξιολογήθηκαν από ανεξάρτητο εκτιμητή οι νέες τάσεις και εξελίξεις στην ευρύτερη τοπική αγορά που βρίσκεται το ακίνητο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Αναφορικά με την βέλτιστη ανάπτυξη και αξιοποίηση του, από τη νέα μελέτη προέκυψε ότι η βέλτιστη και άμεσα υλοποιήσιμη στρατηγική χρήσης του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με τις νέες εξελίξεις της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και την πολυπλοκότητα των παραδοχών εκτίμησης, είναι η δημιουργία αυτοτελούς ξενοδοχειακής μονάδας χωρίς την ανάπτυξη επιπλέον πολυτελών κατοικιών και καταλυμάτων που προβλεπόταν στο προηγούμενο σχέδιο ανάπτυξης. Η εν λόγω αλλαγή στην εκτίμηση για την ανάπτυξη του ακινήτου με την επακόλουθη αλλαγή των εκτιμώμενων παραδοχών κρίνεται εύλογη και αντανακλά τα νέα δεδομένα και την δυναμική της ευρύτερης τοπικής αγοράς.

Με βάση τα ανωτέρω ο ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής καθόρισε την εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε Ευρώ 2,08 εκ.

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για τα έτη 2024 και 2023 παρουσιάζονται στην ενότητα «Κέρδη/(ζημιές) από την επιμέτρηση εύλογης αξίας επένδυσης σε ακίνητα» στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στη σημείωση 5.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Απαιτήσεις από φόρους	32.577	19.826
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	32.577	19.826

Οι απαιτήσεις από φόρους αφορούν φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενους φόρους

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Λοιπές απαιτήσεις	-	8.139
Σύνολο απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους	-	8.139
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	538.018
Σύνολο υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους	-	538.018
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική (Υποχρέωση) / Απαίτηση	-	(529.879)

Η καθαρή αναβαλλόμενη υποχρέωση € 529.879 χιλ. απαλείφθηκε κατά την 31.12.24. Αφορούσε κυρίως επενδύσεις σε ακίνητα, των οποίων η επανεκτίμηση της εύλογης αξίας οδήγησε σε ζημιά. Αυτή η αναπροσαρμογή αντανάκλα την μειωμένη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και την αντίστοιχη προσαρμογή της φορολογικής βάσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Μετοχικό κεφάλαιο

Μετοχικό κεφάλαιο κατά την χρήση που έληξε την
(Ποσά σε Ευρώ)

	2024			2023		
	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου	750.000	10	7.500.000	750.000	10	7.500.000
Έκδοση νέων μετοχών	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου 31.12	750.000	10	7.500.000	750.000	10	7.500.000

Η αρχική καταβολή κεφαλαίου αφορούσε ποσό € 7.500.000 (ολοσχερώς καταβεβλημένο) που αντιστοιχεί σε 750.000 ονομαστικών μετοχών αξίας € 10 εκάστη, δυνάμει του καταστατικού της και τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθεματικά

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Τακτικό Αποθεματικό	94.408	94.408
Αποθεματικά	94.408	94.408

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 να παρακρατεί από τα καθαρά κέρδη χρήσεως κατ' ελάχιστο ποσοστό 1/20 ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Το τακτικό αποθεματικό παρακρατείτε εντός της χρήσης που αφορά. Η παρακράτηση δεν είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Στην τρέχουσα χρήση δεν σχηματίστηκε Τακτικό Αποθεματικό λόγω ζημιών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποτελέσματα εις νέο

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Υπόλοιπο έναρξης	1.735.801	1.793.758
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	(6.389.894)	(57.957)
Κίνηση τακτικού αποθεματικού	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(4.654.093)	1.735.801

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν:

- (α) την οικονομική οντότητα που ασκεί έλεγχο πάνω στην Εταιρεία και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται, ελέγχονται από κοινού ή επηρεάζονται σημαντικά από αυτή την οικονομική οντότητα, καθώς και τα βασικά μέλη της Διοίκησης αυτής και τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα,
 (β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από τα παραπάνω πρόσωπα,
 (γ) τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Οι συναλλαγές παρόμοιας φύσης παρουσιάζονται σε συνολική βάση. Όλες οι τραπεζικές συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεδεμένα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους.

Συναλλαγές με τη μητρική Εταιρεία Aegean Baltic Bank:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	827.738	940.453
Σύνολο Ενεργητικού	827.738	940.453

	2024 €	2023 €
ΕΣΟΔΑ		
Τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	-	-
Σύνολο Εσόδων	-	-

Δεν υπάρχουν λοιπές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αμοιβές Ελεγκτή

Στις 23 Ιουλίου 2024, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων όρισε την KPMG Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε. ως τακτικό ελεγκτή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024. Στις 25 Ιουλίου 2023, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων όρισε την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε. ως τακτικό ελεγκτή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τον τακτικό έλεγχο που παρασχέθηκαν για το 2024 και το 2023.

	2024 €	2023 €
Τακτικός έλεγχος	5.000	8.000
Σύνολο	5.000	8.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.

Αθήνα, 08 Οκτωβρίου 2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Αντιπρόεδρος	Υπεύθυνος Λογιστής Α΄ Τάξης
Αναστάσιος Αφθονίδης	Κυριάκος Απέργης	Γιώργος Καλαντζής