

**ACQUA BLUE PROPERTIES A.E**  
**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση**  
**31 Δεκεμβρίου 2023**

Ιούνιος 2024

**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 2024 .....	5
Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες .....	5
Διαχείριση Κινδύνων .....	5
Περιβαλλοντικά Θέματα .....	6
Λοιπές Πληροφορίες .....	6
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	7
Οικονομικές Καταστάσεις .....	10
Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....	11
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές πληροφορίες .....	15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές .....	16
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης .....	16
2.2 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....	17
2.3 Συναλλαγές σε συνάλλαγμα .....	17
2.4 Τόκοι έσοδα και έξοδα .....	17
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	17
2.6 Αναβαλλόμενος φόρος και φόρος εισοδήματος .....	18
2.7 Προβλέψεις για κινδύνους και λοιπές υποχρεώσεις .....	18
2.8 Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου .....	18
2.9 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	18
2.10 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα .....	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και υποκειμενικές κρίσεις .....	19
3.1 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων που κατατάσσονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα .....	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων .....	20
4.1 Εισαγωγή και επισκόπηση .....	20
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος .....	20
4.3 Κίνδυνος αγοράς .....	20
4.4 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία .....	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης .....	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα .....	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος .....	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων .....	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού .....	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενους φόρους .....	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπά στοιχεία παθητικού .....	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό κεφάλαιο .....	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά .....	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποτελέσματα εις νέο .....	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων .....	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αμοιβές Ελεγκτή .....	25

## Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2023

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 2023, 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 ΕΤΙΑΡΕΙΑ ” και το διακριτικό τίτλο «ACQUA BLUE PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» εδρεύει στο Μαρούσι, οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου 91 και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου και είναι καταχωρημένη (Αρ.ΓΕΜΗ: 164617501000). Η διάρκεια της Εταιρείας είναι αορίστου χρόνου.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14<sup>η</sup> 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 2023

Ο ρυθμός της παγκόσμιας ανάπτυξης επιβραδύνθηκε περαιτέρω το 2023, καθώς το παγκόσμιο ΑΕΠ μειώθηκε κατά 3,1%, έναντι 3,5% το προηγούμενο έτος. Παρά την επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης, οι παγκόσμιες οικονομικές επιδόσεις επέδειξαν ανθεκτικότητα στις διαδοχικές καταστάσεις κρίσης που αντιμετωπίστηκαν από το 2020 (πανδημία COVID-19, διαταραχές της αλυσίδας εφοδιασμού ενέργειας και βασικών εμπορευμάτων, γεωπολιτικές εντάσεις). Το 2023, ο υψηλός πληθωρισμός και τα κατ'επέκτασιν τα αυξημένα επιτόκια ήταν κοινά χαρακτηριστικά παγκοσμίως, μαζί με τις συνεχώς αυξανόμενες αβεβαιότητες που επέφεραν οι συνεχιζόμενες (Ουκρανία) καθώς και νέες (Άπω Ανατολή) γεωπολιτικές εντάσεις και ο επακόλουθος γεωοικονομικός κατακερματισμός στο διεθνές εμπόριο και τις επενδύσεις. Ωστόσο, ο αντίκτυπος των παραπάνω προκλήσεων στις οικονομικές επιδόσεις διέφερε μεταξύ των μεγάλων οικονομιών του κόσμου.

Στη ζώνη του ευρώ, η οικονομική ανάπτυξη το 2023 ήταν υποτονική. Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 0,5% ετησίως, εν μέσω επιβράδυνσης αλλά ακόμη υψηλών πληθωριστικών πιέσεων και αυστηρότερων νομισματικών πολιτικών, με αποτέλεσμα σημαντικές αυξήσεις επιτοκίων και αναμικρούς ρυθμούς αύξησης των νέων επενδύσεων και της ιδιωτικής κατανάλωσης. Ο ετήσιος πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε 5,4% στη ζώνη του ευρώ, από 8,4% το 2022, κυρίως λόγω της αποκλιμάκωσης των τιμών της ενέργειας κατά τη διάρκεια του έτους<sup>1</sup>, η οποία αντιστάθμισε εν μέρει τη συνεχιζόμενη, αν και με βραδύτερο ρυθμό από το προηγούμενο έτος, ανοδική τάση των τιμών των τροφίμων και των καταναλωτικών αγαθών. Η αγορά εργασίας παρέμεινε ανθεκτική. Το ετήσιο ποσοστό ανεργίας βελτιώθηκε οριακά στο 6,5% από 6,7% το 2022, στηρίζοντας τα επίπεδα ακαθάριστου εισοδήματος των μέσων εργαζομένων. Παρά τις έντονες πληθωριστικές τάσεις, η ΕΚΤ συνέχισε το 2023 να συσφίγγει τη νομισματική πολιτική της μέσω περαιτέρω διαδοχικών αυξήσεων των βασικών επιτοκίων της (σωρευτική αύξηση κατά 200 μ. β. μόνο το 2023) και μέσω της μείωσης ή της κατάσχεσης των αγορών στοιχείων ενεργητικού ή των επανεπενδύσεων της στο πλαίσιο του προγράμματος Asset Purchase Programme (APP) και του Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP). Τα αυξημένα επιτόκια αύξησαν το κόστος πίστωσης τόσο για τους καταναλωτές όσο και για τις επιχειρήσεις, συγκρατώντας τον ετήσιο ρυθμό πιστωτικής επέκτασης σε 0,4% τον Δεκέμβριο του 2023 από 6,1% τον Ιανουάριο για δάνεια προς μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις και σε 0,3% από 3,6% για δάνεια προς νοικοκυριά<sup>2</sup>. Το υψηλό κόστος πιστώσεων και οι μακροοικονομικές αβεβαιότητες αποθάρρυναν επίσης νέες επενδύσεις, οι οποίες σημείωσαν ετήσια αύξηση 0,8% το 2023 (2022: 2,8%), ενώ η ενίσχυση του ευρώ στη διεθνή αγορά συναλλάγματος εμπόδισε την εξωτερική ζήτηση (εξαγωγές) αγαθών και υπηρεσιών, η οποία σημείωσε ετήσια πτώση 0,7% (2022: +7,4%). Από τη θετική πλευρά, τα υψηλότερα επιτόκια σε συνδυασμό με τις επικρατούσες οικονομικές αβεβαιότητες ώθησαν τους καταναλωτές της ευρωζώνης να αυξήσουν τις τραπεζικές αποταμιεύσεις και όχι την ιδιωτική κατανάλωση, με αποτέλεσμα μεγαλύτερη μείωση των εισαγωγών από τις εξαγωγές και, στη συνέχεια, καταγραφή πλεονάσματος του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών ύψους 1,8% του ΑΕΠ της Ευρωζώνης (2022: έλλειμμα 0,6%).

Στις Ηνωμένες Πολιτείες, η αύξηση του ΑΕΠ για το 2023 εκτιμήθηκε σε 2,5%, από 2,1% το 2022. Η FED είχε ξεκινήσει νωρίτερα μια ταχεία σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής της, έχοντας αυξήσει κατά τη διάρκεια του 2022 τα επιτόκια πολιτικής του δολαρίου ΗΠΑ συνολικά κατά 425 μ.β. Η πολιτική αυτή συνεχίστηκε μέχρι τον Ιούλιο του 2023, με αποτέλεσμα πρόσθετες αυξήσεις κατά 100 μ.β. συνολικά, αν και σταμάτησαν στη συνέχεια, λαμβάνοντας υπόψη τον αντίκτυπο που υπήρξε στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, αλλά και τον αρνητικό αντίκτυπο που είχαν τα αυξανόμενα επιτόκια στη δίκαιη αποτίμηση των ισολογισμών αρκετών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, μετά την κατάρρευση της SVB και της First Republic Bank το 1ο και το 2ο τρίμηνο του 2023, αντίστοιχα. Το 2023 ο πληθωρισμός βάσει του ΔTK αυξήθηκε κατά 4,1% κατά μέσο όρο, έναντι 8,0% το 2022. Η βιομηχανική παραγωγή βελτιώθηκε οριακά (+0,1% ετησίως), αλλά η αξία των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών αυξήθηκε κατά 1,2% ετησίως,

<sup>1</sup> Σύμφωνα με τις οικονομικές προβλέψεις και προοπτικές του ΔΝΤ, τον Ιανουάριο του 2024, η μέση διεθνής τιμή του αργού πετρελαίου για το 2023 μειώθηκε κατά 16,8% ετησίως και αυτή του φυσικού αερίου κατά 63,4% ετησίως.

<sup>2</sup> Έκθεση Διοικητή ΤτΕ για το οικονομικό έτος 2023, Απρίλιος 2024.

ενώ αυτή των εισαγωγών μειώθηκε κατά 3,6%, μειώνοντας έτσι το έλλειμμα του εμπορικού ισοζυγίου των ΗΠΑ στο 2,8% του ΑΕΠ (2022: 3,7%) και το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών στο 3,0% του ΑΕΠ.

Οι βασικές οικονομίες της Άπω Ανατολής (Κίνα και Ιαπωνία) και της Ινδίας τα πήγαν το 2023 σημαντικά καλύτερα από το προηγούμενο έτος. Για την Κίνα, το 2023 ήταν το πρώτο πλήρες έτος λειτουργίας της οικονομίας χωρίς περιορισμούς για την πανδημία, επιτρέποντας την ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης. Το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,2% ετησίως (2022: 3,0%), η βιομηχανική παραγωγή αυξήθηκε κατά 1,9% ετησίως (2022: 1,0%), ενώ ο μέσος ετήσιος πληθωρισμός επιβραδύνθηκε περαιτέρω, στο 0,2% (2022: 2,0%). Στην Ιαπωνία, το ΑΕΠ επιταχύνθηκε κατά 1,9% ετησίως (2022: 1,0%), αν και η βιομηχανική παραγωγή μειώθηκε κατά 1,1% το 2023. Η υποτίμηση του γιεν κατά 6,5% έναντι του δολαρίου ΗΠΑ κατά τη διάρκεια του έτους και η αποκλιμάκωση των τιμών της ενέργειας, είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των εξαγωγών αγαθών και τη μείωση των εισαγωγών, με αποτέλεσμα το εμπορικό έλλειμμα να μειώνεται κατά περίπου 70% ετησίως, στα 5,9 τρισεκατομμύρια JPY (38,0 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ). Η Ινδία συνέχισε τις θετικές οικονομικές της επιδόσεις, με την αύξηση του ΑΕΠ να εκτιμάται σε 7,8% το 2023 (2022: 7,0%) και τη βιομηχανική παραγωγή να αυξάνεται κατά 5,4% ετησίως (2022: 4,7%).

#### **Παγκόσμιες οικονομικές προοπτικές για το 2024 και μετά**

Για το 2024, το ΔΝΤ αναμένει ότι ο ρυθμός αύξησης του παγκόσμιου ΑΕΠ θα παραμείνει στο 3,1% και θα αυξηθεί οριακά, στο 3,2%, το 2025. Αν και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αμβλυνθεί σημαντικά από τα μέσα του 2022, η μάχη κατά του πληθωρισμού πιστεύεται ότι συνεχίζεται με τις κεντρικές τράπεζες να διατηρούν τις αυστηρές νομισματικές πολιτικές τους έως ότου ο πληθωρισμός περιοριστεί σε λιγότερο από 3%. Οι μειώσεις των επιτοκίων στη ζώνη του ευρώ και στην περιφέρεια του δολαρίου ΗΠΑ δεν αναμένεται να επέλθουν πριν από το 3ο τρίμηνο του 2024 και αυτές μπορεί να είναι μόνο μέτριες. Στη ζώνη του ευρώ αναμένεται ήπια βελτίωση της ανάπτυξης σε 0,9% YoY για το 2024 και ισχυρότερη κατά 1,9% για το 2025, ενώ ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα μειωθεί σε 3,3% το 2024 από 5,5% πέρυσι. Ταυτόχρονα, στις ΗΠΑ ο ρυθμός πληθωρισμού πιστεύεται ότι θα περιοριστεί περαιτέρω το 2024 στο 2,8%, από 4,1% το 2023, και η αύξηση του ΑΕΠ αναμένεται μέτρια στο 2,1% το 2024 και στο 1,7% το 2025.

Οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει η παγκόσμια οικονομία είναι πολύπλευρες και προέρχονται από τις γεωπολιτικές εντάσεις στην Ουκρανία, τη Μέση Ανατολή, την Ερυθρά Θάλασσα και τον Περσικό Κόλπο, οι οποίες διαταράσσουν το παγκόσμιο εμπόριο βασικών εμπορευμάτων, αγαθών, φυσικού αερίου και πετρελαίου, αυξάνοντας τον κίνδυνο ενός νέου πληθωριστικού σοκ και τροφοδοτώντας την οικονομική αβεβαιότητα. Σε συνδυασμό με την οικονομική αντιπαλότητα «Ανατολής-Δύσης» (Κίνα-ΗΠΑ-ΕΕ) που αιωρείται από το 2018-19, ο παγκόσμιος γεωοικονομικός κατακερματισμός εντείνεται, δημιουργώντας περαιτέρω εμπορικούς φραγμούς, επιπλέον κόστη και διαταραχές της εφοδιαστικής αλυσίδας που εμποδίζουν την παγκόσμια οικονομική προσπάθεια και περιπλέκουν τις διεθνείς οικονομικές σχέσεις, σε μια εποχή που οι βαθιές πληγές της πανδημίας δεν έχουν ακόμη επουλωθεί. Η ανάκαμψη της κινεζικής οικονομίας που παρατηρήθηκε το 2023 μπορεί να συνέβαλε στην ανθεκτικότητα των παγκόσμιων οικονομικών επιδόσεων, αλλά εξακολουθούν να υπάρχουν αβεβαιότητες, δεδομένης της φθίνουσας πορείας των ιδιωτικών επενδύσεων και των πιέσεων που παρατηρούνται στον τομέα των ακινήτων, με αποτέλεσμα το ΔΝΤ να προβλέπει ότι η ανάπτυξη μπορεί να προσαρμοστεί ελαφρώς προς τα κάτω στο 4,6% YoY το 2024, από 5,2% το 2023. Τέλος, οι επερχόμενες εκλογές στις ΗΠΑ, την Ινδία και το Ηνωμένο Βασίλειο και τα πιθανά αποτελέσματά τους αποτελούν πρόσθετη πηγή κινδύνου (πολιτικού) για τις παγκόσμιες οικονομικές εξελίξεις.

#### **Ανασκόπηση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας**

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2023 είναι τα εξής :

- Τα Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων για το 2023 ανήλθαν αρνητικά σε €61 χιλ (ζημιά) τα οποία αποτελούν τα γενικά διοικητικά έξοδα της χρήσης ενώ το 2022 τα αντίστοιχα Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων ανήλθαν σε κέρδος €2.421 χιλ. και διαμορφώθηκαν θετικά κυρίως λόγω της θετικής μεταβολής στην εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου (Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης που ανήλθαν σε €2.445 χιλ.). Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου παρέμεινε αμετάβλητη για το έτος 2023.
- Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα χρήσης ανήλθε σε ζημιά €58 χιλ ενώ για το 2022 σε κέρδος €1.888 χιλ.

## Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31.12.2023 κρίνεται ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31.12.2023 ανέρχονται σε € 9.330.209 έναντι € 9.388.166 την 31.12.2022.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήση 2023 έχουν ως εξής:

Βασικοί Αριθμοδείκτες	Ποσά 2023 σε €	2023	Ποσά 2022 σε €	2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	940.453	9.5%	1.004.516	10.1%
Σύνολο Ενεργητικού	9.860.279		9.971.688	
Υποχρεώσεις	530.070	5.4%	583.522	5.9%
Σύνολο Παθητικού	9.860.279		9.971.688	
Ίδια Κεφάλαια	9.330.209	94.6%	9.388.166	94.1%
Σύνολο Παθητικού	9.860.279		9.971.688	
Κέρδη προ φόρων	(60.638)	(0.6)%	2.420.726	26%
Ίδια Κεφάλαια	9.330.209		9.388.166	

## Προοπτικές 2024

Για το 2024 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 2023, 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 17 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, 06 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Κωνσταντίνος Χατζηπαναγιώτης

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ACQUA BLUE PROPETIES M.A.E

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ACQUA BLUE PROPETIES M.A.E (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ACQUA BLUE PROPETIES M.A.E κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές 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 ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό, (πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” κατωτέρω, εφόσον αναφέρονται τέτοια θέματα).

## Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο 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 οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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



## Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ACQUA BLUE PROPETIES M.A.E. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

### **Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου**

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

**ACQUA BLUE PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**

**Οικονομικές Καταστάσεις  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**31 Δεκεμβρίου 2023**

Ιούνιος 2024

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

	Σημείωση	2023 €	2022 €
Τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα		-	1.074
<b>Καθαρά έσοδα από τόκους</b>		-	<b>1.074</b>
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	5	-	2.445.535
<b>Καθαρά Λειτουργικά Έσοδα</b>		-	<b>2.446.609</b>
Γενικά διοικητικά έξοδα	6	(60.638)	(25.883)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων</b>		<b>(60.638)</b>	<b>2.420.726</b>
Φόρος εισοδήματος	7	2.681	(532.560)
<b>Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) Χρήσης</b>		<b>(57.957)</b>	<b>1.888.166</b>

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 25) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

	Σημείωση	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	8	940.453	1.004.516
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	8.900.000	8.900.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10	19.826	67.172
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>9.860.279</b>	<b>9.971.688</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	11	529.879	532.560
Λοιπά στοιχεία παθητικού	12	191	50.962
<b>Σύνολο Παθητικού</b>		<b>530.070</b>	<b>583.522</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	7.500.000	7.500.000
Τακτικό Αποθεματικό	14	94.408	94.408
Αποτελέσματα εις νέον	15	1.735.801	1.793.758
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>9.330.209</b>	<b>9.388.166</b>
<b>Σύνολο Παθητικού και Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>9.860.279</b>	<b>9.971.688</b>

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 25) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>€ 2022</b>				
<b>Υπόλοιπο έναρξης 14.06.2022</b>	<b>7.500.000</b>	-	-	<b>7.500.000</b>
Τακτικό Αποθεματικό	-	94.408	-	<b>94.408</b>
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	1.793.758	<b>1.793.758</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>7.500.000</b>	<b>94.408</b>	<b>1.793.758</b>	<b>9.388.166</b>
<b>€ 2023</b>				
<b>Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2023</b>	<b>7.500.000</b>	<b>94.408</b>	<b>1.793.758</b>	<b>9.388.166</b>
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	(57.957)	<b>(57.957)</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>7.500.000</b>	<b>94.408</b>	<b>1.735.801</b>	<b>9.330.209</b>

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 25) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

		<b>31.12.2023 €</b>	<b>31.12.2022 €</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Καθαρό αποτέλεσμα χρήσης προ φόρων		<b>(60.638)</b>	<b>2.420.726</b>
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Προσαρμογή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	9	-	(2.445.535)
		<b>(60.638)</b>	<b>(24.809)</b>
<u>Καθαρή (αύξηση) / μείωση απαιτήσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:</u>			
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10	47.346	(67.172)
<u>Καθαρή αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:</u>			
Λοιπά στοιχεία παθητικού	12	(50.771)	50.962
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(64.063)	(41.019)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(64.063)</b>	<b>(41.019)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9	-	(6.454.465)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>-</b>	<b>(6.454.465)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων</b>			
		<b>(64.063)</b>	<b>(6.495.484)</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>			
		<b>1.004.516</b>	<b>7.500.000</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	<b>8</b>	<b>940.453</b>	<b>1.004.516</b>

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 25) 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 ΕΤΙΛΑΡΕΙΑ ” 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 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.

Το παρόν ΔΣ της Εταιρείας, το οποίο αποτελεί το πρώτο ΔΣ της Εταιρείας, καθώς και οι ιδιότητες των μελών του ορίστηκαν στο Καταστατικό Σύστασης της Εταιρείας. Η σύνθεση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του έτους ως την 31.12.2023 έχει ως εξής:

Κωνσταντίνος Χατζηπαναγιώτης	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Κυριάκος Απέργης	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ελένη Ευαγγελάτου	Μέλος	Μη εκτελεστικό

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχουν εγκριθεί προς έκδοση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 6<sup>η</sup> Ιουνίου 2024.

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 2023, δεν υπήρχαν πρότυπα που δεν είχαν υιοθετηθεί και να είναι σε ισχύ για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, 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 2023 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 διαθέσιμων πληροφοριών και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση μη διαπραγματευσίμων 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 2023

#### Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα

##### **-Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»**

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις τροποποιήσεις στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («Δ.Λ.Π.») 1 για πρώτη φορά κατά το τρέχον έτος. Οι τροποποιήσεις αλλάζουν τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 1 σχετικά με τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν σε όλες τις περιπτώσεις τον όρο «σημαντικές λογιστικές πολιτικές (significant accounting policies)» με «σημαντικές πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (material accounting policy information)» και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες εφαρμόζουν την έννοια της ουσιαστικότητας στη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

- Το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» εφαρμόζεται στην επιλογή και εφαρμογή λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και την απεικόνιση των διορθώσεων σφαλμάτων προηγούμενης περιόδου. Το πρότυπο απαιτεί συμμόρφωση με οποιοδήποτε συγκεκριμένο ΔΠΧΑ που εφαρμόζεται σε μια συναλλαγή, γεγονός ή συνθήκη και παρέχει καθοδήγηση για την ανάπτυξη λογιστικών πολιτικών άλλων στοιχείων καταλήγοντας σε αξιόπιστες πληροφορίες. Οι αλλαγές στις λογιστικές αρχές και οι διορθώσεις λαθών εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται σε μελλοντική βάση.

- Το ΔΛΠ 12, «Φόρος Εισοδήματος» εφαρμόζει τη λεγόμενη «μέθοδο του συνολικού ισολογισμού» για τη λογιστικοποίηση του φόρου εισοδήματος, η οποία αναγνωρίζει τόσο τις τρέχουσες φορολογικές συνέπειες των συναλλαγών και γεγονότων όσο και τις μελλοντικές φορολογικές συνέπειες της μελλοντικής ανάκτησης ή απαλειφής της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας οικονομικής οντότητας. Διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, και των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών και πιστώσεων, αναγνωρίζονται, με περιορισμένες εξαιρέσεις, ως αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, με τις τελευταίες να υπόκεινται επίσης σε έλεγχο «πιθανών κερδών».



**(β) Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2023:****-Δ.Λ.Π. 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 οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες) μετά την περίοδο αναφοράς.

**Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:**

**Δ.Λ.Π. 21 (Τροποποίηση) «Έλλειψη ανταλλαξιμότητας».**

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα και, κατά συνέπεια, πότε δεν είναι, καθώς και πως μια οικονομική οντότητα καθορίζει την συναλλαγματική ισοτιμία που θα ισχύει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Επιπλέον, η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση του μη ανταλλάξιμου νομίσματος.

**Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Α. 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

**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.

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 γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2023 .

**2.3 Συναλλαγές σε συνάλλαγμα**

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα της χώρας στην οποία έχει την έδρα της η Εταιρεία. Όταν υπάρξουν συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα, μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας των συναλλαγών. Κατά τη διάρκεια της χρήσης και μέχρι την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων δεν υπάρχουν νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα.

**2.4 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.

**2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που αποκτήθηκαν μέσω πλειστηριασμού, περιλαμβάνουν κτίρια με το 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.

Η μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα παρουσιάζεται στα «Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## 2.6 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.

## 2.7 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.

## 2.8 Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου

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

## 2.9 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 ηπηρεάζονται 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.

## 2.10 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 2022. 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.

Η διοίκηση καθορίζει τις πολιτικές και τις διαδικασίες αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα. Κάθε χρόνο ορίζεται ένας εξωτερικός εκτιμητής που είναι υπεύθυνος για τις εξωτερικές αποτιμήσεις της περιουσίας της Εταιρείας για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιείται ένας συνδυασμός της μεθόδου αγοράς-συγκριτικής (Comparative) και της μεθόδου εισοδήματος (Income) και της υπολειμματικής μεθόδου. 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.

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.

Οι Μέθοδοι εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσδιοριστεί η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου παρουσιάζονται παρακάτω.

#### Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Μέθοδος της Κτηματαγοράς)

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με άλλα ακίνητα, για τα οποία υπάρχει ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων ανταλλαγών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, τα οποία πληρούν κάποια κριτήρια του επιζητούμενου τύπου αξίας.

Αποτελεί την πιο αντικειμενική μέθοδο (υποκειμενικότητα υπάρχει μόνο στους συντελεστές αναγωγής), την πλέον επιθυμητή, ενώ είναι η Μέθοδος που βρίσκεται πιο κοντά στην αγορά και η οποία βασίζεται σε πραγματικά στοιχεία.

Ο αριθμός των συγκριτικών στοιχείων καθορίζει την αξιοπιστία της εκτίμησης, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων συγκριτικών στοιχείων επιλέγεται κατά την κρίση του εκτιμητή. Όσο περισσότερο ανόμοια είναι τα συγκριτικά στοιχεία τόσο μειώνεται η αξιοπιστία της εκτίμησης.

#### Μέθοδος Εισοδήματος

Εν γένει αυτή η μέθοδος μετατρέπει ένα γνωστό μίσθωμα σε αξία ακινήτου. Αποτελεί βασική μέθοδο αποτίμησης ιδίως για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων όπως εστιατόρια, καφετέριες, γραφεία, καταστήματα κλπ. Πιο συγκεκριμένα η μέθοδος λαμβάνει υπόψη της ότι το ακίνητο είναι ένας είδος επένδυσης. Ο προσδιορισμός της Αξίας επιτυγχάνεται είτε μέσω της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalisation), είτε της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματορορών (DCF).

**Η Υπολειμματική Μέθοδος** χρησιμοποιείται κυρίως όταν πρόκειται για εκτίμηση γης προς αξιοποίηση ή εκτίμηση υπάρχοντος κτίσματος το οποίο όλο ή εν μέρει θα ανακατασκευαστεί. Προκειμένου να γίνει εκτίμηση ακινήτου που έχει τα παραπάνω στοιχεία υπάρχουν δύο τρόποι:

- Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων παρόμοιων οικοπέδων/κτισμάτων με παρόμοια μελλοντική εκμετάλλευση.
- Προσδιορισμός της αξίας της μελλοντικής ανάπτυξης και αφαίρεση από αυτήν όλα τα έξοδα κόστους κατασκευής (συμπεριλαμβανομένου και του επιχειρηματικού οφέλους) έτσι ώστε να υπολογιστεί η αξία της γης.

Τέλος, συμπεριλαμβάνονται μη παρατηρήσιμα δεδομένα όπως πληθωρισμός ή αύξηση τιμών έτσι ώστε να προσδιοριστεί με μεγαλύτερη ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου.

**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 συνηγορείται 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 31.12.2023 και 31.12.2022.

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	940.453	1.004.516
<b>Μέγιστη έκθεση από στοιχεία Ενεργητικού</b>	<b>940.453</b>	<b>1.004.516</b>

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

Κίνδυνος επιτοκίου την 31.12.2022	Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Άτοκα / Λοιπά	Σύνολο
	<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	1.004.516	-	-	-	-	<b>1.004.516</b>
Εναπομείναντα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	8.967.172	<b>8.967.172</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>1.004.516</b>	-	-	-	<b>8.967.172</b>	<b>9.971.688</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>						
Εναπομείναντα στοιχεία Παθητικού	-	-	-	-	583.522	<b>583.522</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	-	-	-	-	<b>583.522</b>	<b>583.522</b>
<b>Ανάλυση συνολικής διαφοράς επιτοκίων</b>	<b>1.004.516</b>	-	-	-	<b>8.383.650</b>	<b>9.388.166</b>

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

**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
<b>Σύνολο</b>	<b>940.453</b>	-	-	-	<b>940.453</b>

**Κίνδυνος ρευστότητας την 31.12.2022**

Απαιτήσεις	Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Σύνολο
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	1.004.516	-	-	-	1.004.516
<b>Σύνολο</b>	<b>1.004.516</b>	-	-	-	<b>1.004.516</b>

- 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 αποτίμηση 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 ροών 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 ροών 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: Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης**

	2023 €	2022 €
<b>Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης</b>		
Έσοδα από εκτίμηση εύλογης αξίας ακινήτων	-	2.445.535
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>2.445.535</b>

Η μεταβολή της εύλογης αξίας επενδύσεων για το έτος 2023 παραμένει αμετάβλητη. Για το έτος 2022 τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης περιλαμβάνουν μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ύψους € 2.445.535.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα**

	2023 €	2022 €
Αμοιβές τρίτων	(10.885)	(17.083)
Φόρος ακίνητης περιουσίας	(48.453)	-
Λοιπά διοικητικά έξοδα	(1.300)	(8.800)
<b>Γενικά διοικητικά έξοδα</b>	<b>(60.638)</b>	<b>(25.883)</b>

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος**

	2023 €	2022 €
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	2.681	(532.560)
<b>Φόρος εισοδήματος</b>	<b>2.681</b>	<b>(532.560)</b>

Ο υπολογισμός του φόρου εισοδήματος προκύπτει ως εξής:

<b>Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>(60.638)</b>	<b>2.420.726</b>
Μείον άλλες προσαρμογές φόρων	48.453	-
Υπολογισμοί φόρου με φορολογικό συντελεστή 22%	2.681	(532.560)
<b>Φόρος εισοδήματος</b>	<b>2.681</b>	<b>(532.560)</b>

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων είναι 22% για τα έτη 2022 και 2023.

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**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Καταθέσεις όψεως	940.453	1.004.516
<b>Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων</b>	<b>940.453</b>	<b>1.004.516</b>

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**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>Υπόλοιπο έναρξης 01.01</b>	<b>8.900.000</b>	-
Προσθήκες	-	6.454.465
Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	-	2.445.535
<b>Υπόλοιπο λήξης 31.12</b>	<b>8.900.000</b>	<b>8.900.000</b>

Η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα προσαρμόζεται με βάση εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές με κατάλληλα επαγγελματικά προσόντα και εμπειρία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ακίνητα που αποκτήθηκαν από πλειστηριασμό.

Σχετικά με την ιεραρχία της εύλογης αξίας, υπολογίζεται με το συνδυασμό των τριών μεθόδων (Συγκριτική, Εισοδήματος & Υπολειμματική) και ταξινομείται στο επίπεδο 3. Δεν υπάρχει καμία αλλαγή / μεταφορά κατά τη διάρκεια τη χρήσης (πρώτο έτος επιμέτρησης).

Η μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για το έτος 2022 παρουσιάζεται στα «Λοιπά έσοδα Εκμετάλλευσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη Σημείωση 5, ενώ δεν υπήρξε μεταβολή της εύλογης αξίας στην παρούσα χρήση.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Απαιτήσεις από φόρους	19.826	4.223
Λοιπές απαιτήσεις	-	62.949
<b>Λοιπά στοιχεία ενεργητικού</b>	<b>19.826</b>	<b>67.172</b>

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενους φόρους**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους</b>		
Λοιπές απαιτήσεις	8.139	5.458
<b>Σύνολο απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους</b>	<b>8.139</b>	<b>5.458</b>
<b>Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους</b>		
Επενδύσεις σε Ακίνητα	538.018	538.018
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους</b>	<b>538.018</b>	<b>538.018</b>
<b>Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική (Υποχρέωση) / Απαίτηση</b>	<b>(529.879)</b>	<b>(532.560)</b>

Η αναβαλλόμενη υποχρέωση € 538.018 χιλ. την 31.12.2023 παραμένει σταθερή από την προηγούμενη χρήση διότι για το έτος 2023 δεν υπήρξε καμία μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και προέρχεται από την επανεκτίμηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31.12.22. Η καθαρή αναβαλλόμενη υποχρέωση διαμορφώνεται σε € 529.879 χιλ την 31.12.2023 από τη αύξηση των αναβαλλόμενων απαιτήσεων από λοιπές προσωρινές διαφορές κατά € 2.681 χιλ. για το έτος 2023.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπά στοιχεία παθητικού**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Προμηθευτές	-	50.771
Λοιπές υποχρεώσεις	191	192
<b>Λοιπά στοιχεία παθητικού</b>	<b>191</b>	<b>50.963</b>

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό κεφάλαιο**Μετοχικό κεφάλαιο κατά την χρήση που έληξε την  
(Ποσά σε Ευρώ)

	2023			2022		
	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
<b>Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου</b>	750.000	10	7.500.000	750.000	10	7.500.000
Έκδοση νέων μετοχών	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου 31.12</b>	<b>750.000</b>	<b>10</b>	<b>7.500.000</b>	<b>750.000</b>	<b>10</b>	<b>7.500.000</b>

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Τακτικό Αποθεματικό	94.408	94.408
<b>Αποθεματικά</b>	<b>94.408</b>	<b>94.408</b>

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 παρακρατείται 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 15: Αποτελέσματα εις νέο**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>1.793.758</b>	-
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	(57.957)	1.888.166
Κίνηση τακτικού αποθεματικού	-	(94.408)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>1.735.801</b>	<b>1.793.758</b>

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων**

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.



**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: 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:**

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	940.453	1.004.516
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>940.453</b>	<b>1.004.516</b>
	2023 €	2022 €
<b>ΕΣΟΔΑ</b>		
Τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	-	1.074
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>-</b>	<b>1.074</b>

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αμοιβές Ελεγκτή**

Στις 25 Ιουλίου 2023, η Έκτακτη 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 και τις λοιπές υπηρεσίες ελεγκτικής φύσης και μη που παρασχέθηκαν για το 2022 .

	2023 €	2022 €
Τακτικός έλεγχος	8.000	8.000
<b>Σύνολο</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>

Αθήνα, 06 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Μέλος του Δ.Σ.

Υπεύθυνος Λογιστής Α' Τάξης

Κωνσταντίνος Χατζηπαναγιώτης

Κυριάκος Απέργης

Γιώργος Καλαντζής