

ACQUA BLUE PROPERTIES A.E
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
31 Δεκεμβρίου 2022

Ιούλιος 2023

Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Παγκόσμιο Οικονομικό περιβάλλον και εξελίξεις	3
Ανασκόπηση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας	4
Οικονομική Θέση της Εταιρείας	4
Προοπτικές 2023	5
Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες	5
Διαχείριση Κινδύνων	5
Περιβαλλοντικά Θέματα	5
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: Βασικές 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	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Επενδύσεις σε Ακίνητα	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενους φόρους	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπά στοιχεία παθητικού	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό κεφάλαιο	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποτελέσματα εις νέο	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	24

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2022

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 την πρώτη εταιρική χρήση 14η Ιουνίου 2022 έως 31η Δεκεμβρίου 2022, 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^{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

Η παγκόσμια οικονομική ανάκαμψη επιβραδύνθηκε το 2022 καθώς το παγκόσμιο ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 3,4%, έναντι 6,2% το προηγούμενο έτος. Οι οικονομικές επιδόσεις ήταν χαμηλότερες σε όλες τις μεγάλες οικονομίες του κόσμου, αλλά ο αντίκτυπος σε κάθε μία από αυτές, των προκλήσεων και των αβεβαιοτήτων που επικρατούσαν διεθνώς, διέφερε. Η αύξηση του πληθωρισμού και οι αυστηρότερες νομισματικές πολιτικές που ακολουθήθηκαν, για να συγκρατηθεί η αύξηση των τιμών, ήταν ένα κοινό χαρακτηριστικό παγκοσμίως καθώς, σύμφωνα με το ΔΝΤ, ο παγκόσμιος πληθωρισμός κυμάνθηκε στο 8,8% το 2022 (2021: 4,7%). Ωστόσο, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας και οι γεωπολιτικές εντάσεις είχαν ισχυρότερη επίδραση στις ευρωπαϊκές οικονομίες, ενώ η πολιτική μηδενικής ανοχής στον Covid-19 της Κίνας και οι σχετικοί περιορισμοί οδήγησαν σε μια άνευ προηγουμένου πτώση της βιομηχανικής παραγωγής και του ρυθμού αύξησης του ΑΕΠ και ενέτειναν τις διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα παγκοσμίως. Εντούτοις, με εξαίρεση την Κίνα, οι οικονομίες της περιοχής Ασίας-Ειρηνικού είχαν πολύ καλύτερες επιδόσεις από την Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες.

Στις χώρες της Ευρωζώνης η αύξηση του ΑΕΠ το 2022 διαμορφώθηκε σε 3,5%, έναντι 5,3% το 2021, δεδομένης της επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας που σημειώθηκε το δεύτερο εξάμηνο του έτους, κυρίως λόγω του υψηλού ενεργειακού κόστους, που συνδέεται με την ουκρανική κρίση και τις σχετικές κυρώσεις στη Ρωσία, παράγοντες που περιορίσαν την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών και τις επενδυτικές αποφάσεις των επιχειρήσεων. Ωστόσο, η επιβράδυνση ήταν ηπιότερη από ό,τι αναμενόταν αρχικά, λόγω της σημαντικής δημοσιονομικής στήριξης που παρείχαν οι ευρωπαϊκές κυβερνήσεις, της χρήσης από τα νοικοκυριά των αποταμιεύσεων που συσσωρεύτηκαν κατά τη διάρκεια της πανδημίας, αλλά και της προσαρμοστικότητας που επέδειξαν οι επιχειρηματικές μονάδες στην διαταραχή που προκλήθηκε από τις τιμές της ενέργειας. Ο ευρωπαϊκός μέσος ετήσιος δείκτης τιμών καταναλωτή (“ΔΤΚ”) αυξήθηκε κατά 8,4%, από 2,6% το 2021 και, ως απάντηση, η ΕΚΤ άρχισε να αυξάνει και τα τρία βασικά της επιτόκια από τον Ιούλιο του 2022 και έπειτα, διαμορφώνοντας τη συνολική αύξηση των επιτοκίων για το 2022 σε 250 μ.β. Επιπλέον, η ΕΚΤ διέκοψε τις καθαρές αγορές στοιχείων ενεργητικού στο πλαίσιο του Έκτακτου Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω Πανδημίας (PEPP) και του Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού (APP) τον Μάρτιο του 2022 και τον Ιούλιο του 2022 αντίστοιχα, ανακοινώνοντας επίσης τον Δεκέμβριο του 2022 ότι οι επαναγορές στο πλαίσιο του APP θα μειωθούν κατά €15 δις το μήνα, κατά μέσο όρο, από τον Μάρτιο έως τον Ιούνιο του 2023 (με τον μετέπειτα ρυθμό μείωσης να επανακαθορίζεται σταδιακά), ενώ θα συνεχίσει να επανεπενδύει πλήρως τα ποσά κεφαλαίου από ληξιπρόθεσμους τίτλους που αγοράστηκαν στο πλαίσιο του προγράμματος PEPP έως, τουλάχιστον, το τέλος του 2024. Το ευνοϊκό κόστος χρηματοδότησης των τραπεζών, στο πλαίσιο του προγράμματος TLTRO III, έληξε τον Ιούνιο του 2022, ενώ τον Οκτώβριο τα σχετικά επιτόκια αυξήθηκαν από την ΕΚΤ, με στόχο τη διευκόλυνση της μετακύλισης των βασικών επιτοκίων στους όρους δανεισμού των τραπεζών. Τέλος, η ΕΚΤ ενέκρινε το Μέσο για την Προστασία της Μετάδοσης (“TPI”), προκειμένου να διασφαλίσει την ομαλή μετάδοση της νομισματικής πολιτικής σε όλες τις χώρες της Ευρωζώνης, εάν εντοπιστεί ότι η μετάδοση αυτή απειλείται από αδικαιολόγητες και άτακτες εξελίξεις στην αγορά.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες, η αύξηση του ΑΕΠ υποχώρησε στο 2,1% το 2022, από 5,9% το 2021. Παρά τη θετική συμβολή της ιδιωτικής κατανάλωσης, των επιχειρηματικών επενδύσεων και της βιομηχανικής παραγωγής, που παρουσίασαν αύξηση 4,5% το 2022, από 5,7% το 2021, οι επενδύσεις σε κατοικίες κατέγραψαν συρρίκνωση για επτά τρίμηνα και οι εισαγωγές αυξήθηκαν ταχύτερα από τις εξαγωγές. Ο πληθωρισμός του ΔΤΚ παρουσίασε σημαντική ετήσια αύξηση, κατά 8,0%, έναντι 4,7% το 2021, και η FED περιορίσε γρήγορα τη νομισματική της πολιτική, αυξάνοντας από τον Απρίλιο και μετά τα επιτόκια βάσης του Δολαρίου ΗΠΑ επτά φορές έως τον Δεκέμβριο του 2022, κατά 425 μ.β. συνολικά. Οι αγορές περιουσιακών στοιχείων σταμάτησαν τον Μάρτιο του 2022 και η Fed άρχισε να μειώνει τις θέσεις της σε έντοκα γραμμάτια των ΗΠΑ και ενυπόθηκα ομόλογα εγγυημένα από το κράτος (Agency MBS) τον Ιούνιο του 2022. Στην Κίνα, η αύξηση του ΑΕΠ επιβραδύνθηκε στο 3,0% το 2022 (2021: 8,4%), κυρίως λόγω της πολιτικής μηδενικής ανοχής ενάντια στην πανδημία του Covid19 που επέφερε επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, με τη βιομηχανική παραγωγή να καταγράφει ετήσια αύξηση μόλις 3,7%, από 11,5% το 2021. Από την άλλη πλευρά, ο πληθωρισμός αυξήθηκε μόλις κατά 2,0% ετησίως (2021: 0,9%) και το ενεργειακό κόστος συγκρατήθηκε με την ενίσχυση (μαζί με την Ινδία) των εισαγωγών από τη Ρωσία. Η ιαπωνική οικονομία αναπτύχθηκε κατά 1,1% το 2022 σε σχέση με το 2021, σημειώνοντας ένα δεύτερο έτος επέκτασης, αν και με βραδύτερο ρυθμό από το 2,1% το 2021.

Προς το τέλος του 2022 και το πρώτο τρίμηνο του 2023, οι κεντρικές τράπεζες επέδειξαν προθέσεις επιβράδυνσης του ρυθμού αύξησης των επιτοκίων, καθώς ο πληθωρισμός έχει υποχωρήσει από την κορύφωσή του και η βιασύνη των προηγούμενων αυξήσεων έχει εγείρει ανησυχίες για τον αντίκτυπό τους στη ρευστότητα των τραπεζών και στις πολιτικές διαχείρισης κεφαλαιακής επάρκειας, μετά τα πλήγματα που καταγράφηκαν το 1ο τρίμηνο του 2023 σε ορισμένες αμερικανικές και ευρωπαϊκές τράπεζες. Ωστόσο, η μάχη κατά του πληθωρισμού και οι πιθανές περαιτέρω αυξήσεις των επιτοκίων κυριαρχούν στις προοπτικές της παγκόσμιας οικονομίας για το 2023 και μετά. Η πρόσφατη απόφαση της Κίνας να εγκαταλείψει την αυστηρή της πολιτική για μηδενική ανοχή στον Covid19 αναμένεται να μετριάσει τις πιέσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και να επιταχύνει την ανάπτυξη του παγκόσμιου εμπορίου το 2023, ενώ η απουσία των μεγάλων ανισορροπιών που είχαν παρατηρηθεί μετά την παγκόσμια χρηματοοικονομική κρίση του 2009 στα οικονομικά των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, τόσο στις ΗΠΑ όσο και στην Ευρώπη, δημιουργούν κάποια αισιοδοξία ότι το 2023 θα ξεκινήσει μια σταδιακή οικονομική ανάκαμψη διεθνώς. Εντούτοις, ο συνδυασμός αυστηρότερων χρηματοοικονομικών συνθηκών και του χρόνου που απαιτείται για να λειτουργήσουν τα διάφορα προγράμματα δημοσιονομικής τόνωσης, μαζί με σημαντικές αβεβαιότητες που εξακολουθούν να επικρατούν, όπως η συνεχιζόμενη ουκρανική κρίση και η ανάγκη των περισσότερων ανεπτυγμένων οικονομιών να παράσχουν κίνητρα και στήριξη στην οικονομική δραστηριότητα και τα νοικοκυριά, μειώνοντας ταυτόχρονα το δημόσιο χρέος, ώθησαν το ΔΝΤ στην εκτίμηση (Απρίλιος 2023) για περαιτέρω επιβράδυνση της οικονομικής ανάπτυξης το 2023 στο 2,8% (2022: 3,4%), σε περίπου 1,4% για τις ΗΠΑ (2022: 2,1%) και σε 0,8% για τη ζώνη του ευρώ (2022: 3,5%).

Ανασκόπηση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2022 είναι τα εξής :

- Τα Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων ανήλθαν σε €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.).
- Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα χρήσης ανήλθε σε €1.888 χιλ.

Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31.12.2022 κρίνεται ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31.12.2022 ανέρχονται σε € 9.388.166 έναντι € 7.500.000 κεφαλαίου έναρξης (αύξηση που οφείλεται στα κέρδη χρήσης από την θετική μεταβολή στην εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου αξίας €1.907 χιλ μετά φορων) .

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήση 2022 έχουν ως εξής:

Βασικοί Αριθμοδείκτες	Ποσά σε €	2022
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>1.004.516</u>	10.1%
Σύνολο Ενεργητικού	9.971.688	
<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>583.522</u>	5.9%
Σύνολο Παθητικού	9.971.688	
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>9.388.166</u>	94.1%
Σύνολο Παθητικού	9.971.688	
<u>Κέρδη προ φόρων</u>	<u>2.420.726</u>	26%
Ίδια Κεφάλαια	9.388.166	

Προοπτικές 2023

Για το 2023 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 2022, 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, 19 Ιουλίου 2023

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 συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ACQUA BLUE PROPETIES M.A.E (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

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 31^η Δεκεμβρίου 2022, 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.

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 31.12.2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία Acqua Blue Properties A.E. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 19 Ιουλίου 2023

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 Frangkokklisias & 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 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 2022

Ιούλιος 2023

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

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

Οι σημειώσεις (σελ. 14 έως 24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

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

Οι σημειώσεις (σελ. 14 έως 24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
€				
Υπόλοιπο έναρξης	7.500.000	-	-	7.500.000
Τακτικό Αποθεματικό	-	94.408	-	94.408
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	1.793.758	1.793.758
Υπόλοιπο 31.12.2022	7.500.000	94.408	1.793.758	9.388.166

Οι σημειώσεις (σελ. 14 έως 24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

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

Οι σημειώσεις (σελ. 14 έως 24) 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 ΕΤΙΡΕΙΑ ” 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 31.12.2022 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 19 Ιουλίου 2023.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Βασικές 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 2022, δεν υπήρχαν πρότυπα που δεν είχαν υιοθετηθεί και να είναι σε ισχύ για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 2022 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 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 2022

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση επικαιροποιεί μια παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς να αλλάζει τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.

Δ.Λ.Π. 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις». Η τροποποίηση απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ποσών που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Δ.Λ.Π. 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία». Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνονται κατά την αξιολόγηση μιας εταιρείας εάν μια σύμβαση είναι ζημιολογική.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2018 – 2020

- ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη υιοθέτηση διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»

Η τροποποίηση απλοποιεί την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 1 για μία θυγατρική υιοθετώντας τα πρότυπα ΔΠΧΑ αφού η μητρική της εταιρεία τα έχει ήδη υιοθετήσει. Η προτεινόμενη τροποποίηση σχετίζεται με τη μέτρηση των σωρευτικών συναλλαγματικών διαφορών.

- ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) "Χρηματοοικονομικά μέσα"

Η τροποποίηση διευκρινίζει τα έσοδα που μια εταιρεία περιλαμβάνει κατά την αξιολόγηση της αποαναγνώρισης μίας νέας ή τροποποιημένης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης

- ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση καταργεί το ενδεχόμενο σύγχυσης σχετικά με τα κίνητρα μίσθωσης τροποποιώντας ένα εξηγηματικό παράδειγμα που συνοδεύει το ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρεία δεν έχει ακόμη υιοθετήσει τις παραπάνω τροποποιήσεις, ωστόσο δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

(β) Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2022:

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»** καθορίζει τις συνολικές απαιτήσεις για τις οικονομικές καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένου του τρόπου σύνταξής τους, των ελάχιστων απαιτήσεων για το περιεχόμενό τους και των βασικών εννοιών όπως η συνεχιζόμενη δραστηριότητα, η αρχή του δεδουλευμένου. Το πρότυπο απαιτεί πλήρης οικονομικές καταστάσεις οι οποίες περιλαμβάνουν την κατάσταση οικονομικής θέσης, κατάσταση κερδών ή ζημιών και λουτών συνολικών εσόδων, την κατάσταση μεταβολών στα ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών.

- **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 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».

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

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 Α.Ε. Μέχρι σήμερα δεν έχουν επέλθει γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2022 .

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 δημοπρασίας, 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 μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για την κλειόμενη χρήση 2022 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 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.

2.10 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 31.12.2022.

	31.12.2022 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	1.004.516
Μέγιστη έκθεση από στοιχεία Ενεργητικού	1.004.516

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

- 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 31.12.2022

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

- 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

	2022 €
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	
Έσοδα από εκτίμηση εύλογης αξίας ακινήτων	2.445.535
Σύνολο	2.445.535

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης περιλαμβάνουν μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για το έτος 2022 ύψους € 2.445.535.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα

	2022 €
Αμοιβές τρίτων	(17.083)
Λοιπά διοικητικά έξοδα	(8.800)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(25.883)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος

	2022 €
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(532.560)
Φόρος εισοδήματος	(532.560)
Ο υπολογισμός του φόρου εισοδήματος προκύπτει ως εξής:	
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων	2.420.726
Υπολογισμοί φόρου με φορολογικό συντελεστή 22%	(532.560)
Φόρος εισοδήματος	(532.560)

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων είναι 22% για τα έτος 2022.

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.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

	31.12.2022 €
Καταθέσεις όψεως	1.004.516
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	1.004.516

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

	31.12.2022 €
Υπόλοιπο έναρξης 01.01	-
Προσθήκες	6.454.465
Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	2.445.535
Υπόλοιπο λήξης 31.12	8.900.000

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).

Το υπόλοιπο των επενδύσεων σε ακίνητα διαμορφώθηκε σε € 8.900.000 κατά την 31.12.2022. Η μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για το έτος 2022 παρουσιάζεται στα «Λοιπά έσοδα Εκμετάλλευσης» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη Σημείωση 5.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2022 €
Απαιτήσεις από φόρους	4.223
Λοιπές απαιτήσεις	62.949
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	67.172

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενους φόρους

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

Η καθαρή αναβαλλόμενη υποχρέωση € 538.018 χιλ. την 31.12.2022 προέρχεται από την επανεκτίμηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπά στοιχεία παθητικού

	31.12.2022 €
Προμηθευτές	50.771
Λοιπές υποχρεώσεις	192
Λοιπά στοιχεία παθητικού	50.963

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό κεφάλαιο

	Μετοχικό κεφάλαιο κατά την χρήση που έληξε την (Ποσά σε Ευρώ) 2022		
	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου	750.000	10	7.500.000
Έκδοση νέων μετοχών	-	-	-
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου 31.12	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 έκαστη, δυνάμει του καταστατικού της και τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά

	31.12.2022 €
Τακτικό Αποθεματικό	94.408
Αποθεματικά	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 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποτελέσματα εις νέο

	31.12.2022 €
Υπόλοιπο έναρξης	-
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	1.888.166
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	1.888.166

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 συνηθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους.

Συναλλαγές με τη μητρική Εταιρεία Aegean Baltic Bank:

	31.12.2022 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	1.004.516
Σύνολο Ενεργητικού	1.004.516

	2022 €
ΕΣΟΔΑ	
Τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	1.074
Σύνολο Εσόδων	1.074

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Στις 25 Απριλίου 2022, 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 2022. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τον τακτικό έλεγχο και τις λοιπές υπηρεσίες ελεγκτικής φύσης και μη που παρασχέθηκαν για το 2022 .

	2022 €
Τακτικός έλεγχος	8.000
Σύνολο	8.000

Αθήνα, 19 Ιουλίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Μέλος του Δ.Σ.

Υπεύθυνος Λογιστής Α' Τάξης

Κωνσταντίνος Χατζηπαναγιώτης

Κυριάκος Απέργης

Γιώργος Καλαντζής