

ACQUA BLUE PROPERTIES A.E
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση
31 Δεκεμβρίου 2025

Απρίλιος 2026

Περιεχόμενα	
Περιεχόμενα	2
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	6
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
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και υποκειμενικές κρίσεις	20
3.1 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων που κατατάσσονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	21
4.1 Εισαγωγή και επισκόπηση	21
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	21
4.3 Κίνδυνος αγοράς	21
4.4 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Κέρδη / (ζημιές) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Επενδύσεις σε Ακίνητα	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Μετοχικό κεφάλαιο	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθεματικά	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποτελέσματα εις νέο	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αμοιβές Ελεγκτή	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων	26

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2025

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 2025, 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

Παγκόσμιες Οικονομικές εξελίξεις το 2025

Το 2025 η παγκόσμια οικονομία συνέχισε να λειτουργεί υπό συνθήκες αυξημένης αβεβαιότητας, επηρεασμένη από τις εμπορικές εντάσεις, τις μεταβαλλόμενες γεωπολιτικές ισορροπίες και τις διαφοροποιημένες τάσεις στις επιμέρους οικονομίες. Οι κίνδυνοι που αφορούν τις εμπορικές πολιτικές, την πολιτική αβεβαιότητα και τις συναλλαγματικές διακυμάνσεις εξακολουθούν να επηρεάζουν το διεθνές οικονομικό περιβάλλον.

Προοπτικές της ελληνικής οικονομίας για το 2025 και μετά

Σύμφωνα με τις πρόσφατες εκθέσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με σταθερό ρυθμό το α' τρίμηνο του 2025, με το ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 2,2% σε ετήσια βάση, υπεραποδίδοντας έναντι της ευρωζώνης (1,5%). Ο πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε γύρω στο 3,0% στους πρώτους μήνες του έτους και στο 3,3% τον Μάιο, αντανακλώντας επίμονες αυξήσεις στις υπηρεσίες και τα τρόφιμα. Η αγορά κατοικίας συνέχισε να ενισχύεται, αν και με επιβραδυνόμενη δυναμική, ενώ η ανεργία μειώθηκε περαιτέρω.

Παρά τη θετική εικόνα, οι καθοδικοί κίνδυνοι παραμένουν, κυρίως λόγω της διεθνούς γεωπολιτικής αβεβαιότητας, των εμπορικών εντάσεων και των κλιματικών κινδύνων, ωστόσο το βασικό σενάριο της Τράπεζας της Ελλάδος παραμένει θετικό για το 2025–2026.

Ανασκόπηση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2025 είναι τα εξής :

- Τα Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων για το 2025 ανήλθαν αρνητικά σε €66 χιλ (ζημιά) τα οποία αποτελούσαν κυρίως τα γενικά διοικητικά έξοδα της χρήσης 2025, ενώ το 2024 τα αντίστοιχα Καθαρά Αποτελέσματα προ Φόρων ανήλθαν σε ζημιά €6.920 χιλ και σχετιζόταν κυρίως από ζημιές από την επανεκτίμηση της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο εξωτερικό εκτιμητή.
- Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα χρήσης ανήλθε σε ζημιά €66 χιλ ενώ για το 2024 σε ζημιά €6.390 χιλ.

Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε € 2.874.363 έναντι € 2.940.315 την 31.12.2024.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήση 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

Βασικοί Αριθμοδείκτες	Ποσά 2025 σε		Ποσά 2024 σε	
	€	2025	€	2024
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	744.363	26.9%	860.315	29.3%
Σύνολο Ενεργητικού	2.874.363		2.940.315	
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(65.952)	(2.3)%	(6.919.773)	(235.3)%
Ίδια Κεφάλαια	2.874.363		2.940.315	

Προοπτικές 2026

Για το 2026 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 2026, 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 14 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, 27 Απρίλιος 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Αφθονίδης



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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος επί των συγκριτικών κονδυλίων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024 που περιγράφεται στην ενότητα της έκθεσης μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με επιφύλαξη

Κατά την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 η εταιρεία καταχώρισε στα αποτελέσματα χρήσης ζημία ποσού ΕΥΡΩ 6,82 εκ. από επανεκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου. Από τον έλεγχο μας είχε προκύψει ότι, κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών που προβλέπονται από τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, ένα μέρος της ζημίας αυτής θα έπρεπε να είχε επιβαρύνει τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων. Λόγω των ειδικών χαρακτηριστικών του επενδυτικού ακινήτου και της πολυπλοκότητας των παραδοχών εκτίμησης της εύλογης αξίας του, δεν ήταν πρακτικώς εφικτό να υπολογίσουμε το ακριβές ποσό των επιπτώσεων από την παρέκκλιση αυτή στις Ζημίες της προηγούμενης χρήσης και τον Φόρο Εισοδήματος της προηγούμενης χρήσης. Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης τροποποιείται επίσης λόγω της επίδρασης του ανωτέρω θέματος στη συγκρισιμότητα των κονδυλίων της τρέχουσας χρήσης και των αντίστοιχων κονδυλίων της προηγούμενης χρήσης.

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων».

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας με επιφύλαξη.

Άλλες Πληροφορίες

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

Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιαδήποτε μορφή συμπεράσμα διασφάλισης επί αυτών.

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη, είτε σε λάθος, και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας.

Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λαμβάνονται με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Acqua Blue Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιαστικές ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

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

Στη Σημείωση 2 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων με θέμα την λήψη των κατάλληλων μέτρων.

Αθήνα, 27 Απριλίου 2026
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

Οικονομικές Καταστάσεις
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

31 Δεκεμβρίου 2025

Απρίλιος 2026

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	2025 €	2024 €
Κέρδη / (ζημίες) από την επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5	20.000	(6.820.000)
Γενικά διοικητικά έξοδα	6	(85.952)	(99.773)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων		(65.952)	(6.919.773)
Φόρος εισοδήματος	7	-	529.879
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) Χρήσης		(65.952)	(6.389.894)

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 26) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31.12.2025 €	31.12.2024 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	8	733.983	827.738
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	2.100.000	2.080.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10	40.379	32.577
Σύνολο Ενεργητικού		2.874.363	2.940.315
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Σύνολο Παθητικού		-	-
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	7.500.000	7.500.000
Τακτικό Αποθεματικό	12	94.408	94.408
Αποτελέσματα εις νέον	13	(4.720.045)	(4.654.093)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		2.874.363	2.940.315
Σύνολο Παθητικού και Ιδίων Κεφαλαίων		2.874.363	2.940.315

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 26) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
€ 2024				
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2024	7.500.000	94.408	1.735.801	9.330.209
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	(6.389.894)	(6.389.894)
Υπόλοιπο 31.12.2024	7.500.000	94.408	(4.654.093)	2.940.315
€ 2025				
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2025	7.500.000	94.408	(4.654.093)	2.940.315
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	(65.952)	(65.952)
Υπόλοιπο 31.12.2025	7.500.000	94.408	(4.720.045)	2.874.363

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 26) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		31.12.2025 €	31.12.2024 €
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρό αποτέλεσμα χρήσης προ φόρων		(65.952)	(6.919.773)
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Προσαρμογή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα, κέρδος / (ζημία)	9	(20.000)	6.820.000
		(85.952)	(99.773)
<u>Καθαρή (αύξηση) / μείωση απαιτήσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:</u>			
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10	(7.802)	(12.751)
<u>Καθαρή αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:</u>			
Λοιπά στοιχεία παθητικού		-	(192)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(93.754)	(112.715)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(93.754)	(112.715)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		(93.754)	(112.715)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		827.738	940.453
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		733.983	827.738

Οι σημειώσεις (σελ. 15 έως 26) 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 εταιρία έχει στη κατοχή της όμορα ακίνητα που αποτελούν ενιαίο σύνολο έκτασης 245 στρεμμάτων “το ακίνητο” και βρίσκονται στη θέση «Αγία Φωτιά» της ευρύτερης περιοχής του Δήμου Σητείας, Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, της Περιφέρειας Κρήτης, σε απόσταση 6 χλμ ανατολικά της Σητείας και διεθνούς αεροδρομίου. Το ακίνητο, αναπτύσσεται σε θαλάσσιο μέτωπο 800 μέτρων του Κόλπου της Σητείας, εφάπτεται προς βορρά με την θάλασσα και διασχίζεται από την Επαρχιακή οδό Σητείας – Παλαιοκάστρου – Ζάκρου η οποία το διαχωρίζει σε δύο, περίπου ισομεγέθη τμήματα, το παραλιακό βόρειο τμήμα, όπου υπάρχουν υφιστάμενα ημιτελή κτίρια ξενοδοχείου και bungalows και το τμήμα νότια της επαρχιακής οδού. Από τα 800 μ. της παραλίας του ακινήτου, τα 450 μ. είναι μια πλατιά ζώνη αμμοχαλικώδους ακτής κατάλληλη για κολύμβηση. Στο παραλιακό βόρειο τμήμα, μεταξύ της θάλασσας και του επαρχιακού δρόμου, σε συνολική έκταση 133 στρεμμάτων έχουν κατασκευαστεί (παλαιά και εγκαταλελειμμένα σήμερα), ημιτελές ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 16.729,07 τ.μ. 4 επιπέδων και πέντε ισόγεια κτίρια / bungalows συνολικού εμβαδού 4.510,04 τ.μ, με θέα στη θάλασσα και στον κόλπο της Σητείας. Αμφότερα κτίσματα είναι στο στάδιο οπλισμένου σκυροδέματος και ουδέποτε ολοκληρωθήκαν. Το τμήμα νότια της επαρχιακής οδού έχει συνολική έκταση 110 στρεμμάτων και αποτελείται πέντε (5) όμορα αγροτεμάχια και ένα (1) αγροτεμάχιο έκτασης 2 στρεμμάτων απομονωμένο από τα υπόλοιπα το οποίο έχει πρόσωπο στην επαρχιακή οδό.

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

Η σύνθεση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου το διάστημα έως 22.07.2025 έχει ως εξής:

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

Η σύνθεση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έκτοτε έχει ως εξής:

Αναστάσιος Αφθονίδης	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Κυριάκος Απέργης	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ελένη Ευαγγελάτου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχουν εγκριθεί προς έκδοση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27 Απριλίου 2026 που συγκροτήθηκε ως εξής:

Αναστάσιος Αφθονίδης	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Κυριάκος Απέργης	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ελένη Ευαγγελάτου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α), όπως εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.). Τα υιοθετημένα από την Ε.Ε. Δ.Π.Χ.Α μπορεί να διαφέρουν σε κάποια χρονική στιγμή από αυτά που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) αν νέα ή τροποποιημένα Δ.Π.Χ.Α. δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. Την 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν υπήρχαν πρότυπα που δεν είχαν υιοθετηθεί και να είναι σε ισχύ για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, 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 2025 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 2025

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε υφιστάμενα ΔΠΧΑ, με ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2025, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («ΣΔΛΠ») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία έκδοσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Οι ακόλουθες τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

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

(β) Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2025:

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

-ΔΠΧΑ 18 (Νέο ΔΠΧΑ) «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις». Το νέο Πρότυπο αποσκοπεί στη βελτίωση της διαφάνειας και της συγκρισιμότητας της απόδοσης των οντοτήτων, έχει αναδρομική εφαρμογή και θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Καθορίζει γενικές και ειδικές απαιτήσεις για την παρουσίαση και τη γνωστοποίηση πληροφοριών στις γενικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι παρέχουν σχετικές πληροφορίες που αναπαριστούν με ακρίβεια τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις, τα ίδια κεφάλαια, τα έσοδα και τα έξοδα της οντότητας.

-ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Κατηγοριοποίηση, Επιμέτρηση και Γνωστοποιήσεις Χρηματοοικονομικών Μέσων». Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στην αντιμετώπιση θεμάτων που εντοπίστηκαν μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις: α) διευκρινίζουν ότι μια οντότητα επιτρέπεται να αποαναγνωρίσει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που εξοφλείται πριν από την πραγματική ημερομηνία εξόφλησης υπό συγκεκριμένες συνθήκες όταν χρησιμοποιείται ηλεκτρονικό σύστημα πληρωμών, β) παρέχουν επιπλέον παραδείγματα σχετικά με τους συμβατικούς όρους που είναι συνεπείς με μια τυπική δανειακή σύμβαση και ενισχύουν την περιγραφή των δικαιωμάτων χωρίς αναγωγή και των συμβατικά συνδεδεμένων χρηματοοικονομικών μέσων, και γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για τους συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρούνται στο FVTOCI και για τα ενδεχόμενα χρηματοοικονομικά μέσα.

-ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Συμβόλαια που Αναφέρονται σε Ηλεκτρική Ενέργεια Εξαρτώμενη από τη Φύση». Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των παραμέτρων που μια οντότητα πρέπει να λάβει υπόψη όταν αξιολογεί την εξαίρεση για ιδία χρήση του ΔΠΧΑ 9 σε συμβάσεις για την αγορά και παραλαβή ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας, της οποίας η πηγή παραγωγής εξαρτάται από τη φύση. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επεκτείνονται και στην λογιστική αντιστάθμισης και επιτρέπουν σε μια οντότητα να χρησιμοποιεί μια σύμβαση για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με καθορισμένα χαρακτηριστικά ως χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης. Τέλος, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για συμβάσεις ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση και διαθέτουν καθορισμένα χαρακτηριστικά.

Δεν αναμένουμε καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

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 περαιτέρω γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Η εφαρμογή της μεθόδου Κερδών περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

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

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

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

Η μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για τα έτη 2025 και 2024 παρουσιάζεται στα «Κέρδη / (ζημιές) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημείωση 5).

2.4 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 ουσιαδώς σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

2.5 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.

2.6 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και υποκειμενικές κρίσεις

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

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

3.1 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων που κατατάσσονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**4.1 Εισαγωγή και επισκόπηση**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχει τη συνολική ευθύνη για την ανάπτυξη και την επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων. Η συνετή εφαρμογή και διαρκής εξέλιξη του πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων αποτελεί προτεραιότητα και 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 31.12.2025 και 31.12.2024.

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα	733.983	827.738
Μέγιστη έκθεση από στοιχεία Ενεργητικού	733.983	827.738

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 31.12.2025					Άτοκα / Λοιπά	Σύνολο
	Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος		
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	733.983	-	-	-	-	733.983
Εναπομείναντα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	2.140.379	2.140.379
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	733.983	-	-	-	2.140.379	2.874.363
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	-	-	-	-	-	-
Ανάλυση συνολικής διαφοράς επιτοκίων	733.983	-	-	-	2.140.379	2.874.363

Κίνδυνος επιτοκίου την 31.12.2024					Άτοκα / Λοιπά	Σύνολο
	Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος		
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	827.738	-	-	-	-	827.738
Εναπομείναντα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	2.112.577	2.112.577
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	827.738	-	-	-	2.112.577	2.940.315
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	-	-	-	-	-	-
Ανάλυση συνολικής διαφοράς επιτοκίων	827.738	-	-	-	2.112.577	2.940.315

- 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 31.12.2025

Απαιτήσεις	Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Σύνολο
Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	733.983	-	-	-	733.983
Σύνολο	733.983	-	-	-	733.983

Κίνδυνος ρευστότητας την 31.12.2024

Απαιτήσεις	Έως 1 μήνα	1 έως 3 μήνες	3 μήνες έως 12 μήνες	> πάνω από 1 έτος	Σύνολο
Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	827.738	-	-	-	827.738
Σύνολο	827.738	-	-	-	827.738

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

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

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

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

Επίπεδο 2: Παρατηρήσιμα δεδομένα για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και παθητικού πέραν των τιμών του επιπέδου 1, όπως τιμές διαπραγμάτευσης για παρόμοια προϊόντα, τιμές διαπραγμάτευσης σε μη ενεργές αγορές ή λοιπά στοιχεία που είτε είναι παρατηρήσιμα ή μπορούν να υποστηριχθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία (για παράδειγμα τιμές που προκύπτουν από παρατηρήσιμα δεδομένα), ουσιαστικά σχεδόν για τη συνολική διάρκεια των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Το επίπεδο 2 περιλαμβάνει ομόλογα με τιμές σε μη ενεργές αγορές, ομόλογα χωρίς τιμή από κάποια αγορά και συγκεκριμένα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, η αξία των οποίων προσδιορίζεται με μοντέλα αποτίμησης, προεξόφληση ταμειακών 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: Κέρδη / (ζημιές) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία

	2025 €	2024 €
Κέρδη / (ζημιές) από την επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	20.000	(6.820.000)
Κέρδη / (ζημιές) από την αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	20.000	(6.820.000)

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Γενικά διοικητικά έξοδα

	2025 €	2024 €
Αμοιβές τρίτων	(37.499)	(51.320)
Φόρος ακίνητης περιουσίας	(48.453)	(48.453)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(85.952)	(99.773)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Φόρος εισοδήματος

	2025 €	2024 €
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	-	529.879
Φόρος εισοδήματος	-	529.879

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων είναι 22% για τα έτη 2024 και 2025.

Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, ο φόρος εισοδήματος καθώς και ο αναβαλλόμενος φόρος ανήλθαν σε μηδενικό ποσό, λόγω ζημιών χρήσης.

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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Καταθέσεις όψεως	733.983	827.738
Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	733.983	827.738

Το Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα ταξινομούνται στο στάδιο 1. Η αναμενόμενη πιστωτική ζημία (ECL) είναι κάτω από €1 χιλ.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Υπόλοιπο έναρξης 01.01	2.080.000	8.900.000
Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	20.000	(6.820.000)
Υπόλοιπο λήξης 31.12	2.100.000	2.080.000

Η εταιρεία αναπροσαρμόζει την εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου στο τέλος κάθε χρήσης. Την 31 Δεκεμβρίου 2025 επαναξιολογήθηκαν από ανεξάρτητο εκτιμητή οι νέες τάσεις και εξελίξεις στην ευρύτερη τοπική αγορά που βρίσκεται το ακίνητο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για τα έτη 2025 και 2024 παρουσιάζονται στην ενότητα «Κέρδη/(ζημίες) από την επιμέτρηση εύλογης αξίας επένδυσης σε ακίνητα» στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στη σημείωση 5.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Απαιτήσεις από φόρους	40.379	32.577
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	40.379	32.577

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Μετοχικό κεφάλαιο

	Μετοχικό κεφάλαιο κατά την χρήση που έληξε την (Ποσά σε Ευρώ)					
	2025			2024		
	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου	750.000	10	7.500.000	750.000	10	7.500.000
Έκδοση νέων μετοχών	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου 31.12	750.000	10	7.500.000	750.000	10	7.500.000

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθεματικά

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Τακτικό Αποθεματικό	94.408	94.408
Αποθεματικά	94.408	94.408

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποτελέσματα εις νέο

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Υπόλοιπο έναρξης	(4.654.093)	1.735.801
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	(65.952)	(6.389.894)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(4.720.045)	(4.654.093)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: 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:

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα	733.983	827.738
Σύνολο Ενεργητικού	733.983	827.738

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αμοιβές Ελεγκτή

Στις 5 Οκτωβρίου 2025, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων όρισε την KPMG Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε. ως τακτικό ελεγκτή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025. Στις 23 Ιουλίου 2024, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων είχε ορίσει την KPMG Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε. ως τακτικό ελεγκτή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τον τακτικό έλεγχο που παρασχέθηκαν για το 2025 και το 2024.

	2025 €	2024 €
Τακτικός έλεγχος	6.500	5.000
Σύνολο	6.500	5.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.

Αθήνα, 27 Απρίλιος 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος

Υπεύθυνος Λογιστής Α' Τάξης

Αναστάσιος Αφθονίδης

Κυριάκος Απέργης

Γιώργος Καλαντζής