

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2017
- Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων
- Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2017

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	7
2.2 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.')	8
2.3 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	10
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	10
2.5 Ενσώματα Πάγια	10
2.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα	11
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	11
2.8 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	11
2.9 Αποθέματα	11
2.10 Μισθωμένα Πάγια	11
2.11 Απαιτήσεις από Πελάτες	11
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	11
2.14 Παροχές σε Εργαζομένους	12
2.15 Προβλέψεις	12
2.16 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	12
2.17 Μερίσματα	12
2.18 Αναγνώριση Εσόδων	12
2.19 Φόρος εισοδήματος	12
2.20 Επιχορηγήσεις	13
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	13
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	13
4.1 Κίνδυνος αγοράς	13
4.2 Κίνδυνος Συναλλάγματος	13
4.3 Πιστωτικός Κίνδυνος	13
4.4 Κίνδυνος Επιτοκίων	14
4.5 Κίνδυνος Ρευστότητας	14
4.6 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων	14
4.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	14
5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	15
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	15
7 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	15
8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	16
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	16
10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	17
11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	18

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
12 α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	18
β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	18
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	18
14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	19
15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	19
16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	19
17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	19
18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	20
19 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ	20
20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20
21 ΠΩΛΗΣΕΙΣ	21
22 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	21
23 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	21
24 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	22
25 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)	22
26 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	22
27 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	22
28 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	23
29 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	23
30 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ / ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	23
31 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	23

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	5	5.770.841,69	6.024.640,46
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	3.434.289,39	3.434.289,39
Άυλα περουσιακά στοιχεία - λογισμικό	7	64.126,56	73.912,71
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	5.390.031,15	5.390.031,15
Λοιπές απαιτήσεις	9	45.429,65	46.275,65
Αναβαλλόμενη φορολογία	10	3.044.194,26	5.956.776,35
		17.748.912,70	20.925.925,71
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	11	123.502.509,56	125.310.088,11
Απαιτήσεις από πελάτες	13	21.708.873,01	21.301.688,13
Λοιπές απαιτήσεις	9	3.859.907,32	3.140.929,22
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	58.767.712,32	57.266.101,80
		207.839.002,21	207.018.807,26
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		225.587.914,91	227.944.732,97
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	191.155.200,00	191.155.200,00
Αποθεματικά	16	4.390.706,75	4.389.286,16
Κέρδη εις νέο		11.063.771,02	13.940.102,11
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		206.609.677,77	209.484.588,27
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	249.409,65	233.534,40
Λοιπές προβλέψεις	18	1.183.542,00	1.183.542,00
Επιχορηγήσεις	19	12.672.410,65	13.189.059,63
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		227.118,95	102.202,46
		14.332.481,25	14.708.338,49
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	4.645.755,89	3.751.806,21
Φόρος εισοδήματος		-	-
		4.645.755,89	3.751.806,21
Σύνολο υποχρεώσεων		18.978.237,14	18.460.144,70
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		225.587.914,91	227.944.732,97

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2017	31.12.2016
Πωλήσεις	21	9.310.584,73	3.954.101,08
Κόστος πωληθέντων	23	(4.600.098,41)	(1.766.171,29)
Μικτό κέρδος		4.710.486,32	2.187.929,79
Έξοδα διάθεσης	23	(41.460,89)	(64.537,47)
Έξοδα διοίκησης	23	(6.339.686,03)	(5.471.123,01)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	24	1.466.820,33	1.000.412,22
Ζημιές απομείωσης αξίας ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	5	(88.868,91)	(4.000,00)
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	11	(329.498,63)	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(622.207,81)	(2.351.318,47)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	25	660.580,89	871.924,10
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων		38.373,08	(1.479.394,37)
Φόροι	26	(2.912.785,52)	44.018,72
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α)		(2.874.412,44)	(1.435.375,65)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές (ζημιές) / κέρδη	17	(701,50)	(19.106,75)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές (ζημιές) / κέρδη	10	203,44	5.540,96
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)		(498,06)	(13.565,79)
Συγκεντρωτικές Συνολικές (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)		(2.874.910,50)	(1.448.941,44)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016	191.155.200,00	3.517.063,89	885.788,06	15.375.477,76	210.933.529,71
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(13.565,79)	-	(13.565,79)
Ζημιές μετά από φόρους 01.01.2016 - 31.12.2016	-	-	-	(1.435.375,65)	(1.435.375,65)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	191.155.200,00	3.517.063,89	872.222,27	13.940.102,11	209.484.588,27
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	191.155.200,00	3.517.063,89	872.222,27	13.940.102,11	209.484.588,27
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(498,06)	-	(498,06)
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2017 - 31.12.2017	-	1.918,65	-	(2.876.331,09)	(2.874.412,44)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	191.155.200,00	3.518.982,54	871.724,21	11.063.771,02	206.609.677,77

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2017	31.12.2016
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		38.373,08	(1.479.394,37)
Προσαρμογές των (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	5, 7	740.996,15	722.668,25
Απομειώσεις	5, 11	418.367,54	4.000,00
Κέρδος από πώληση ενσώματων παγίων		-	(74.526,03)
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού	17	195.868,75	205.336,72
Προβλέψεις		500.000,00	700.000,00
Έσοδα τόκων	25	(694.935,08)	(879.999,43)
Επιχορηγήσεις	19	(516.648,98)	(87.555,94)
Καθαρές ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		682.021,46	(889.470,80)
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		(93.339,53)	(5.631.692,54)
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		838.171,17	90.570,51
Εισροές διαθεσίμων από την κύρια εκμετάλλευση		744.831,64	(5.541.122,03)
Πληρωμές φόρων		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		1.426.853,10	(6.430.592,83)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,7	(620.177,66)	(376.452,88)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	8	-	(160.000,00)
Έσοδα από διάθεση ενσώματων παγίων	5	-	134.621,60
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		(620.177,66)	(401.831,28)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Τόκοι Εισπραχθέντες	25	694.935,08	879.999,43
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		694.935,08	879.999,43
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.501.610,52	(5.952.424,68)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	14	57.266.101,80	63.218.526,49
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14	58.767.712,32	57.266.101,80

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η Εταιρεία ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές ιδρύθηκε στα πλαίσια του Ν. 2545/97 και η διαδικασία απόσχισης του κλάδου των βιομηχανικών περιοχών από την ΕΤΒΑ bank ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2003, ενώ μετά από συμφωνία με την Πολιτεία, στο Μετοχικό της Κεφάλαιο συμμετέχει η Τράπεζα Πειραιώς με ποσοστό 65% και το Ελληνικό Δημόσιο με 35% και ως εκ τούτου η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Πειραιώς. Βάσει του Ν. 4389/2016, άρθρο 197, από 01.01.2018, το ποσοστό της συμμετοχής του Ελληνικού Δημοσίου (35%) στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως και χωρίς αντάλλαγμα στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (Ε.Ε.Σ.Υ.Π.) Α.Ε.
Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, Νομό Αττικής, στο Δήμο Αθηναίων. Η διεύθυνση των γραφείων της είναι η οδός Βασ. Σοφίας 75, 115 21 Αθήνα. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.etvavipe.gr.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13η Σεπτεμβρίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η δραστηριότητα της Εταιρείας αυτής συνιστά θετική παρέμβαση στην Περιφερειακή Ανάπτυξη και στην Προστασία του Περιβάλλοντος αφού ως βασικό αντικείμενο έχει την ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση και διοίκηση-διαχείριση οργανωμένων χώρων εγκατάστασης επιχειρήσεων (Βιομηχανικών Περιοχών) την αναζήτηση πηγών χρηματοδότησης και την εξασφάλιση κεφαλαίων για τη δημιουργία ή τη βελτίωση των αναγκαίων υποδομών. Διαχειρίζεται ήδη 25 ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ. όπου είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι, αποδεικνύοντας με την επιτυχία στην οργάνωση και στη λειτουργία τους, τη μεγάλη σημασία των περιοχών αυτών για την ελληνική βιομηχανία και την ελληνική οικονομία.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε συνεργασία με την GOLDAIR Cargo, τον μήνα Αύγουστο 2016 κατέθεσε φάκελο συμμετοχής στον Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματοικού Πάρκου Θριασίου πεδίου. Το παραπάνω σχήμα ανέλαβε το έργο ως Προσωρινός Ανάδοχος στο τέλος του έτους 2016 ενώ στις 10 Νοεμβρίου 2017 ανακηρύχθηκε Οριστικός Ανάδοχος. Στις 12/06/2018 η Σύμβαση Παραχώρησης εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 23 Ιουλίου 2018 συστάθηκε το νομικό πρόσωπο του Παραχωρησιούχου και ολοκληρώθηκε η υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Τα επόμενα σημαντικά βήματα είναι: (1) η Κύρωση της Σύμβασης από το Ελληνικό Κοινοβούλιο & (2) η αποδοχή της Σύμβασης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της ΕΕ. Ο εκτιμώμενος χρόνος έναρξης εργασιών είναι το τρίτο τρίμηνο του 2018. Η ανάπτυξη του Πάρκου θα γίνει σε δύο φάσεις με συνολικό προϋπολογισμό έργων 150εκ.€, η δε συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ θα ανέλθει σε ποσοστό 80%.Οι δαπάνες στις οποίες έχει προβεί η εταιρεία μέχρι τη 31/12/2016 για τη συμμετοχή της στον εν λόγω διαγωνισμό πρόκειται να τιμολογηθούν από την εταιρεία προς το καινούργιο νομικό πρόσωπο που θα αναλάβει την εκτέλεση του παραπάνω έργου (βλέπε Σημείωση 9).

Τον Δεκέμβριο του 2016, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε με επιτυχία στον πρώτο εθνικό διαγωνισμό για φωτοβολταϊκά πάρκα (με το νέο κοινοτικό πλαίσιο για τις ΑΠΕ) και εξασφάλισε λειτουργική ενίσχυση (Feed-in-Premium) για σταθμό ισχύος 5 MW ίση με €82 την MWh με εικοσαετή διάρκεια της σχετικής Σύμβασης Πώλησης της ηλεκτρικής ενέργειας. Το έργο έχει ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθεί και να τεθεί σε λειτουργία τον Αύγουστο του 2018. Η εταιρεία για το έργο προϋπολογισμού €4,5 εκ, εξασφάλισε δάνειο σε ποσοστό 70% (non-recourse debt) από την Εθνική Τράπεζα.

Σε συνεργασία με τον Δήμο Κοζάνης που παραχώρησε την έκταση στην ΕΤΒΑ με αντάλλαγμα την παραχώρηση του 15% από τα μελλοντικά έσοδα πωλήσεων, η ΕΤΒΑ κατέθεσε στις 12/06/2018 αίτηση υπαγωγής του Πάρκου στις διατάξεις του Ν3982/2011, ενώ έχει ήδη κατατεθεί και η Πολεοδομική Μελέτη στην αντίστοιχη Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Οι αντίστοιχες εγκρίσεις εκτιμάται ότι θα ληφθούν έως το τέλος του 2018, ως εκ τούτου οι απομένουσες εργασίες συντήρησης και αναβάθμισης θα ξεκινήσουν στις αρχές του 2019. Το Πάρκο βρίσκεται σε εξαιρετική θέση πάνω στην Εγνατία οδό με κόμβο προς αυτή. Έχει έκταση 680 στρέμματα και θα αποδώσει 400 περίπου νέα στρέμματα στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, με απαιτούμενη επένδυση της τάξης του 0,5εκ€.

Η ΕΤΒΑ έχει ξεκινήσει τις αδειοδοτικές εργασίες ανάπτυξης του Αγροδιατροφικού Πάρκου Πέλλας (κατάθεση φακέλου σε ΓΓΒ στις 17-03-2016), σε ιδιόκτητη έκταση συνολικού εμβαδού 1900 στρεμμάτων στη θέση Πετραία του Δήμου Σκύδρας. Το πρώτο Αγροδιατροφικό Επιχειρηματικό Πάρκο στην Ελλάδα, στοχεύει στη στήριξη της καινοτόμου και εξωστρεφούς αγροτικής επιχειρηματικότητας της ευρύτερης περιοχής. Η πρώτη φάση, θα αποδώσει 400 νέα στρέμματα επιχειρηματικών γηπέδων στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, ικανά να φιλοξενήσουν έως 80 μικρομεσαίες εταιρείες. Ο πλήρης φάκελος «Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου» έχει κατατεθεί από τον Μάρτιο 2016 και είναι υπό έγκριση στα δύο συναρμόδια Υπουργεία (Ανάπτυξης-ΓΓ Βιομηχανίας και Περιβάλλοντος). Η εκτίμησή για το χρόνο έκδοσης της ΚΥΑ είναι το Β' τρίμηνο του 2018. Θα ακολουθήσει η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής. Οι δύο αυτές διοικητικές πράξεις αναμένεται να ολοκληρωθούν μέχρι τα μέσα του 2019. Συνεπώς, στη σημερινή χρονοδιαγραμματική αποτύπωση του έργου εκτιμάται η έναρξη της κατασκευής των υποδομών εντός του 2019 με διάρκεια 2 ετών. Ο προϋπολογισμός της Α φάσης ανέρχεται στα 6,2 εκ.€

Τον Ιούνιο 2017 κατατέθηκε φάκελος οριοθέτησης της Άτυπης Βιομηχανικής Ζώνης Οινοφύτων στην ΓΓΒ, στα όρια της οποίας θα κατασκευαστεί και το Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγιάνσης Οινοφύτων. Συνεχίζονται οι διαβουλεύσεις με τους εμπλεκόμενους και το Υπουργείο Ανταγωνιστικότητας για την σύνταξη νομοθετικής ρύθμισης για την ανάπτυξη της περιοχής. Το έργο είναι προϋπολογισμού 85εκ.€ .

Τα παραπάνω έργα, που βρίσκονται σε εξέλιξη, αναφέρονται στη Σημείωση 11.

Στη λειτουργία της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., κεντρικό ρόλο έχει η Περιβαλλοντική Πολιτική. Η εταιρεία διαθέτει όλες τις απαραίτητες περιβαλλοντικές άδειες για τις 25 Βιομηχανικές Περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα αρμοδιότητας της. Το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΣΠΔ) εφαρμόζεται και για το 2017 ως προέκταση του Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας (ΣΔΠ) που εφαρμόζεται από το 2008. Με επιτυχία έχουν ολοκληρωθεί εντός του έτους οι μεταβάσεις στα αναθεωρημένα διεθνή πρότυπα ISO (ISO 9001:2015 και ISO 14001:2015). Το 2017 ολοκληρώθηκε η πιστοποίηση κατά το περιβαλλοντικό πρότυπο ISO 14001 για επιπλέον δύο Βιομηχανικές Περιοχές (Δράμα και Πάτρα) επιπλέον των ΒΙ.ΠΕ. Κομοτηνής και Λαμίας. Επιπρόσθετα, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. εντός του έτους, πέτυχε τη διάκριση της κατά το πρότυπο του Ευρωπαϊκού Οργανισμού για την επιχειρηματική αριστεία (EFQM).

Οι εν λόγω διακρίσεις δημιουργούν δομές συνεχούς βελτίωσης και αναβάθμισης των υπηρεσιών της με ταυτόχρονη ανάπτυξη του δυναμικού της για την επίτευξη υψηλότερων επιδόσεων αλλά και αποτελεσματικής περιβαλλοντικής διαχείρισης.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά την σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., παρατίθενται παρακάτω. Οι λογιστικές αρχές που αναφέρονται πιο κάτω εφαρμόζονται με συνέπεια για όλες τις περιόδους αναφοράς που παρουσιάζονται.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.).

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η ετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

Η εταιρεία δεν προέβη στην πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου.

Στις επισυναπτόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.2. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.')

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, Τροποποιήσεις και Διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017

Ακολουθούν τα νέα λογιστικά πρότυπα, οι τροποποιήσεις και οι διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων όπως εγκρίθηκαν από την ΕΕ και είναι υποχρεωτικά για την κλειόμενη χρήση (ενότητα Α) ή για μεταγενέστερες χρήσεις (ενότητες Β και Γ).

(Α) Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ισχύ από 1.1.2017:

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση διευκρινίζει τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημίες που έχουν προκύψει από χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Δ.Λ.Π. 7 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014 – 2016 (Δεκέμβριος 2016)

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με την υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 για τις συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

(Β) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως τον Δεκέμβριο 2017. Η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2017 ούτε έχουν

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» περιλαμβάνει διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιηθέντων πιστωτικών ζημιών. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνονται οι αναθεωρημένες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης, οι οποίες ευθυγραμμίζουν το λογιστικό χειρισμό των σχέσεων αντιστάθμισης με τις διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων. Η υιοθέτηση των αναθεωρημένων διατάξεων είναι προαιρετική. Όπως επιτρέπεται, η Εταιρεία επέλεξε να διατηρήσει τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμιση.

Η Εταιρεία θα προχωρήσει σε πλήρη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την 1 Ιανουαρίου 2018, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων και με την παράθεση των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων κατά την ημερομηνία μετάβασης (transitional disclosures) που έχουν γίνει.

Το νέο μοντέλο απομείωσης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, απαιτεί την αναγνώριση των προβλέψιμων απομείωσης βάσει των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Με βάση την ανάλυση που διεξήχθη, η Εταιρεία συμπέρανε ότι κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου, η πρόβλεψη απομείωσης θα αυξηθεί. Η Διοίκηση της Εταιρείας, βρίσκεται στο στάδιο της τελικής αξιολόγησης της επίδρασης που αναμένεται να επιφέρει η υιοθέτηση του προτύπου αναφορικά με την αναγνώριση της αξίας απομείωσης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων βάσει των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το πρότυπο θεσμοθετεί τις αρχές, που πρέπει να εφαρμόζονται προκειμένου να παρέχονται χρήσιμες πληροφορίες στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τη φύση, το ποσό, τη χρονική στιγμή και την αβεβαιότητα των εσόδων και των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από ένα συμβόλαιο με έναν πελάτη. Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα. Σύμφωνα με αυτό, μια εταιρία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι αμοιβής. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία περιλαμβάνουν: τον προσδιορισμό της σύμβασης, τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης της σύμβασης, τον καθορισμό του τιμήματος συναλλαγής, την κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης και την αναγνώριση του εσόδου. Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Α. 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018 και η εφαρμογή του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η τροποποίηση παρέχει συγκεκριμένες οδηγίες, σχετικά με τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, την αξιολόγηση της εταιρείας ως «εντολέα» ή «εντολοδόχου» και τον λογιστικό χειρισμό των αδειών πνευματικής περιουσίας.

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις, ενώ εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από τον μισθωτή για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αμετάβλητη σε σχέση με το Δ.Λ.Π. 17. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους μισθωτές προβλέπει ότι κατά την έναρξη της μίσθωσης ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού και μια αντίστοιχη υποχρέωση. Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, ενώ μεταγενέστερα στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο τηρείται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πρόωρα το εν λόγω Πρότυπο και θα αξιολογήσει την επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Δ.Π.Χ.Α. 4 (Τροποποιήσεις) «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018). Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: α) την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που θα προκύψουν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014 – 2016 (Δεκέμβριος 2016)

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις ως προς το όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες επιλέγουν να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Η τροποποίηση διαγράφει τις παραγράφους Ε3-Ε7 σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις.

(Γ) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. έως τον Δεκέμβριο 2017 και δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 2 (Τροποποιήσεις) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης, όσον αφορά παροχές, που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, καθώς και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν τον διακανονισμό μίας παροχής από μετρητά σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγεται εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση, σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής, όταν εφαρμόζεται το πρότυπο, που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις, που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021). Το νέο πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Α. 4. Σκοπός του προτύπου είναι η συνετής λογιστικοποίηση όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων και η επιμέτρηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων στις τρέχουσες αξίες και όχι στο ιστορικό κόστος, με βάση α) τρέχουσες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών και β) προεξοφλητικά επιτόκια που να αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά των εν λόγω ροών καθώς και τους μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποιήσεις) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών ορίων που εμπριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβέσιμο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω των κεφαλαίων αντί στην εύλογη αξία μέσω λογαριασμού αποτελεσμάτων.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρίες και Κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρία ή κοινοπραξία – όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται- με την χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.

Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Παροχές σε εργαζόμενους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι σε περίπτωση που συμβεί τροποποίηση του προγράμματος, της περικοπής (curtailment) ή του διακανονισμού είναι υποχρεωτικό το κόστος τρέχουσας προϋπηρεσίας και ο καθαρός τόκος για την περίοδο μετά την επαναμέτρηση να προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την επαναμέτρηση. Επιπρόσθετα, διευκρινίζεται το αποτέλεσμα της τροποποίησης στο πρόγραμμα, την περικοπή ή τον διακανονισμό επί των απαιτήσεων που σχετίζονται με το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου (asset ceiling).

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν φορολογική υποχρέωση ή φορολογική απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς που σχετίζονται με τον καθορισμό του φορολογητέου κέρδους (ή φορολογικής ζημιάς), την φορολογική βάση, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημίες, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017 (Δεκέμβριος 2017)

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα, τότε επιμετρά ξανά τα δικαιώματα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη, τότε η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά ξανά τα δικαιώματα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από τα μερίσματα (π.χ. από διανομή κερδών) θα πρέπει να αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από τον τρόπο που προκύπτει ο φόρος.

Δ.Λ.Π. 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι αν κάποιος συγκεκριμένος δανεισμός παραμένει εκκρεμής ενώ το αντίστοιχο περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προβλεπόμενη χρήση ή την πώλησή του, τότε αυτός ο δανεισμός αποτελεί μέρος των κεφαλαίων του γενικού δανεισμού που η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί για να υπολογίζει το ποσοστό κεφαλαιοποίησης.

2.3. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

2.4. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.5. Ενσώματα Πάγια

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα κτίρια, ο μηχανολογικός εξοπλισμός, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων πλέον κόστη δανεισμού. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι τόσο για την τρέχουσα χρήση όσο και για την προηγούμενη:

Συντελεστές Απόσβεσης:	2017	2016
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα :	5%	5%
Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων :	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης
Κτίρια:	4%	4%
Μηχανολογικός εξοπλισμός:	10%	10%
Μεταφορικά μέσα :	15%	15%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός :	10% - 20%	10% - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων, επανεξετάζονται στο τέλος κάθε χρήσης.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Βλέπε επίσης την παράγραφο 2.16 "Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων".

Τα κέρδη ή οι ζημίες από πώληση παγίων όπως προκύπτουν από τη σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τιμήματος, εμφανίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη και δεν χρησιμοποιούνται από την εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται ενώ οι αποσβέσεις των κτιρίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και η ωφέλιμη διάρκεια ζωής τους είναι 20 – 25 έτη.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία, και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της περιόδου στην οποία εμφανίζονται.

Αν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια.

2.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 5 έτη.

2.8. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες η εταιρεία ασκεί έλεγχο. Η εταιρεία ασκεί έλεγχο σε μία επιχείρηση όταν η εταιρεία εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από την συμμετοχή της στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από την εταιρεία και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η Εταιρεία βάσει της παραγράφου 4 του ΔΛΠ 10, δεν συντάσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με τις θυγατρικές εταιρείες ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. και το Αμοιβαίο Κεφάλαιο Επιχειρηματικών Συμμετοχών "Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης" καθώς είναι θυγατρικές εταιρείες της Τραπέζης Πειραιώς Α.Ε. και ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Τραπέζης Πειραιώς Α.Ε.

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο κόστος κτήσης (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγών) μείον τυχόν απομειώσεις.

Η διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων μόνιμης απομείωσης (σημαντικές ή παρατεταμένες μειώσεις της εύλογης αξίας) των χρεογράφων αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη μόνιμης απομείωσης, η ζημία καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.9. Αποθέματα

Τα αποθέματα, κυρίως αφορούν βιομηχανικές περιοχές και αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου ετήσιου σταθμικού κόστους. Χρηματοοικονομικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την κατασκευή ή παραγωγή αποθεμάτων κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους των αποθεμάτων και αφορούν εκείνη τη χρονική περίοδο που αυτά έχουν καταστεί έτοιμα για την επιδιωκόμενη χρήση ή πώληση. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης, όπου συντρέχει περίπτωση. Κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την κατασκευή ή παραγωγή αποθεμάτων κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους αποθεμάτων.

2.10. Μισθωμένα Πάγια

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμώνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δε συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω λειτουργικών μισθώσεων, τα μισθώματα αναγνωρίζονται και καταχωρούνται στα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

2.11. Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την ημέρα απόκτησής τους, όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

2.14. Παροχές σε Εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20.

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει η Εταιρεία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ.Ε.Φ.Κ.Α). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στη χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανειλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.15. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στη παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης ένα προ φόρου επιτόκιο που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς με την υποχρέωση κινδύνους. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω της παρόδου του χρόνου καταχωρείται σαν έξοδο από τόκους. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.16. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του γαγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση εξόδων και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

2.17. Μερισμάτα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.18. Αναγνώριση Εσοδών

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από πώληση οικοπέδων, τιμολόγια παροχής νερού, διαχείριση των Βιομηχανικών Περιοχών, καθώς και από μισθώματα από ενοικιαζόμενα ακίνητα.

Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από την πώληση αποθεμάτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από μισθώματα και τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από διαχείριση υπολογίζονται βάσει των κανονισμών λειτουργίας των Βιομηχανικών Περιοχών και αναγνωρίζονται όταν καταστούν δεδουλευμένα.
- τα έσοδα από την παροχή νερού στις Βιομηχανικές Περιοχές αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιηθεί η πώληση του.

2.19. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.20. Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων και εδαφικών εκτάσεων (αποθεμάτων), περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις. Αυτές που αφορούν ενσώματα πάγια, μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με την σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων, ενώ αυτές που αφορούν τα αποθέματα των εδαφικών εκτάσεων μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, με βάση το ποσοστό των πωληθέντων εκτάσεων προς το σύνολο αυτών, για τις οποίες προορίζονται οι επιχορηγήσεις.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιαστικές προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

(β) Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και λοιπούς κινδύνους. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζει στην προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση κινδύνων γίνεται, τόσο από τις εσωτερικές υπηρεσίες της Εταιρείας, όσο και από τις αντίστοιχες Μονάδες της μητρικής εταιρείας (Τράπεζα Πειραιώς), με βάση συγκεκριμένους κανόνες, που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρείας. Η μητρική εταιρεία παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για τη διαχείριση των γενικότερων κινδύνων και ειδικότερες οδηγίες για την διαχείριση των επί μέρους κατηγοριών τους, όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2017 και εντός του 2018, καθώς και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

4.1. Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς για την Εταιρεία συνδέεται με τους παράγοντες που επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στις βιομηχανικές περιοχές, όπως αυτοί προσδιορίζονται:

α) από τους αναπτυξιακούς νόμους που θεσπίζονται από τις τοπικές και κοινοτικές αρχές με βάση τους οποίους δίνονται κίνητρα σε επιχειρήσεις να εγκατασταθούν σε ορισμένες περιοχές της Ελλάδος ή να δραστηριοποιηθούν σε νέους κλάδους

β) από τα αναπτυξιακά έργα και υποδομές που υλοποιούνται από το Ελληνικό Δημόσιο σχετικά με την κατασκευή δημοσίων έργων, ώστε να διευκολύνεται η δραστηριότητα των επιχειρήσεων.

4.2. Κίνδυνος Συναλλάγματος

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας είναι σε ευρώ.

4.3. Πιστωτικός Κίνδυνος

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Οι πωλήσεις αποθεμάτων πραγματοποιούνται βάσει πιστωτικής πολιτικής της Εταιρείας, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών.

31 Δεκεμβρίου 2017

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	> 12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Απαιτήσεις από πελάτες προ προβλέψεων απομείωσης	4.682.320,72	2.472.194,05	36.159.247,19	43.313.761,96
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	522.619,46	1.183.776,03	2.153.511,83	3.859.907,32

31 Δεκεμβρίου 2016

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	> 12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Απαιτήσεις από πελάτες προ προβλέψεων απομείωσης	5.500.436,98	2.921.546,15	33.984.593,95	42.406.577,08
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	256.042,82	979.845,64	1.905.040,76	3.140.929,22

Στις απαιτήσεις από πελάτες ποσού ευρώ για το έτος 2017 : 43.313 χιλ.(2016 : 42.407 χιλ. ευρώ) περιλαμβάνονται απαιτήσεις με απομείωση αξίας ποσού ευρώ για έτος 2017: 21.605 χιλ. (2016 : 21.105 χιλ.ευρώ), για τις οποίες έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη (βλ. σημείωση 13).

4.4. Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο Επιτοκιακός Κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επίπτωσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσής της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων της Κατάστασης Οικονομικής θέσης της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 100 μονάδες βάσης, εκτιμάται για το τέλος του 2017 σε 42,58 χιλ.ευρώ (2016:28,37 χιλ. ευρώ) θετική επίδραση περίπου για τις καταθέσεις ύψους και 522,00 χιλ. ευρώ (2016: 576,00 χιλ. ευρώ) θετική επίδραση περίπου για τις προθεσμιακές καταθέσεις.

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων. Η Εταιρεία δεν έχει υποχρεώσεις από τραπεζικό δανεισμό.

4.5. Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σχεδόν μηδενικός λόγω της πολιτικής της Εταιρείας να διατηρεί υψηλά χρηματικά διαθέσιμα και να πραγματοποιεί πωλήσεις αποθεμάτων βάσει πιστωτικής πολιτικής της εταιρείας, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών.

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων και η προσεκτική επιλογή συναλλαγών εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας σε ομάδες ληκτότητας σε σχέση με την εναπομείνουσα περίοδο από την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία που οι υποχρεώσεις καθίστανται ληξιπρόθεσμες.

31 Δεκεμβρίου 2017

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	1.517.674,07	2.277.859,21	3.795.533,28

31 Δεκεμβρίου 2016

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	816.233,69	2.569.536,16	3.385.769,85

Η πολιτική της εταιρείας είναι να εξοφλούνται οι υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές της, σε χρονικό διάστημα 1 έως 3 μηνών από την έκδοση των σχετικών παραστατικών.

4.6. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

Η Εταιρεία δεν είχε δανειακά κεφάλαια από Τράπεζες στις χρήσεις 2017 και 2016 και κατά συνέπεια δεν υφίσταται χρηματοοικονομική μόχλευση.

4.7. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Η Εταιρεία στις σημειώσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στην σημείωση 12 παρουσιάζονται οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ανά κατηγορία καθώς και τα επίπεδα επιμέτρησης εύλογης αξίας.

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2016						
Κόστος κτήσεως						
Κόστος κτήσεως	1.761.546,38	14.983.273,11	997.867,19	57.794,87	955.650,38	18.756.131,93
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(10.091.008,21)	(577.061,04)	(24.799,84)	(814.675,29)	(11.507.544,38)
Αναπόσβεστη αξία	1.761.546,38	4.892.264,90	420.806,15	32.995,03	140.975,09	7.248.587,55
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2016						
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.536.042,77	4.337.064,46	420.806,15	32.995,03	140.975,09	6.467.883,50
Προσθήκες χρήσεως	-	124.543,75	175.383,46	4.199,99	48.090,68	352.217,88
Μειώσεις χρήσεως	(55.483,05)	-	-	-	-	(55.483,05)
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.123,22)	(25.435,97)	(5.567,00)	(13.261,70)	(45.387,89)
Απομειώσεις ακινήτων	(4.000,00)	-	-	-	-	(4.000,00)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(577.168,17)	(77.266,32)	-	(36.155,49)	(690.589,98)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	1.476.559,72	3.883.316,82	493.487,32	31.628,02	139.648,58	6.024.640,46
31 Δεκεμβρίου 2016						
Κόστος κτήσεως	1.491.076,32	15.107.816,86	1.173.250,65	61.994,86	1.003.741,06	18.837.879,75
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(14.516,60)	(555.200,44)	-	-	-	(569.717,04)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(10.669.299,60)	(679.763,33)	(30.366,84)	(864.092,48)	(12.243.522,25)
Αναπόσβεστη αξία	1.476.559,72	3.883.316,82	493.487,32	31.628,02	139.648,58	6.024.640,46
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2017						
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.476.559,72	3.883.316,82	493.487,32	31.628,02	139.648,58	6.024.640,46
Προσθήκες χρήσεως	130.990,64	182.810,13	116.088,98	-	165.896,38	595.786,13
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.407,08)	(33.317,53)	(5.819,00)	(13.353,91)	(53.897,52)
Απομειώσεις ακινήτων	(61.256,64)	(27.612,27)	-	-	-	(88.868,91)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(574.020,75)	(88.394,24)	-	(44.403,48)	(706.818,47)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	1.546.293,72	3.463.086,85	487.864,53	25.809,02	247.787,57	5.770.841,69
31 Δεκεμβρίου 2017						
Κόστος κτήσεως	1.622.066,96	15.290.626,99	1.289.339,63	61.994,86	1.169.637,44	19.433.665,88
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773,24)	(582.812,71)	-	-	-	(658.585,95)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(11.244.727,43)	(801.475,10)	(36.185,84)	(921.849,87)	(13.004.238,24)
Αναπόσβεστη αξία	1.546.293,72	3.463.086,85	487.864,53	25.809,02	247.787,57	5.770.841,69

Για τις ανακατατάξεις που έγιναν στα συγκριτικά στοιχεία του 2016, βλέπε στη Σημείωση "30 :Ανακατατάξεις"

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Οικόπεδα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2016		
Κόστος κτήσεως	3.434.289,39	3.434.289,39
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-
Αναπόσβεστη αξία	3.434.289,39	3.434.289,39
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2016		
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.434.289,39	3.434.289,39
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2016	3.434.289,39	3.434.289,39
31 Δεκεμβρίου 2016		
Κόστος κτήσεως	3.434.289,39	3.434.289,39
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-
Αναπόσβεστη αξία	3.434.289,39	3.434.289,39
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2017		
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.434.289,39	3.434.289,39
Μεταφορά από το απόθεμα	-	-
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2017	3.434.289,39	3.434.289,39
31 Δεκεμβρίου 2017		
Κόστος κτήσεως	3.434.289,39	3.434.289,39
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2017	3.434.289,39	3.434.289,39

7 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

1 Ιανουαρίου 2016	
Κόστος κτήσεως	1.296.707,24
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.214.951,26)
Αναπόσβεστη αξία	81.755,98

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2016	
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	81.755,98
Προσθήκες χρήσεως	24.235,00
Αποσβέσεις χρήσεως	<u>(32.078,27)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	<u>73.912,71</u>
31 Δεκεμβρίου 2016	
Κόστος κτήσεως	1.320.942,24
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	<u>(1.247.029,53)</u>
Αναπόσβεστη αξία	<u>73.912,71</u>
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2017	
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	73.912,71
Προσθήκες χρήσεως	24.391,53
Αποσβέσεις χρήσεως	<u>(34.177,68)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>64.126,56</u>
31 Δεκεμβρίου 2017	
Κόστος κτήσεως	1.345.333,77
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	<u>(1.281.207,21)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>64.126,56</u>

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν μόνο λογισμικό.

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου	5.390.031,15	5.230.031,15
Κόστος κτήσης μετοχών	-	160.000,00
Κόστος κτήσης μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου	<u>5.390.031,15</u>	<u>5.390.031,15</u>

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31.12.2017 και κατά την 31.12.2016 αναλύονται ως εξής :

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΤΗΣΗΣ 2017	ΚΤΗΣΗΣ 2016	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΧΩΡΑ
1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε.	Διαχείριση Κοινοχρήστων	70.031,15	70.031,15	88,51%	Ελλάδα
2. ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε.	Διαχείριση Αμοιβαίων Κεφαλαίων	100.000,00	100.000,00	100,00%	Ελλάδα
3. ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	Επενδυτική και Αναπτυξιακή Εταιρεία	220.000,00	220.000,00	100,00%	Ελλάδα
4. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Ε.Τ.Β.Α.)	Αμοιβαίο Κεφάλαιο	<u>5.000.000,00</u>	<u>5.000.000,00</u>	100,00%	Ελλάδα
		<u>5.390.031,15</u>	<u>5.390.031,15</u>		

Το μήνα Δεκέμβριο 2014, συστάθηκαν δύο νέες Εταιρίες, 100% θυγατρικές της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, ως κάτωθι:

- Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ ΑΕ», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 132685301000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού ευρώ 100.000, που καταβλήθηκε ολοσχερώς στις 6/2/2015. Σκοπός της είναι, αποκλειστικά, η διαχείριση αμοιβαίων κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών (ΑΚΕΣ) του αρθ. 7 του Ν.2992/2002, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει και κάθε άλλη συναφής δραστηριότητα που τυχόν επιτρέπεται ή θα επιτραπεί στο μέλλον να ασκείται από εταιρίες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών

Επίσης, στις 31.3.2015, υπό τη διαχείριση της ανωτέρω Εταιρίας ΕΤΒΑ Διαχείρισης ΑΚΕΣ ΑΕ, ιδρύθηκε το Αμοιβαίο Κεφάλαιο Επιχειρηματικών Συμμετοχών (ΑΚΕΣ) συνολικού ενεργητικού ύψους 40 εκ. ευρώ με την ονομασία «**Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης**» και διακριτικό τίτλο **Ε.Τ.Β.Α.** με καταβλημένο κεφάλαιο 5.000.000 ευρώ, ποσό που αφορά στην αρχική συμμετοχή της μοναδικής μεριδιούχου του, ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ. Το εν λόγω κεφάλαιο θα συμμετέχει στο κεφάλαιο επιχειρήσεων που ικανοποιούν τις αρχές βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης. Το εναπομείναν ποσό ευρώ 35 εκ. του μελλοντικώς επενδυμένου ενεργητικού πρόκειται να καταβληθεί από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. εφόσον συνεχίσει να είναι η μοναδική μεριδιούχος του παραπάνω αμοιβαίου κεφαλαίου.

- Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 132686101000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού ευρώ 60.000, που καταβλήθηκε ολοσχερώς στις 6.2.2015. Την 01/08/2016 καταβλήθηκε ποσό ευρώ 160.000, βάσει της από 29/06/16 απόφασης της Γ.Σ. για αύξηση του Μ.Κ., διαμορφώνοντάς το σε ευρώ 220.000. Σκοπός της είναι η πραγματοποίηση επενδύσεων και η ανάπτυξη δράσεων σύμφωνων με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, αγροτική και κτηνοτροφική επιχειρηματικότητα, ολοκληρωμένες δράσεις διαχείρισης αποβλήτων και και σχεδιασμός, δημιουργία, ανάπτυξη και διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων).

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	81.755,98
	<u>45.429,65</u>
	<u>45.429,65</u>

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο ⁽¹⁾	46.876,96	140.443,64
Λοιποί χρεώστες	935.816,53	1.019.546,27
Μεταχρονολογημένες επιταγές	396.756,15	439.708,13
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο Θριασίου ⁽²⁾	1.028.134,64	319.317,34
Προκαταβολές ⁽³⁾	1.438.102,98	1.202.402,69
Έξοδα επόμενων χρήσεων	14.220,06	19.511,15
	<u>3.859.907,32</u>	<u>3.140.929,22</u>

(1) Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο,αφορούν παρακρατούμενους φόρους από τόκους και πωλήσεις προς το δημόσιο και συμψηφίζονται με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας,όπως παρακρατούμενοι φόροι μισθωτών, ελεύθερων επαγγελματιών κ.λπ.
(2) Το ανωτέρω ποσό αφορά σε δαπάνες συμμετοχής στο Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματικού Πάρκου Θριασίου πεδίου για την κατασκευή και εκμετάλλευση εμπορευματικού κέντρου. (βλέπε επίσης σημείωση "1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία")
(3) Στο ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται ποσό 1.424.876,08 ευρώ που αφορά προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Η εταιρεία λόγω των συνεχόμενων ζημιών έκανε μία αναθεώρηση της επανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης απαίτησης, με αποτέλεσμα να επιβαρυνθούν τα αποτελέσματα της φετινής χρήσης με ευρώ 2.912,785,52.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	4.916.389,45	8.061.464,13
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(1.872.195,19)</u>	<u>(2.104.687,79)</u>
	<u>3.044.194,26</u>	<u>5.956.776,35</u>

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.
Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	5.907.216,67
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε Σημείωση 26)	44.018,72
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	5.540,96
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	<u>5.956.776,35</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	5.956.776,35
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε Σημείωση 26)	(2.912.785,53)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	203,44
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>3.044.194,26</u>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	<u>Προβλέψεις</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	7.850.414,49	7.850.414,49
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	205.508,68	205.508,68
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	5.540,96	5.540,96
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	<u>8.061.464,13</u>	<u>8.061.464,13</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	8.061.464,13	8.061.464,13
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(3.145.278,12)	(3.145.278,12)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	203,44	203,44
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>4.916.389,45</u>	<u>4.916.389,45</u>

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	<u>Αποθέματα</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	(1.943.197,83)	(1.943.197,83)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(161.489,96)	(161.489,96)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	<u>(2.104.687,79)</u>	<u>(2.104.687,79)</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(2.104.687,79)	(2.104.687,79)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	232.492,60	232.492,60
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>(1.872.195,19)</u>	<u>(1.872.195,19)</u>

Για τη χρήση 2017 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 29% (2016: 29%). Δεν έχει υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος επί των φορολογικών ζημιών.

11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	114.192.797,29	112.022.235,78
Παραγωγή σε εξέλιξη	13.135.397,75	12.742.927,11
Προκαταβολές έργων υποδομής σε διαμορφούμενες "έτοιμες προς πώληση περιοχές" ⁽¹⁾	-	4.041.112,07
	127.328.195,04	128.806.274,96
Μείον: πρόβλεψη για απαξίωση αποθεμάτων	(3.825.685,48)	(3.496.186,85)
	123.502.509,56	125.310.088,11

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	(3.496.186,85)
Αντιλογισμός προβλέψεως	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	(3.496.186,85)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(3.496.186,85)
Αντιλογισμός προβλέψεως	-
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	(329.498,63)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(3.825.685,48)

(1) Το ανωτέρω ποσό αφορά σε προκαταβολές που έχει δώσει η Εταιρεία σχετικά με την ανάπτυξη του έργου της Μονάδας Καθαρισμού Αποβλήτων (Μ.Κ.Α) στην βιομηχανική περιοχή της Σίνδου.

Το κόστος των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε μέσα στη χρήση και περιλαμβάνεται στο κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε χρεωστικό ποσό ευρώ 3.067.295,16 (2016: ποσό ευρώ 797.951,66). Το μεγαλύτερο μέρος των αποθεμάτων αφορά οικόπεδα, τα οποία προορίζονται προς πώληση σε διάφορες βιομηχανικές επιχειρήσεις.

12 α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ενεργητικό	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	43.313.761,96	42.406.577,08
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(21.604.888,95)	(21.104.888,95)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	21.708.873,01	21.301.688,13
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο "Θριάσιο"	1.028.134,64	319.317,34
Λοιποί χρεώστες	981.246,18	1.065.821,92
Μεταχρονολογημένες επιταγές	396.756,15	439.708,13
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	58.767.712,32	57.266.101,80
Σύνολο	82.882.722,30	80.392.637,32
Υποχρεώσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	3.795.533,28	3.385.769,85
Σύνολο	3.795.533,28	3.385.769,85

β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η πιστοληπτική ικανότητα των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που δεν έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί μπορεί να επιμετρηθεί με βάση ιστορικές πληροφορίες των συναλλασσόμενων.

Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες ουσιαστικά αποτελούν απαιτήσεις από πελάτες οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και αποτελούν εμπόρους και ιδιώτες πελάτες βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:

Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κίνδυνου :

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Caa2	58.760.158,75	57.255.721,74
	58.760.158,75	57.255.721,74

Τα υπόλοιπα ποσά του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο.

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών, αφορούν απαιτήσεις από πώληση οικοπέδων, τιμολόγια παροχής νερού, επεξεργασίας βοθρολυμάτων και τιμολόγια κοινοχρήστων στους εγκατεστημένους των βιομηχανικών περιοχών.

Απαιτήσεις από πελάτες	43.313.761,96	42.406.577,08
Μείον: προβλέψεις	(21.604.888,95)	(21.104.888,95)
	21.708.873,01	21.301.688,13

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής: □

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	(20.404.888,95)
Λογισμός προβλέψεως (Βλέπε Σημείωση 23)	(700.000,00)
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	(21.104.888,95)

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(21.104.888,95)
Λογισμός προβλέψεως (Βλέπε Σημείωση 23)	(500.000,00)
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(21.604.888,95)

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	7.553,57	10.380,06
Καταθέσεις όψεως	4.560.158,75	4.055.721,74
Καταθέσεις προθεσμίας	54.200.000,00	53.200.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	58.767.712,32	57.266.101,80

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2017 ήταν 0,73% (2016: 0,98%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,36% (2016: 0,18%).

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2017 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 191.155 χιλ. διαιρούμενο σε 12.743.680 μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ 15,00 έκαστη. Το σύνολο των εγκεκριμένων μετοχών έχει πλήρως εκδοθεί και το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2016	12.743.680	191.155.200,00
Μεταβολή περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2016	12.743.680	191.155.200,00
1 Ιανουαρίου 2017	12.743.680	191.155.200,00
Μεταβολή περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	12.743.680	191.155.200,00

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2017 και 31.12.2016 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	3.517.063,89	885.788,07	4.402.851,96
Λογισμός αποθεματικών	-	(13.565,79)	(13.565,79)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	3.517.063,89	872.222,28	4.389.286,17
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	3.517.063,89	872.222,28	4.389.286,17
Λογισμός αποθεματικών	1.918,65	(498,06)	1.420,59
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	3.518.982,54	871.724,22	4.390.706,76

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Έκτακτο αποθεματικό	739.799,98	739.799,98
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών) (λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 19)	131.914,11	132.412,17
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10,13	10,13
ΣΥΝΟΛΑ	871.724,22	872.222,28

Τα αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και τα αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο έχουν σχηματιστεί από τόκους Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου, Ομολόγων ΕΤΒΑ και προθεσμιακών καταθέσεων.

Το αποθεματικό των σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών) εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία και αφορά αναλογιστικά κέρδη των υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού ευρώ 236.967,72 αφαιρούμενης της αναβαλλόμενης φορολογίας ποσού ευρώ 105.053,62.

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης. Η κίνηση της υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αναλύεται ως εξής:

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση οικονομικής θέσης είναι τα παρακάτω:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	249.409,65	233.534,40
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση οικονομικής θέσης	249.409,65	233.534,40

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα παρακάτω:		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.326,70	8.653,08
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.970,09	5.144,43
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσιών	(123,04)	(5.146,89)
Σύνολο στο Αποτέλεσμα (Βλέπε σημ. 22)	15.173,75	8.650,62

Μεταβολή της υποχρέωσης στην κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Υπόλοιπο έναρξης	233.534,40	205.777,03
Πληρωθείσες εισφορές	-	-
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα (βλ. Σημείωση 22)	15.173,75	8.650,62
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	701,50	19.106,75
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση οικονομικής θέσης	249.409,65	233.534,40

Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	233.534,40	205.777,03
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.326,70	8.653,08
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.970,09	5.144,43
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(180.695,00)	(196.686,10)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	180.571,96	191.539,21
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	701,50	19.106,75
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	249.409,65	233.534,40

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Οικονομικές Υποθέσεις		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,63%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	12,45	14,80

18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για εκκρεμείς επίδικες υποθέσεις κατά της εταιρείας. Η κίνηση τους αναλύεται ως εξής :

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	1.183.542,00
Λογισμός προβλέψεων	-
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	1.183.542,00
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	1.183.542,00
Λογισμός προβλέψεων	-
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	1.183.542,00

19 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	13.276.615,57
Επιχορηγήσεις που εισπράχθηκαν μέσα στη χρήση	-
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε Σημείωση 24)	(87.555,94)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	13.189.059,63
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	13.189.059,63
Επιχορηγήσεις που εισπράχθηκαν μέσα στη χρήση	-
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε Σημείωση 24)	(516.648,98)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	12.672.410,65

Μέχρι την ημερομηνία συντάξεως των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκκρεμεί ο τυχόν επανέλεγχος των επιχορηγήσεων από τις δημόσιες αρχές.

20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Προμηθευτές	1.626.893,28	1.180.257,97
Λοιποί φόροι ⁽¹⁾	762.530,65	312.206,19
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	87.691,94	53.830,15
Πιστωτές διάφοροι	388.640,02	425.511,88
Υποχρεώσεις από προϋπολογισμένα κόστη/αποθέματα	1.780.000,00	1.780.000,00
	4.645.755,89	3.751.806,21

⁽¹⁾ Οι λοιποί φόροι τρέχουσας χρήσης περιλαμβάνουν κυρίως παρακρατούμενους φόρους και χαρτόσημα.

21 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Παροχή υπηρεσιών	944.300,64	526.508,23
Πωλήσεις νερού	1.581.750,65	1.595.359,73
Πωλήσεις οικοπέδων	6.784.533,45	1.832.233,12
	<u>9.310.584,73</u>	<u>3.954.101,08</u>

Τα αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων	<u>(3.067.295,16)</u>	<u>(797.951,66)</u>
Κόστος αποθεμάτων	<u>(3.067.295,16)</u>	<u>(797.951,66)</u>

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης δεν προέκυψε καμία αναστροφή πώλησης γηπεδικών εκτάσεων που είχαν πραγματοποιηθεί στο παρελθόν, λόγω μη τήρησης των όρων αποπληρωμής των συμβολαίων εξαιτίας της εγκατάλειψης των επενδυτικών σχεδίων από την αγοράστρια εταιρεία.

22 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Τακτικές αποδοχές	(474.245,90)	(467.780,52)
Εργοδοτικές εισφορές	(219.462,28)	(219.551,19)
Λοιπές παροχές	(238.819,32)	(247.052,19)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (βλέπε Σημείωση 17)	(15.173,75)	(8.650,62)
Σύνολο	<u>(947.701,25)</u>	<u>(943.034,52)</u>

Μερίστηκαν σε:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Κόστος πωληθέντων (βλέπε σημείωση 23)	(131.384,68)	(120.871,22)
Έξοδα διάθεσης (βλέπε σημείωση 23)	-	-
Έξοδα διοίκησης (βλέπε σημείωση 23)	(816.316,57)	(822.163,30)
	<u>(947.701,25)</u>	<u>(943.034,52)</u>

23 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά λειτουργία αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου</u>			
	<u>2 0 1 7</u>			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε Σημείωση 11, 21)	(3.067.295,16)	-	-	(3.067.295,16)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε Σημείωση 22)	(131.384,68)	(816.316,57)	-	(947.701,25)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(549.968,67)	(1.474.579,99)	(27.043,79)	(2.051.592,45)
Παροχές τρίτων	(691.844,54)	(218.580,85)	(9.380,49)	(919.805,88)
Φόροι - τέλη	(542,29)	(1.245.238,92)	(4.338,36)	(1.250.119,57)
Ενοίκια	-	(667.862,95)	-	(667.862,95)
Διάφορα έξοδα	(159.063,07)	(676.110,60)	(698,25)	(835.871,92)
Αποσβέσεις (Βλέπε Σημείωση 5, 7)	-	(740.996,15)	-	(740.996,15)
Προβλέψεις (Βλέπε Σημείωση 13)	-	(500.000,00)	-	(500.000,00)
ΣΥΝΟΛΑ	<u>(4.600.098,41)</u>	<u>(6.339.686,03)</u>	<u>(41.460,89)</u>	<u>(10.981.245,33)</u>

	<u>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου</u>			
	<u>2 0 1 6</u>			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε Σημείωση 11, 21)	(797.951,66)	-	-	(797.951,66)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε Σημείωση 22)	(120.871,22)	(822.163,30)	-	(943.034,52)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(45.326,32)	(1.156.527,37)	(55.796,96)	(1.257.650,65)
Παροχές τρίτων	(728.510,08)	(214.499,39)	(1.700,00)	(944.709,47)
Φόροι - τέλη	(109,59)	(696.429,96)	(1.901,67)	(698.441,22)
Ενοίκια	-	(496.337,52)	-	(496.337,52)
Διάφορα έξοδα	(73.402,42)	(662.497,22)	(5.138,84)	(741.038,48)
Αποσβέσεις (Βλέπε Σημείωση 5, 7)	-	(722.668,25)	-	(722.668,25)
Προβλέψεις (Βλέπε Σημείωση 13)	-	(700.000,00)	-	(700.000,00)
ΣΥΝΟΛΑ	<u>(1.766.171,29)</u>	<u>(5.471.123,01)</u>	<u>(64.537,47)</u>	<u>(7.301.831,77)</u>

24 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Έσοδο από ενοίκια	610.389,97	609.926,14
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε Σημείωση 19)	516.648,98	87.555,94
Λοιπά έσοδα	<u>339.781,38</u>	<u>302.930,14</u>
	<u>1.466.820,33</u>	<u>1.000.412,22</u>

25 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πιστωτικοί τόκοι	694.935,08	879.999,43
Χρεωστικοί τόκοι	<u>(34.354,19)</u>	<u>(8.075,33)</u>
	<u>660.580,89</u>	<u>871.924,10</u>

26 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 29% επί των κερδών.(2016:29%)

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε Σημείωση 10)	<u>(2.912.785,52)</u>	<u>44.018,72</u>
	<u>(2.912.785,52)</u>	<u>44.018,72</u>

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	38.373,08	(1.479.394,37)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(11.128,19)	429.024,37
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(22.032,45)	(55.195,64)
Φορολογική ζημιά προηγούμενων χρήσεων που συμψηφίστηκε κατά την παρούσα χρήση	33.160,64	-
Αναβαλλόμενος φόρος επί προσωρινών διαφορών	<u>(2.912.785,52)</u>	-
Φορολογική ζημιά χρήσης για την οποία δεν σχηματίστηκε πρόβλεψη αναβαλλόμενης φορολογίας	-	<u>(329.810,01)</u>
Φόροι	<u>(2.912.785,52)</u>	<u>44.018,72</u>

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2011, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2017, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Για τις χρήσεις 2012 έως και 2016 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήσεις 2012 και 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2016) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2017 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ., όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2017. (Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις)

27 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας που προέρχονται από μελλοντικές ελάχιστες εισπράξεις μισθωμάτων σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη και την κατ' έτος αναπροσαρμογή, αναλύονται ως εξής :

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Μέχρι ένα έτος	600.739,27	604.303,24
Από 1 έως 5 έτη	2.161.505,11	2.183.462,93
Πάνω από 5 έτη	<u>8.220.912,81</u>	<u>8.766.278,79</u>
ΣΥΝΟΛΑ	<u>10.983.157,19</u>	<u>11.554.044,96</u>

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας που προέρχονται από μελλοντικές ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη και την κατ' έτος αναπροσαρμογή, αναλύονται ως εξής :

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Μέχρι ένα έτος	592.737,24	665.965,64
Από 1 έως 5 έτη	848.510,19	1.401.672,14
Πάνω από 5 έτη	<u>489.470,40</u>	<u>529.045,69</u>
ΣΥΝΟΛΑ	<u>1.930.717,83</u>	<u>2.596.683,47</u>

28 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2005 η Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Ορεσιτιάδος με σκοπό να υποβοηθήσει τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής Ορεσιτιάδος. Με βάση τη σύμβαση, η Εταιρεία οφείλει για κάθε πώληση γηπεδικής εκτάσεως να αποδώσει το 35% του τιμήματος πώλησης στο Δήμο Ορεσιτιάδας. Επίσης ισχύει και για τις γηπεδικές εκτάσεις που απέκτησε η Εταιρεία από το Δήμο Σαππών κατά τη χρήση του 2006 με ποσοστό απόδοσης 35% και από το Δήμο Καστοριάς με ποσοστό απόδοσης 20%.

Επίσης, κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2017 η Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Κοζάνης με σκοπό τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής. Με βάση τη σύμβαση, η Εταιρεία οφείλει για κάθε πώληση γηπεδικής εκτάσεως να αποδώσει το 15% του τιμήματος πώλησης στο Δήμο Κοζάνης.

(β) Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ είναι ο φορέας ίδρυσης του Βιοτεχνικού Πάρκου Χαλκίδας το οποίο θα αναπτυχθεί σε έκταση 1.200 στρεμμάτων περίπου, σύμφωνα με τις εκδοθείσες και δημοσιευθείσες διοικητικές πράξεις. Στο πλαίσιο της ίδρυσης έχει πραγματοποιήσει δαπάνες ύψους 4,1 εκ. ευρώ για έργα υποδομής (ποσό το οποίο περιλαμβάνεται στο λογαριασμό παραγωγή σε εξέλιξη (σημείωση 11)). Λόγω ανακύψασας διένεξης για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης (μεταξύ της Ν.Α. Εύβοις και διακαίουχων παραχωρητηρίων), η έναρξη διάθεσης γηπέδων αναμένεται μετά την οριστική επίλυση της διένεξης.

Εκτιμώντας την έκβαση των επίδικων υποθέσεων και εκκρεμοτήτων που έχει η Εταιρεία στο σύνολο τους μέχρι σήμερα, έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις που αναφέρονται στη σημ. 18.

29 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

	31.12.2017		01.01.2017 - 31.12.2017	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	58.753.619,47	45.949,70	409.604,85	746.328,45
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.541,93	27.515,85	11.170,73	130.917,93
ΣΥΝΟΛΑ	58.757.161,40	73.465,55	420.775,58	877.246,38
	31.12.2016		01.01.2016 - 31.12.2016	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	57.254.062,67	81.980,41	583.289,93	537.367,01
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	241,37	40.245,17	6.163,95	176.982,87
ΣΥΝΟΛΑ	57.254.304,04	122.225,58	589.453,88	714.349,88

Οι απαιτήσεις από τη μητρική ύψους ευρώ 58.753.619,47 (2016: ευρώ 57.254.062,67), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα προκύπτουν από την τμηλολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού στην Εταιρεία (από μητρική και συνδεδεμένη εταιρεία), ενώ τα έσοδα αφορούν πιστωτικούς τόκους και ενοίκια.

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2017 και 2016, καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. και διοικητικών στελεχών, ύψους ευρώ 179.037,60 και ευρώ 177.984,23 αντίστοιχα.

30 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ / ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Σε ορισμένα ποσά της κατάστασης κατάστασης ταμειακών ροών που αφορούν στην προηγούμενη χρήση, έγιναν ανακατατάξεις προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της τρέχουσας χρήσης. Οι ανακατατάξεις έχουν ως εξής:

-Στις "Προβλέψεις" είχε συμπεριληφθεί το συνταξιοδοτικό κόστος καθορισμένων παροχών ποσού € 8.650,62 (βλ. σημείωση 17). Το εν λόγω ποσό μεταφέρθηκε στην κατηγορία "Μεταβολή Υποχρέωσης Παροχών Προσωπικού".

-Στην κατηγορία αύξηση/ (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων, έχει συμπεριληφθεί ποσό € 196.686,10 που αφορά σε παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη (μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού- βλ. σημείωση 17).

Επίσης έγινε ανακατάταξη στις υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις (βλ.σημείωση 27), όπου προστέθηκαν οι μισθώσεις των αυτοκινήτων.

31 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Βάσει του Ν. 4389/2016, άρθρο 197, από 01.01.2018, το ποσοστό της συμμετοχής του Ελληνικού Δημοσίου (35%) στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως και χωρίς αντάλλαγμα στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (Ε.Ε.Σ.Υ.Π.) Α.Ε.

Κατά τη διάρκεια του 2017 ξεκίνησε η κατασκευή φωτοβολταϊκού σταθμού 5 MW στο Μεσοκώμο Λαγκαδά η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί και να τεθεί σε λειτουργία τον Αύγουστο του 2018.

Στις 12/06/2018 η Σύμβαση Παραχώρησης για το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 23 Ιουλίου 2018 συστάθηκε το νομικό πρόσωπο του Παραχωρησιούχου και ολοκληρώθηκε η υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Τα επόμενα σημαντικά βήματα είναι: (1) η Κύρωση της Σύμβασης από το Ελληνικό Κοινοβούλιο & (2) η αποδοχή της Σύμβασης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού ύ της ΕΕ. Ο εκτιμώμενος χρόνος έναρξης εργασιών είναι το τρίτο τρίμηνο του 2018.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2017, η Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Κοζάνης με σκοπό τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής. Με βάση τη σύμβαση, η Εταιρεία οφείλει για κάθε πώληση γηπεδικής εκτάσεως να αποδώσει το 15% του τιμήματος πώλησης στο Δήμο Κοζάνης. Οι απομένουσες εργασίες συντήρησης και αναβάθμισης του πάρκου θα ξεκινήσουν στις αρχές του 2019.

Αναφορικά με το Αγροδιατροφικό Πάρκο Πέλλας και σύμφωνα με τη σημερινή χρονοδιαγραμματική αποτύπωση του έργου, εκτιμάται η έναρξη της κατασκευής των υποδομών εντός του 2019 με διάρκεια 2 ετών.

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Μ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ 799748

ΒΡΑΣΙΔΑΣ Γ. ΖΑΒΡΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 105156

ΤΑΤΙΑΝΗ ΕΥΑΓ. ΚΑΤΕΡΤΖΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 114871

ΜΑΡΙΑ ΧΡ. ΚΑΖΗΛΑ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 785278
Α.Μ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 08077 Α' ΤΑΞΗΣ

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, Νομό Αττικής, στο Δήμο Αθηναίων. Η διεύθυνση των γραφείων της είναι η Λεωφ. Βασ.Σοφίας 75, 115 21 Αθήνα. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.etvanipe.gr.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. ανήκει στον Όμιλο Πειραιώς με ποσοστό 65% ενώ το υπόλοιπο 35% ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Ιδρύθηκε το 2003 με την απόσχιση του Κλάδου των Βιομηχανικών Περιοχών από την ΕΤΒΑ Bank, κατά την εξαγορά της από τον Όμιλο Πειραιώς. Βάσει του Ν. 4389/2016, άρθρο 197, από 01.01.2018, το ποσοστό της συμμετοχής του Ελληνικού Δημοσίου (35%) στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως και χωρίς αντάλλαγμα στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (Ε.Ε.Σ.Υ.Π.) Α.Ε.

Με τον τρόπο αυτό, αναπτύσσεται μια πρωτότυπη και αποτελεσματική συνεργασία μεταξύ του ιδιωτικού και ευρύτερου δημοσίου τομέα, συνδυάζοντας την επιχειρηματικότητα με την περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας.

Κύριο αντικείμενο της Εταιρείας είναι ο σχεδιασμός, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση Βιομηχανικών Περιοχών (ΒΙ.ΠΕ. – ΒΕ.ΠΕ. – ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικών Πάρκων (Ε.Π.). Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. είναι ο σημαντικότερος φορέας βιομηχανικού και επαγγελματικού "real estate" της χώρας.

Η σημερινή αποστολή (mission statement) της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. είναι:

Η αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση των εκτάσεων των βιομηχανικών περιοχών, η δημιουργία σύγχρονων και βιώσιμων επιχειρηματικών πάρκων και η ολοκληρωμένη ανάπτυξη παροχής υψηλής ποιότητας συμβατικών και καινοτόμων υπηρεσιών με στόχους:

(α) την δημιουργία ενός βιώσιμου και κερδοφόρου οργανισμού του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς και του Ελληνικού Δημοσίου με σύγχρονα περιβαλλοντικά πρότυπα,

(β) την στήριξη των υπαρχουσών εγκατεστημένων επιχειρήσεων και την διευκόλυνση επιχειρηματικών συνεργιών και δικτύωσης μεταξύ τους

(γ) την δημιουργία ευκαιριών και την προσέλκυση δημιουργίας νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στις υπάρχουσες και νέες Βιομηχανικές Περιοχές προς όφελος και της τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας.

(δ) τον καθοριστικό ρόλο στα θέματα βιομηχανικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης της χώρας και ειδικότερα στα θέματα ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων και συνδεδεμένων με αυτά επιχειρηματικών πρωτοβουλιών καθώς επίσης και στα θέματα εφαρμοσμένων τεχνολογιών περιβαλλοντικής και αγροτικής καινοτομίας σε εθνικό και διεθνές επίπεδο, καθώς και

(ε) την «εξαγωγή» της αποτούμενης εμπειρίας και τεχνογνωσίας, μέσω της παροχής υψηλής ποιότητας υπηρεσιών, σε άλλες επιχειρήσεις, φορείς και οργανισμούς της Ελλάδος και της νοτιοανατολικής Μεσογείου.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. διοικεί και διαχειρίζεται 25 Βιομηχανικές Περιοχές με σύγχρονες και διαφανείς διαδικασίες, βελτιώνοντας τις υποδομές και εξορθολογίζοντας το κόστος λειτουργίας τους. Στις περιοχές ευθύνης της Εταιρείας είναι εγκατεστημένες περισσότερες από 2.200 επιχειρήσεις οι οποίες απασχολούν πάνω από 30.000 εργαζόμενους με ετήσιο συνολικό κύκλο εργασιών περίπου 9 δις ευρώ.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Για την κατάρτιση της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της κλειόμενης χρήσης, όπως και της συνημμένης Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος, εφαρμόστηκαν οι λογιστικές αρχές, όπως αυτές παρουσιάζονται αναλυτικά στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ο έλεγχος των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte A.E."

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13η Σεπτεμβρίου 2018.

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από πωλήσεις οικοπέδων εντός των ΒΙ.ΠΕ που της ανήκουν, καθώς και από παροχές άλλων υπηρεσιών διαχείρισης (διαχείριση κοινοχρήστων, ύδρευση, αποχέτευση, βιολογικοί καθαρισμοί) και άλλα.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε 191.155.200,00 ευρώ καταμετρημένο σε 12.743.680 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 15 ευρώ εκάστη. Η μετοχική της σύνθεση έχει ως εξής:

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. αρ. μετοχών	8.283.392	ποσοστό	65%	αξίας	124.250.880 €
Ελληνικό Δημόσιο	4.460.288	"	"	35% αξίας	66.904.320 €
Σύνολο	12.743.680		100%		191.155.200 €

Το ενεργητικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 225,6 εκατ. ευρώ εκ των οποίων τα 123,5 εκατ. ευρώ αφορούν αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, τα 25,6 εκατ. ευρώ απαιτήσεις και τα 58,8 εκατ. ευρώ διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας κατά το 2017 ανήλθε σε 11,5 εκ. ευρώ (πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών 9,3 εκ. ευρώ, πιστωτικοί τόκοι 0,7 εκ. ευρώ, λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης 1,5 εκ. ευρώ), τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε 0,04 εκ. ευρώ, οι ζημιές μετά από φόρους σε -2,9 εκ. ευρώ, και το σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε 206,6 εκ. ευρώ, σύμφωνα με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Η δύναμη του προσωπικού κατά την 31.12.2017 ανερχόταν σε 34 άτομα εκ των οποίων 5 ήταν αποσπασμένοι από την Τράπεζα Πειραιώς. Διαθέτει παραρτήματα-γραφεία σε 7 πόλεις της Ελλάδος.

ΕΡΓΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ

Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε συνεργασία με την GOLDAIR Cargo, τον μήνα Αύγουστο 2016 κατέθεσε φάκελο συμμετοχής στον Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματικού Πάρκου Θριάσιου πεδίου. Το παραπάνω σχήμα ανέλαβε το έργο ως Προσωρινός Ανάδοχος στο τέλος του έτους 2016 ενώ στις 10 Νοεμβρίου 2017 ανακηρύχθηκε Οριστικός Ανάδοχος. Στις 12/06/2018 η Σύμβαση Παραχώρησης εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 23 Ιουλίου συστάθηκε το νομικό πρόσωπο του Παραχωρησιούχου και ολοκληρώθηκε η υπογραφή της

σχετικής σύμβασης.

Τα επόμενα σημαντικά βήματα είναι: (1) η Κύρωση της Σύμβασης από το Ελληνικό Κοινοβούλιο & (2) η αποδοχή της Σύμβασης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της ΕΕ. Ο εκτιμώμενος χρόνος έναρξης εργασιών είναι το τρίτο τρίμηνο του 2018. Η ανάπτυξη του Πάρκου θα γίνει σε δύο φάσεις με συνολικό προϋπολογισμό έργων 150εκ.€, η δε συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ θα ανέλθει σε ποσοστό 80%.

Ανάπτυξη φωτοβολταϊκού σταθμού 5 MW στη Βόρειο Ελλάδα

Τον Δεκέμβριο του 2016, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε με επιτυχία στον πρώτο εθνικό διαγωνισμό για φωτοβολταϊκά (με το νέο κοινοτικό πλαίσιο για τις ΑΠΕ) και εξασφάλισε λειτουργική ενίσχυση (Feed-in-Premium) για σταθμό ισχύος 5 MW ίση με €82 την MWh με εικοσαετή διάρκεια της σχετικής Σύμβασης Πώλησης της ηλεκτρικής ενέργειας. Το έργο έχει ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθεί και να τεθεί σε λειτουργία τον Αύγουστο του 2018. Το έργο, προϋπολογισμού 4,5εκ.€, εξασφάλισε δάνειο (non-recourse debt) από την Εθνική Τράπεζα σε ποσοστό 70% περίπου του προϋπολογισμού του.

Επιχειρηματικό Πάρκο Κοζάνης

Σε συνεργασία με τον Δήμο Κοζάνης που παραχώρησε την έκταση στην ΕΤΒΑ με αντάλλαγμα την παραχώρηση του 15% από τα μελλοντικά έσοδα πωλήσεων, η ΕΤΒΑ κατέθεσε στις 12/06/2018 αίτηση υπαγωγής του Πάρκου στις διατάξεις του Ν3982/2011, ενώ έχει ήδη κατατεθεί και η Πολεοδομική Μελέτη στην αντίστοιχη Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Οι αντίστοιχες εγκρίσεις εκτιμάται ότι θα ληφθούν έως το τέλος του 2018, ως εκ τούτου οι απομένουσες εργασίες συντήρησης και αναβάθμισης θα ξεκινήσουν στις αρχές του 2019. Το Πάρκο βρίσκεται σε εξαιρετική θέση πάνω στην Εγνατία οδό με κόμβο προς αυτή. Έχει έκταση 680 στρέμματα και θα αποδώσει 400 περίπου νέα στρέμματα στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, με απαιτούμενη επένδυση της τάξης του 0,5εκ.€.

Αγροδιατροφικό Πάρκο Πέλλας

Η ΕΤΒΑ έχει ξεκινήσει τις αδειοδοτικές εργασίες ανάπτυξης του Αγροδιατροφικού Πάρκου Πέλλας (κατάθεση φακέλου σε ΓΓΒ στις 17-03-2016), σε ιδιόκτητη έκταση συνολικού εμβαδού 1.900 στρεμμάτων στη θέση Πετραία του Δήμου Σκύδρας. Το πρώτο Αγροδιατροφικό Επιχειρηματικό Πάρκο στην Ελλάδα, στοχεύει στη στήριξη της καινοτομίας και εξωστρεφούς αγροτικής επιχειρηματικότητας της ευρύτερης περιοχής. Η πρώτη φάση, θα αποδώσει 400 νέα στρέμματα επιχειρηματικών γηπέδων στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, ικανά να φιλοξενήσουν έως 80 μικρομεσαίες εταιρείες. Ο πλήρης φάκελος «Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου» έχει κατατεθεί από τον Μάρτιο 2016 και είναι υπό έγκριση στα δύο συναρμόδια Υπουργεία (Ανάπτυξης-ΓΓ Βιομηχανίας και Περιβάλλοντος). Η εκτίμηση για το χρόνο έκδοσης της ΚΥΑ είναι το Δ' τρίμηνο 2018. Θα ακολουθήσει η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής. Οι δύο αυτές διοικητικές πράξεις αναμένεται να ολοκληρωθούν μέχρι τα μέσα του 2019. Συνεπώς, στη σημερινή χρονοδιαγραμματική αποτύπωση του έργου εκτιμάται η έναρξη της κατασκευής των υποδομών εντός του 2019 με διάρκεια 2 ετών. Ο προϋπολογισμός της Α φάσης ανέρχεται στα 6,2 εκ.€

Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης Οινοφύτων

Τον Ιούνιο 2017 κατατέθηκε φάκελος οριοθέτησης της Άτυπης Βιομηχανικής Ζώνης Οινοφύτων στην ΓΓΒ, στα όρια της οποίας θα κατασκευαστεί και το Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης Οινοφύτων. Συνεχίζονται οι διαβουλεύσεις με τους εμπλεκόμενους και το Υπουργείο Ανταγωνιστικότητας για την σύνταξη νομοθετικής ρύθμισης για την ανάπτυξη της περιοχής. Το έργο είναι προϋπολογισμού 85εκ.€.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. είναι σε ευθυγράμμιση με την Περιβαλλοντική Πολιτική της. Η εταιρεία διαθέτει όλες τις απαραίτητες περιβαλλοντικές άδειες για τις 25 Βιομηχανικές Περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα αρμοδιότητας της. Το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΣΠΔ) εφαρμόζεται και για το 2017 ως προέκταση του Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας (ΣΔΠ) που εφαρμόζεται από το 2008. Με επιτυχία έχουν ολοκληρωθεί εντός του έτους οι μεταβάσεις στα αναθεωρημένα διεθνή πρότυπα ISO (ISO 9001:2015 και ISO 14001:2015). Το 2017 ολοκληρώθηκε η πιστοποίηση κατά το περιβαλλοντικό πρότυπο ISO 14001 για επιπλέον δύο Βιομηχανικές Περιοχές (Δράμα και Πάτρα) επιπλέον των ΒΙ.ΠΕ. Κομοτηνής και Λαμίας. Επιπλέον, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. εντός του έτους πέτυχε τη διακρίση της κατά το πρότυπο του Ευρωπαϊκού Οργανισμού για την επιχειρηματική αριστεία (EFQM).

Οι εν λόγω διακρίσεις δημιουργούν δομές συνεχούς βελτίωσης και αναβάθμισης των υπηρεσιών της με ταυτόχρονη ανάπτυξη του δυναμικού της για την επίτευξη υψηλότερων επιδόσεων αλλά και αποτελεσματικής περιβαλλοντικής διαχείρισης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο κίνδυνος αγοράς για την Εταιρεία συνδέεται με τους παράγοντες που επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στις βιομηχανικές περιοχές, όπως αυτοί προσδιορίζονται:

α) από τους αναπτυξιακούς νόμους που θεσπίζονται από τις τοπικές και κοινοτικές αρχές με βάση τους οποίους δίνονται κίνητρα σε επιχειρήσεις να εγκατασταθούν σε ορισμένες περιοχές της Ελλάδος ή να δραστηριοποιηθούν σε νέους κλάδους.

β) από τα αναπτυξιακά έργα και υποδομές που υλοποιούνται από το Ελληνικό Δημόσιο σχετικά με την κατασκευή δημοσίων έργων, ώστε να διευκολύνεται η δραστηριότητα των επιχειρήσεων.

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2017 καθώς και εντός του 2018 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας είναι σε ευρώ. Επίσης δεν υφίσταται δανειακός επιτοκιακός κίνδυνος καθώς η Εταιρεία δεν έχει συνάψει τραπεζικό δανεισμό.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να περιοριστούν προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Οι πωλήσεις αποθεμάτων πραγματοποιούνται βάσει πιστωτικής πολιτικής της εταιρείας, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών.

Βασίζομενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι, μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας επιστολής, εκτός από τα γεγονότα που γνωστοποιούνται στη σημείωση 31 "ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ" των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα που να καθιστούν αναγκαία την αναμόρφωση των κονδυλίων που περιλαμβάνονται σε αυτές ή τη γνωστοποίησή τους με την παράθεση σχετικής σημείωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

Συμπληρώνοντας την εικόνα της Εταιρείας για το 2017, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.815,34%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 109,19 %

- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 9,19%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 8,59%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 92,13%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 7,87%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 1.088,67%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 8,41%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 91,59%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 0,41%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 0,02%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 50,59%

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτήν μέρη αφορούν κυρίως συναλλαγές με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς. Περαιτέρω αναφορά και ανάλυση των συναλλαγών αυτών περιλαμβάνεται στη σχετική σημείωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Εταιρική στρατηγική

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ για το 2018 στοχεύει στον εξορθολογισμό της λειτουργίας των Βιομηχανικών Περιοχών, την ολοκλήρωση της τακτοποίησης της περιουσίας και την υλοποίηση των αναπτυξιακών της προγραμμάτων.

Το αναπτυξιακό – επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας κινείται σε στρατηγικούς άξονες του κλάδου των Logistics, στον εκσυγχρονισμό και την ολοκλήρωση υποδομών υφιστάμενων Βιομηχανικών Περιοχών, στην οργάνωση νέων επιχειρηματικών πάρκων με καινοτόμες υπηρεσίες με γνώμονα τη στήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Πιο συγκεκριμένα, η Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Σταθμού Θρασίου, η δημιουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οινοφύτων, η δημιουργία του Αγροτικού Επιχειρηματικού Πάρκου στην Πέλλα και η προώθηση της Βιομηχανικής Περιοχής Κοζάνης και οι επενδύσεις σε ΑΠΕ, αποτελούν τα βασικά αναπτυξιακά projects της Εταιρείας.

Με την αξιοποίηση της υπάρχουσας εμπειρίας και τεχνογνωσίας της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ και των ανθρώπινων πόρων της, την βέλτιστη αξιοποίηση του υπάρχοντος αποθέματος βιομηχανικής γης αλλά και τη συνεργασία με την εξειδικευμένη χρηματοπιστωτική εμπειρία του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς καθώς και την θεσμική αρμοδιότητα του Ελληνικού Δημοσίου δια της ΕΕΣΥΠ, η εταιρεία αναμένεται να προδιαγράψει μία αναπτυξιακή πορεία με θετικά πρόσημα.

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2018
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Μ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ Σ 799748

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία 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 χρηματοοικονομικών 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.

Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 2η Ιουνίου 2017 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών 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 βάσης 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 προχωρήσει 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 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 χρηματοοικονομικές 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 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 την 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 χρηματοοικονομικών 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 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 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 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νικόλαος Παπαδημητρίου

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 14271

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions Α.Ε.», η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services Α.Ε.» και η «Deloitte Alexander Competence Center Α.Ε.» είναι οι ελληνικές εταιρείες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions Α.Ε.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services Α.Ε.» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center Α.Ε.» με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες.

Η «Κοίμητζόγλου-Λεβέντης και Συνεργάτες» ("KL Law Firm") είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 001223601000

© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδα.