

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

Από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2025

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς**

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Πίνακας Περιεχομένων των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Η ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε. (ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., άλλως μητρική Εταιρεία) έχει έδρα στην Ελλάδα και η διεύθυνση των κεντρικών γραφείων της είναι στη Λεωφόρο Μεσογείων 265, Τ.Κ. 154 51, Νέο Ψυχικό Αττικής. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι: www.etvanire.gr. Η Εταιρεία διατηρεί γραφεία σε 16 Επιχειρηματικά Πάρκα ανά την Ελλάδα. Η διάρκειά της έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια και λήγει την 18η Ιουνίου 2053. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ Α.Ε. και οι θυγατρικές της (αποκαλούμενες μαζί ως «ο Όμιλος») αναπτύσσουν δραστηριότητες επιχειρηματικότητας στην Ελλάδα.

Ο Όμιλος της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. κατά το οικονομικό έτος του 2025 περιλαμβάνει στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις τις θυγατρικές εταιρείες: ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε., Ε.Α.Δ.Ε.Π. ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ Α.Ε. και ΕΤΒΑ ERGO Α.Ε.

Οι προοπτικές και οι εξελίξεις του Ομίλου επηρεάζονται κυρίως από τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., καθώς τα μεγέθη των θυγατρικών της είναι επουσιώδη.

Η ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε. ιδρύθηκε στο πλαίσιο του Ν.2545/1997, ενώ το μεγαλύτερο μέρος των Πάρκων έχει αναπτυχθεί με βάση τον Ν.4458/1965. Η διαδικασία απόσχισης του κλάδου των βιομηχανικών περιοχών από την ΕΤΒΑ Bank ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2003, με συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς στο Μετοχικό της Κεφάλαιο με ποσοστό 65% και του Ελληνικού Δημοσίου με 35%. Εντός του 2021 το μεγαλύτερο μέρος της άμεσης συμμετοχής της Τράπεζας Πειραιώς στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. (ποσοστό 64%) εισφέρθηκε σε είδος στην ετερόρρυθμη εταιρεία Strix Holdings LP, μειώνοντας με τον τρόπο αυτό το άμεσο ποσοστό της σε 1%.

Η διαχείριση της εταιρείας Strix Holdings L.P. ασκείται από την εταιρεία Strix Asset Management Ltd, στην οποία συμμετέχουν με ποσοστά 75% η Blantyre Capital και με 25% η Τράπεζα Πειραιώς. Με βάση τα ανωτέρω, η Strix Holdings L.P. κατέχει ποσοστό 64% των μετοχών της Εταιρείας, το Ελληνικό Δημόσιο μέσω της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.) ποσοστό 35% και η Τράπεζα Πειραιώς ποσοστό 1%.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας και του Ομίλου, για τη διαχειριστική χρήση από 01.01.2025 έως 31.12.2025 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30η Ιουνίου 2026, κατόπιν επισκόπησής τους από την Επιτροπή Ελέγχου και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η δραστηριότητα της μητρικής Εταιρείας αφορά κυρίως την οργανωμένη χωροθέτηση της επιχειρηματικότητας και την παροχή ενός ελκυστικού περιβάλλοντος προς τους οικονομικούς οργανισμούς του δευτερογενή και τριτογενή τομέα, με θετικό πρόσθετο στην Περιφερειακή Ανάπτυξη και στην Προστασία του Περιβάλλοντος. Το βασικό αντικείμενο της Εταιρείας είναι η ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση, διοίκηση και διαχείριση οργανωμένων χώρων εγκατάστασης επιχειρήσεων.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. είναι ο μεγαλύτερος διαχειριστής Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελλάδα. Έχει αναπτύξει 29 Βιομηχανικές Περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα στην Ελληνική επικράτεια. Εξ' αυτών ασκεί τη διοίκηση και διαχείριση στα 25, εξορθολογίζοντας διαρκώς το κόστος λειτουργίας τους. Στις περιοχές ευθύνης της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και με βάση πρόσφατη δημοσιευθείσα έρευνα του Ινστιτούτου Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) που εκπονήθηκε για λογαριασμό της Εταιρείας παρήχθη κατά το 2022 Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν € 10,7 δις περίπου. Επίσης, σημαντική είναι η επίδραση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. σε τομείς παροχής υπηρεσιών αλλά και στην πρωτογενή παραγωγή.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων, που υπάγονται πλέον στις διατάξεις του Ν. 4982/2022. Τον Ιούνιο του 2026 υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 4982/2022 και η ΒΙ.ΠΕ Ιωαννίνων, η οποία μετονομάστηκε σε Επιχειρηματικό Πάρκο Ιωαννίνων. Με τον τρόπο αυτό πάνω από 2.000 εγκατεστημένες επιχειρήσεις λειτουργούν σε ένα σταθερό και ασφαλές περιβάλλον με σύγχρονες υποδομές ψηφιακού και πράσινου μετασχηματισμού, που συνεχώς εκσυγχρονίζονται, ώστε να φιλοξενήσουν και νέες επιχειρήσεις.

Εντός της τρέχουσας χρήσης η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συνέχισε την παροχή ανταποδοτικών υπηρεσιών (διαχείριση απορριμμάτων αστικού τύπου και υπηρεσίες καθαριότητας και συντήρησης ηλεκτροφωτισμού και συναφείς εργασίες) στα 11 (έντεκα) Επιχειρηματικά Πάρκα (Ε.Π.), επεκτείνοντας το δίκτυο με ένα επιπλέον Ε.Π. σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Για την παροχή υπηρεσιών συνεργάζεται με αδειοδοτημένο για το σκοπό αυτό εξωτερικό συνεργάτη – πάροχο. Από την παροχή των εν λόγω υπηρεσιών ανακτώνται σημαντικά οφέλη, τόσο για την ίδια την Εταιρεία, όσο και για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, οι οποίες απολαμβάνουν πλέον αναβαθμισμένες και ποιοτικές υπηρεσίες (λ.χ. παροχή ιατρείου ή αναβαθμισμένες υπηρεσίες φύλαξης με drone ή άλλα μέσα).

Ως προς το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και το διαθέσιμο απόθεμα βιομηχανικών οικοπέδων, η δημιουργία της υπηρεσίας του Δικαιώματος Επιφανείας (Δ.Ε.) αναδείχθηκε και αυτή την χρονιά ως ένα σημαντικό εργαλείο με υψηλή ανταπόκριση στις επιχειρήσεις και αποτελεί πλέον στρατηγική επιλογή της Εταιρείας για την αξιοποίηση του αποθέματος (έναντι της επιλογής των πωλήσεων). Ταυτόχρονα, η Εταιρεία στοχεύει σε ενέργειες αύξησης του διαθέσιμου αποθέματος, τόσο με την επέκταση υφιστάμενων πάρκων, όσο και με την ανάπτυξη νέων.

Με βάση την προαναφερθείσα έρευνα του IOBE, η συνεισφορά των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για το 2022 στην Ελληνική Οικονομία εκτιμάται: α) στο ΑΕΠ € 10,7 δις (άμεση € 4,5 δις) β) στα έσοδα του Ελληνικού Δημοσίου € 3,2 δις (άμεση € 1,0 δις) και τέλος γ) στις θέσεις πλήρους απασχόλησης 181 χιλ. (άμεση 44,0 χιλ.). Με τη δραστηριότητά της αυτή η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συνδράμει ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η Εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα βιομηχανικών οικοπέδων, που ανέρχεται σε περίπου 7.400 στρ., εκ των οποίων περίπου 1.600 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η αποστολή και το όραμα της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. για το έτος 2025 σημείωσε στρατηγική πρόοδο στην οικοδόμηση ενός ανθεκτικού και μακρόπνοου μοντέλου ανάπτυξης για το εθνικό δίκτυο Επιχειρηματικών Πάρκων και Βιομηχανικών Περιοχών της Ελλάδας. Η βασική αποστολή της παραμένει σαφής, και έγκειται στην παροχή κεντρικών λειτουργιών και υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, που δίνουν έμφαση στην καινοτομία, στην ενεργειακή απόδοση, στον ψηφιακό μετασχηματισμό, στην αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση των εκτάσεών της και στη δημιουργία σύγχρονων και βιώσιμων επιχειρηματικών πάρκων.

Οι στόχοι της Εταιρείας συνοψίζονται στα εξής:

- Βιωσιμότητα και κερδοφορία σύμφωνα με τα πρότυπα των μετόχων.
- Υποστήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και διευκόλυνση επιχειρηματικών συνεργειών και δικτύωσης.
- Δημιουργία ευκαιριών για προσέλκυση νέων επενδύσεων προς όφελος της τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας.
- Εκσυγχρονισμός των Πάρκων με την εκτέλεση έργων αναβάθμισής τους μέσω των χρηματοδοτικών εργαλείων, που προσφέρονται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.
- Ανάδειξη του θεσμικού ρόλου της μητρικής εταιρείας σε θέματα βιομηχανικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης της χώρας και ειδικότερα στα θέματα ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων και συνδεδεμένων με αυτά επιχειρηματικών πρωτοβουλιών, καθώς και σε θέματα εφαρμοσμένων τεχνολογιών περιβαλλοντικής καινοτομίας σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Το όραμα της μητρικής εταιρείας εκπληρώνει τα κριτήρια ESG (Environmental, Social and Governance) για την δημιουργία επιχειρηματικής αξίας στο πλαίσιο της βιώσιμης οικονομίας, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στην 2^η Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξής της, όπως αυτή δημοσιοποιήθηκε στον ιστότοπό της με τα βασικά επιτεύγματά της για το έτος αναφοράς 2024.

Η Εταιρεία χαρακτηρίζεται για την δέσμευσή της στην υγεία και στην ασφάλεια του προσωπικού της, αναγνωρίζοντάς την ως αδιαπραγμάτευτη προτεραιότητα σε όλες τις δραστηριότητές της. Ταυτόχρονα, υλοποιεί δράσεις, για την βελτίωση της ποιότητας των συνθηκών στα πάρκα, με παρεμβάσεις διαχείρισης της κυκλοφορίας, με αμοιβαία αξία για τα ενδιαφερόμενα μέρη. Ακόμα ένα έτος συμπληρώνεται, χωρίς εργατικά ατυχήματα και με διαρκή εκπαίδευση με εκτεταμένα προγράμματα επιμόρφωσης σε θέματα υγείας και ασφάλειας, διασφαλίζοντας ότι στην Εταιρεία θα εφαρμόζεται μια κουλτούρα πρόληψης, ευαισθητοποίησης και συνεχούς βελτίωσης. Η εσωτερική οργάνωση και η τεχνολογική υποδομή της Εταιρείας ενισχύθηκαν περαιτέρω, μέσω στοχευμένων παρεμβάσεων, ανεβάζοντας τα πρότυπα ασφάλειας σε ακόμη υψηλότερα επίπεδα.

Τέλος, το έτος 2025 συνεχίστηκε η οικονομική και θεσμική υποστήριξη της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. σε οργανισμούς, ενώσεις και δημόσιες υπηρεσίες (π.χ. πυροσβεστικές υπηρεσίες) και μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς ως μέρος της συμβολής της στην κοινωνική τους αποστολή (χορηγίες σε φιλανθρωπικούς οργανισμούς, κοκ).

Εξελίξεις στην Παγκόσμια Οικονομία

Συνολικά, κατά το 2025 το διεθνές οικονομικό περιβάλλον παρέμεινε ευάλωτο, υπό την επίδραση αυξημένων γεωπολιτικών εντάσεων, ενίσχυσης του προστατευτισμού και αυξημένης αβεβαιότητας στο διεθνές εμπόριο. Οι νέοι δασμοί που ανακοινώθηκαν από τις ΗΠΑ, κυρίως έναντι της Κίνας, επιδείνωσαν τις εμπορικές σχέσεις μεταξύ των δύο μεγαλύτερων οικονομιών, ενισχύοντας την αβεβαιότητα, περιορίζοντας τις επενδύσεις και επηρεάζοντας αρνητικά το παγκόσμιο εμπόριο. Παρά τις ανωτέρω προκλήσεις, η παγκόσμια οικονομία διατήρησε μετριασθή ρυθμό ανάπτυξης, με το πραγματικό ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 3,3%, όσο και το 2024, ενώ ο πληθωρισμός αποκλιμακώθηκε σε 4,2% από 5,8%. Στις ΗΠΑ, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ διαμορφώθηκε σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με το 2024 (2,1%, έναντι 2,8%), με τον πληθωρισμό να υποχωρεί σε 2,7% από 2,9%. Αντίστοιχα, στην Κίνα η ανάπτυξη παρέμεινε σταθερή στο 5,0%, παρά τη χαμηλή εγχώρια ζήτηση, τις πιέσεις στον κλάδο ακινήτων και τις συνεχιζόμενες εμπορικές εντάσεις με τις ΗΠΑ.

Στην Ευρώπη, η οικονομική ανάπτυξη παραμένει ασθενής, με ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ περί το 1,6% (2024 1,0%), επηρεαζόμενη από τις ενεργειακές και γεωπολιτικές αβεβαιότητες. Ο πληθωρισμός διαμορφώνεται περίπου στο 2,4% (2024 2,6%), παρουσιάζοντας μικρή αποκλιμάκωση, ενώ η αγορά εργασίας διατηρεί σχετική ανθεκτικότητα.

Στην Ελλάδα, η οικονομία συνεχίζει να παραμένει σε αναπτυξιακή τροχιά έναντι του ευρωπαϊκού μέσου όρου, με ρυθμούς ανάπτυξης υψηλότερους της Ευρωζώνης. Ο ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ ανήλθε σε ετήσια βάση το 2025 στο 2,1% (2024 2,3%) σημαντικά υψηλότερος της ευρωζώνης, υποστηριζόμενος από τις επενδύσεις, τον τουρισμό και την κατανάλωση. Καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση αυτής της προοπτικής έπαιξε η επιτάχυνση των επενδύσεων, μέσω των έργων που χρηματοδοτήθηκαν από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ).

Ο πληθωρισμός παρουσίασε σταδιακή αποκλιμάκωση στο 2,9% (2024 3,0%) συγκλίνοντας προς τα επίπεδα της ευρωζώνης, ενώ η ανεργία συνέχισε την πτωτική της πορεία στο 8,5% (2024 10,1%). Η σημειωθείσα μείωση της ανεργίας, σε ποσοστό μονοψήφιο για πρώτη φορά μετά από περισσότερο από μια δεκαετία, αντανάκλα την βελτίωση των μακροοικονομικών συνθηκών και της αγοράς εργασίας.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. λόγω της φύσης της δραστηριότητάς της επηρεάζεται εμμέσως από τις διεθνείς και εγχώριες εξελίξεις, καθώς σε όλες τις βιομηχανικές περιοχές λειτουργούν εταιρείες, που επηρεάζονται από τις διεθνείς και εγχώριες εξελίξεις.

Ανάλυση των Οικονομικών Μεγεθών του Ομίλου

Το ενεργητικό του Ομίλου ανέρχονταν κατά την 31.12.2025 σε € 249,1 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό € 104,8 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό € 15,3 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό € 34,0 εκατ. περίπου χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα στοιχεία.

Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου κατά το 2025 ανήλθε σε € 30,4 εκατ. και αναλύεται κυρίως στις κάτωθι κατηγορίες εσόδων: α) από υπηρεσίες € 19,5 εκατ., β) από παροχή νερού € 6,0 εκατ. γ) από πωλήσεις οικοπέδων € 1,2 εκατ. δ) από Δικαιώματα Επιφανείας/ μισθώματα € 3,2 εκατ. και ε) από λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης € 1,8 εκατ..

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα € 4,3 εκατ. και τα μετά από φόρους σε € 2,4 εκατ., διαμορφώνοντας το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων κατά την 31.12.2025 σε € 197,6 εκατ..

Συμπληρώνοντας την εικόνα του Ομίλου για το 2025, γίνεται αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

Αριθμοδείκτης	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Άμεσης ρευστότητας	247,54%	538,99%	247,09%	537,22%
Κεφαλαιακής διάρθρωσης	126,05%	121,09%	125,93%	121,10%
Συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια	26,05%	21,09%	25,93%	21,10%
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προς ίδια κεφάλαια	41,12%	25,28%	41,44%	25,34%
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προς σύνολο ενεργητικού	67,38%	79,12%	67,09%	79,07%
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προς σύνολο ενεργητικού	32,62%	20,88%	32,91%	20,93%
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	383,88%	474,23%	385,58%	473,85%
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού	20,67%	17,41%	20,59%	17,43%
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο παθητικού	79,33%	82,59%	79,41%	82,57%
Καθαρό περιθώριο κέρδους / (ζημιών) προ φόρων	14,16%	(10,61%)	17,19%	0,03%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια	2,18%	(1,50%)	2,63%	0,00%
Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	28,00%	30,31%	28,01%	30,30%

Ανάλυση των Οικονομικών Μεγεθών της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς στη βάση της συνέχισης της δραστηριότητας. Ο έλεγχος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Grant Thornton Α.Ε."

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της μητρικής εταιρείας του Ομίλου ανέρχεται σε € 191.155.200,00 κατανεμημένο σε 12.743.680 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 15 εκάστη και η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές. Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 έχει ως εξής:

Μέτοχος	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό	Αξία
Strix Holdings LP	8.155.955	64%	€ 122.339.325
Ε.Ε.ΣΥ.Π. Α.Ε.	4.460.288	35%	€ 66.904.320
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	127.437	1%	€ 1.911.555
Σύνολο	12.743.680	100%	€ 191.155.200

Διαθέσιμα - Δανειακές Συμβάσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2025 συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν στο ποσό των € 33,9 εκατ., έναντι του ποσού των € 58,9 εκατ., με τη σημειωθείσα μείωση να αφορά κυρίως εκταμιεύσεις προς τους αναδόχους για τα έργα του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31.12.2025 προ εξόδων έκδοσης δανείων ανήλθαν στο ποσό των € 9,9 εκατ. και αφορούν τη χρηματοδότηση των έργων του ΤΑΑ.

Τέλος, οι εισπράξεις των τιμολογημένων υπηρεσιών της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. κινήθηκαν σε πολύ καλό επίπεδο, συμβάλλοντας στη ρευστότητά της και μειώνοντας αισθητά το ποσό των ετήσιων προβλέψεων επισφάλειας πελατών.

Έσοδα

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας κατά το 2025 ανήλθε σε € 30,4 εκατ. έναντι ποσού € 27,4 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας σημαντική αύξηση 10,7%, που κατανέμεται στις κυριότερες κατηγορίες και πηγές, ως ακολούθως:

α) Οι υπηρεσίες κατά το 2025 ανήλθαν σε € 19,5 εκατ. έναντι € 17,0 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας αύξηση κυρίως λόγω της διεύρυνσης των ήδη υφιστάμενων παρεχόμενων υπηρεσιών αλλά και την ανάπτυξη νέων, β) οι πωλήσεις νερού ανήλθαν σε € 6,0 εκατ. έναντι € 4,7 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, αντανakλώντας κυρίως τη δωδεκάμηνη λειτουργία παροχής νερού στο ΕΠ της Θεσ/κης από την 8μηνη του 2024, γ) οι πωλήσεις οικοπέδων μειώθηκαν το 2025 σε € 1,2 εκατ., έναντι € 2,1 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, με τα αυξημένα έσοδα πωλήσεων της προηγούμενης χρήσης να οφείλονται κυρίως σε υπερτιμήματα, και δ) τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της τρέχουσας χρήσης διαμορφώθηκαν σε € 1,8 εκατ., ελαφρώς χαμηλότερα των € 2,0 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

Χρηματοοικονομικό Έσοδα – Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1,0 εκατ. έναντι € 1,7 εκατ. της προηγούμενης χρήσης. Τα μειωμένα χρηματοοικονομικά έσοδα της τρέχουσας χρήσης οφείλονται κυρίως σε λιγότερα διαθέσιμα κεφάλαια για σκοπούς προθεσμιακών καταθέσεων, λόγω των αυξημένων κεφαλαιακών αναγκών για τα έργα του ΤΑΑ.

Αποτελέσματα προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν το 2025 σε € 5.224,1 χιλ., έναντι ποσού € 8,2 χιλ. το 2024. Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης είχαν επιβαρυνθεί με προβλέψεις απομείωσης συμμετοχών ύψους € 5,1 εκατ.. Εξαιρουμένων των προβλέψεων τα κέρδη του 2025 παρουσιάζουν μονοψήφια αλλά σταθερή αύξηση ήτοι +2,3%.

Φόρος

Ο Φόρος Εισοδήματος διαμορφώθηκε στο ποσό των € 1,8 εκατ. έναντι ποσού € 0,4 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

Διανομή μερίσματος

Το διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή Μερίσματος ανά μετοχή καθώς και την διανομή κερδών για την χρήση του 2025 στο προσωπικό της Εταιρείας ως επιβράβευση για την επίτευξη των στόχων που τους είχαν τεθεί.

Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

α) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. β) Εταιρείες της Ελληνικής εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας. γ) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς , δ) Η εταιρεία Strix Asset Management Ltd και οι συγγενείς της, ε) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης του Ομίλου και στ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους, που ισοδυναμούν με εκείνους, που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

Περιγραφή Κινδύνων

Ο κίνδυνος αγοράς για τη μητρική εταιρεία συνδέεται με τους παράγοντες, που επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στα Επιχειρηματικά Πάρκα, όπως αυτοί προσδιορίζονται:

α) από τους αναπτυξιακούς νόμους που θεσπίζονται από τις Εθνικές και Ευρωπαϊκές Αρχές, σύμφωνα με 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.

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές του Ομίλου είναι σε ευρώ.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και ειδικότερα τις περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης από μέρους ενός οφειλέτη να αποπληρώσει μέρος ή το σύνολο των οφειλών του προς την Εταιρεία.

Οι συναλλαγές της μητρικής εταιρείας με πελάτες, εγκατεστημένες και μη επιχειρήσεις, αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και κατ'επέκταση επισφαλειών.

Οι πωλήσεις αποθεμάτων και η σύσταση δικαιώματος επιφανείας πραγματοποιούνται βάσει πιστωτικής πολιτικής της μητρικής εταιρείας, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εξελίξεις και πραγματοποιεί τις κατάλληλες ενέργειες για την κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, καθώς ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται με την κύρια δραστηριότητά του. Ειδικότερα, η ανάληψη πιστωτικού κινδύνου διατηρείται σε ελεγχόμενα επίπεδα, με τον καθορισμό ειδικής στρατηγικής ανάπτυξης δραστηριοτήτων και αντίστοιχων ορίων, σε επίπεδο αντισυμβαλλόμενου και τομέα δραστηριότητας. Βασικό ρόλο δε στον προσδιορισμό των ορίων για κάθε αντισυμβαλλόμενο έχει η εκτίμηση της πιστοληπτικής του ικανότητας. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται, τόσο σε ποσοτικά, όσο και σε ποιοτικά χαρακτηριστικά του ίδιου του αντισυμβαλλόμενου.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της μητρικής εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι ενδεδειγμένες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της μητρικής εταιρείας.

Η μητρική εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό της χώρας και προσπαθεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις τυχόν έκτακτων αρνητικών γεγονότων. Σημειώνουμε ότι βάσει των εκτιμήσεων της ακίνητης περιουσίας της μητρικής εταιρείας, η οποία διεξάγεται στο τέλος της χρήσης, η εύλογη αξία των ακινήτων της δεν έχει επηρεασθεί αρνητικά.

Ο κίνδυνος ρευστότητας κατά την 31.12.2025 ήταν πολύ χαμηλός, λόγω της εφαρμοζόμενης πολιτικής της μητρικής εταιρείας για διατήρηση υψηλών ρευστών διαθεσίμων (καταθέσεων και μετρητών) και της πιστωτικής της πολιτικής στις πωλήσεις αποθεμάτων και στη σύσταση δικαιωμάτων επιφανείας, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων και η προσεκτική επιλογή συναλλαγών εξασφαλίζει στη μητρική εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Ο Όμιλος έχει ισχυρή ρευστότητα, αφού ο δείκτης άμεσης ρευστότητας ορίζεται σε 2,5 και ο δείκτης της έμμεσης ρευστότητας σε 6,6. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων και η προσεκτική επιλογή συναλλαγών εξασφαλίζει στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, καθώς η δραστηριότητά της ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε., της Ε.Α.Δ.Ε.Π. ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ Μ.Α.Ε., της ΘΕΚ Α.Ε. και της Ε.ΑΝ.Ε.Π. Οινόφυτων Ασωπού Α.Ε., δεν έχει ακόμα ξεκινήσει, ενώ τα μεγέθη της ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε. είναι επουσιώδη.

Σημαντικά γεγονότα κλειόμενης χρήσης

Έργα Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας

Βασικό ορόσημο της χρήσης 2025 αποτέλεσε η δρομολόγηση των απαιτούμενων προϋποθέσεων και ενεργειών για την έγκαιρη και επιτυχή ολοκλήρωση δεκατεσσάρων (14) επενδυτικών προγραμμάτων σε ισάριθμα Επιχειρηματικά Πάρκα, τα οποία υλοποιήθηκαν στο πλαίσιο της δράσης «Νέα Επιχειρηματικά Πάρκα – Ελλάδα 2.0» του Υπουργείου Ανάπτυξης. Ο συνολικός εγκεκριμένος προϋπολογισμός των προγραμμάτων ανήλθε σε € 50,4 εκατ., εκ των οποίων ποσοστό 50% αφορούσε τα έργα των Επιχειρηματικών Πάρκων Θεσσαλονίκης και Πατρών. Τα επενδυτικά σχέδια περιλάμβαναν συνολικά 72 έργα υποδομής, με στόχο την ενίσχυση της βιωσιμότητας, της λειτουργικότητας και της μακροχρόνιας επιχειρησιακής επάρκειας των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Ειδικότερα, οι παρεμβάσεις αποσκοπούσαν: (α) στη μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας μέσω ενεργειακών αναβαθμίσεων, (β) στον περιορισμό των απωλειών υδάτινων πόρων μέσω της αναβάθμισης των δικτύων ύδρευσης, (γ) στη βελτίωση των συνθηκών κυκλοφορίας και ασφάλειας εντός των Πάρκων, (δ) στην ψηφιοποίηση κρίσιμων λειτουργιών και υποδομών και (ε) στην αύξηση των διαθέσιμων χώρων για την εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων. Τα έργα που υλοποιήθηκαν περιλάμβαναν, μεταξύ άλλων, οδικά δίκτυα, συστήματα οδοφωτισμού, περιφράξεις, Μονάδες Καθαρισμού Αποβλήτων (ΜΚΑ), συστήματα επεξεργασίας νερού, δίκτυα ύδρευσης, ομβρίων και αποχέτευσης, καθώς και ψηφιακές υποδομές για τη διαχείριση των δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης.

Η υλοποίηση των ανωτέρω έργων ξεκίνησε την άνοιξη του 2024, συνεχίστηκε καθ' όλη τη διάρκεια του 2025 και του πρώτου εξαμήνου του 2026 και ολοκληρώθηκε εντός του προβλεπόμενου εκ του προγράμματος ορισθέντος χρονοδιαγράμματος.

Χρηματοδότηση έργων Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας

Οι συνολικές πληρωμές προς τους αναδόχους ανήλθαν σε € 48,7 εκατ. (ή σε € 60,39 εκατ. μαζί με το αναλογούν ΦΠΑ), ποσό που αντιστοιχεί στο 96,5% του αρχικού συνολικού προϋπολογισμού, επιτυγχάνοντας εξοικονόμηση κόστους ύψους 3,5% έναντι του εγκεκριμένου προϋπολογισμού. Ποσοστό δε περίπου 50% του συνολικού κόστους των επενδύσεων (άνευ του ΦΠΑ) προβλέπεται να καλυφθεί μέσω επιχορήγησης από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Στο πλαίσιο αυτό, η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας εκταμίευσε τον Δεκέμβριο του 2024 προκαταβολή ύψους περίπου € 10,0 εκατ., ενώ η καταβολή του υπολειπόμενου ποσού της επιχορήγησης ποσού περίπου € 14 εκατ. αναμένεται εντός του δεύτερου εξαμήνου του 2026. Το υπόλοιπο μέρος της χρηματοδότησης των πληρωμών προς τους αναδόχους καλύφθηκε μέσω ιδίων κεφαλαίων (κατά το ποσό των € 40,5 εκατ. περίπου) και μέσω ομολογιακού δανείου (ποσού € 9,9 εκατ.), που εκταμιεύθηκε τον Δεκέμβριο του 2025.

Αναθεώρηση της μεθοδολογίας υπολογισμού του ΦΠΑ

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία επανεξέτασε την εφαρμογή του μηχανισμού επιμερισμού του ΦΠΑ εισροών (pro-rata), σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας και κατ' εφαρμογή του άρθρου 36 του Ν. 5144/2024 («Κώδικας ΦΠΑ»).

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Διοίκηση προέβη:

- σε αναθεώρηση της μεθοδολογίας υπολογισμού του συντελεστή της pro-rata του ΦΠΑ,
- στην υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων ΦΠΑ για τις χρήσεις 2020 έως 2023, καθώς και για μεταγενέστερες περιόδους όπου απαιτήθηκε,
- σε επικαιροποίηση των σχετικών λογιστικών και φορολογικών διαδικασιών από τη χρήση 2024 και εφεξής.

Περαιτέρω, κατόπιν της οριστικοποίησης φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2018 και 2019, η Εταιρεία εφάρμοσε αναδρομικά την επικαιροποιημένη μεθοδολογία προσδιορισμού του εκπιπτόμενου ΦΠΑ εισροών, με αποτέλεσμα την ανάκτηση ποσών ΦΠΑ που είχαν επιβαρύνει τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων. Η εν λόγω ανάκτηση είχε ως συνέπεια τη βελτίωση των φορολογικών αποτελεσμάτων των αντίστοιχων χρήσεων και την υποβολή σχετικών τροποποιητικών δηλώσεων φόρου εισοδήματος.

Η Διοίκηση αξιολόγησε τη φύση της ανωτέρω προσαρμογής σύμφωνα με το IAS 8 και προχώρησε σε αναδρομική αναδιατύπωση ("retrospective restatement") των συγκριτικών στοιχείων των επηρεαζόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις παραγράφους 42-47 του εν λόγω προτύπου. Στις περιπτώσεις όπου η αναδρομική εφαρμογή δεν ήταν πρακτικά εφικτή, οι σχετικές επιδράσεις αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης.

Πιστοποίηση ISO & ESG

Το Νοέμβριο του 2025 η εταιρεία έλαβε πιστοποίηση από την εταιρεία TÜV ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΩΝ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ σύμφωνα με τα πρότυπα για το ISO 9001, 14001 και 45001.

Το Δεκέμβριο του 2025 ολοκληρώθηκε η δημοσίευση της ετήσιας έκθεσης ESG.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

- Το Φεβρουάριο του 2026 υπεγράφη μνημόνιο συνεργασίας με σκοπό την σύνδεση της επαγγελματικής εκπαίδευσης και της μαθητείας της ΔΥΠΑ με τις ανάγκες των επιχειρήσεων, που δραστηριοποιούνται στα Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. σε όλη τη χώρα.
- Τον Απρίλιο του 2026 εκταμιεύθηκε νέο ομολογιακό δάνειο ύψους €15,1 εκατ. με σκοπό την υποκατάσταση των ιδίων κεφαλαίων, που χρησιμοποιήθηκαν στην χρηματοδότηση του ΤΑΑ με τραπεζικό δανεισμό. Παράλληλα, εκταμιεύτηκε για τον ίδιο σκοπό ομολογιακό δάνειο ύψους €9,2 εκατ. τον Ιούνιο του 2026, το οποίο αναχρηματοδότησε το μεγαλύτερο ποσό των πληρωμών ΦΠΑ.
- Εντός του 2026 εξεδόθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ) δύο αποφάσεις, που κατά την άποψη των Νομικών της Εταιρείας, ενισχύουν και θωρακίζουν το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας των Επιχειρηματικών Πάρκων. Εν προκειμένω:
 - Για την Αίτηση Ακυρώσεως εγκατεστημένης επιχείρησης με αίτημα την ακύρωση του Κανονισμού Λειτουργίας του Ε.Π. Βόλου Β', κατά του Υπουργού Ανάπτυξης και της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., εκδόθηκε η υπ' αριθ. Α542/22-04-2026 απορριπτική απόφαση του ΣΤΕ.
 - Με την υπ' αριθ. Α809/3-6-2026 απόφαση του ΣΤΕ απορρίφθηκε επίσης η ασκηθείσα από την ίδια εγκατεστημένη επιχείρηση Αίτηση Ακύρωσης κατά της απόφασης του Υπουργού Ανάπτυξης, με την οποία είχε αιτηθεί την ακύρωση της υπ' αριθ. 19095/06.03.2025 απόφασης της Υφυπουργού Ανάπτυξης (ΦΕΚ Β' 1206/12.03.2025) με θέμα «Καθορισμός του τύπου και του περιεχομένου της βεβαίωσης συμβατότητας δραστηριότητας για την εγκατάσταση επιχειρήσεων σε επιχειρηματικό Πάρκο κατ' εφαρμογή της παρ. 13 του άρθρου 46 του Ν. 4982/2022».

Επισημαίνεται ότι στις 4.2.2026 συζητήθηκαν οι υπόλοιπες αιτήσεις ακύρωσης, που στρέφονταν κατά των αποφάσεων υπαγωγής των Επιχειρηματικών Πάρκων Πάτρας, Κομοτηνής, Λαμίας, Σέρρες, Αλεξανδρούπολης, Τρίπολης, Ηρακλείου συζητήθηκαν την 4.2.2026 και αναμένεται η έκδοση των σχετικών αποφάσεων.

- Τον Απρίλιο του 2026 σηματοδοτήθηκε η επιτυχής ολοκλήρωση του φυσικού και οικονομικού αντικείμενου των έργων που είχαν ενταχθεί στα προγράμματα του ΤΑΑ, κλείνοντας έναν σημαντικό κύκλο υλοποίησης. Το Μάιο 2026 ολοκληρώθηκαν και ολοκληρώθηκαν οι επιτόπιες αυτοψίες στα 14 Επιχειρηματικά Πάρκα (Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Κομοτηνή, Αλεξανδρούπολη, Λάρισα, Ηράκλειο, Ιωάννινα, Λαμία, Καβάλα, Δράμα, Σέρρες, Πρέβεζα, Μεγαλάνος, Καρδίτσα) από δύο ελεγκτές, εκ των οποίων ο ένας προέρχεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος («ΤΕΕ») και ο άλλος από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος («ΟΕΕ»), που ορίστηκαν από τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας. Μέχρι και σήμερα έχουν ολοκληρωθεί και κατατεθεί στην ΓΓΒ οι εκθέσεις του καλώς έχουν στα 13 από τα 14 ΕΠ.
- Το Μάιο του 2026 ολοκληρώθηκε η υποβολή αίτησης υπαγωγής στην εθνική δράση του προγράμματος «Δίκαιη Αναπτυξιακή Μετάβαση (ΔΑΜ)» για το ΕΠ Τρίπολης, συνολικού προϋπολογισμού € 3,35 εκατ.. Το επιχορηγούμενο ποσοστό της εν λόγω δράσης ανέρχεται στο 49,82%.

Έργα σε εξέλιξη της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. επεξεργάζεται την επέκταση του Επενδυτικού της Πλάνου ύψους € 50,4 εκατ. ευρώ, με αναζήτηση νέων χρηματοδοτικών όρων, ώστε να ενταχθούν σε δράσεις αντίστοιχες με αυτή της ΓΓΒ « Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» περισσότερα Επιχειρηματικά Πάρκα. Προς αυτή την κατεύθυνση έχουν αναζητηθεί οι προοπτικές επέκτασης της εν λόγω Δράσης ή η ένταξη σε προγράμματα χρηματοδότησης, όπως το Σχέδιο της Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης για τις περιοχές, στις οποίες είναι σε εξέλιξη η απολιγνιτοποίηση.

Όπως έχει αναφερθεί, βασικό στοιχείο των νέων έργων είναι η επέκταση του αποθέματος οικοπέδων για μελλοντική βιομηχανική ανάπτυξη και επιχειρηματική δραστηριότητα και κυρίως η δημιουργία ενός Επιχειρηματικού Πάρκου στην Αττική. Επίσης, είναι σε εξέλιξη η επέκταση του ΕΠ Θεσσαλονίκης, με την ένταξη ανενεργών και μη αξιοποιημένων εκτάσεων. Προς αυτή την κατεύθυνση κινούνται και άλλες αναπτυξιακές δράσεις της Εταιρείας για νέα Επιχειρηματικά Πάρκα εντός της Ελληνικής Επικράτειας, που είναι σε προ-παρασκευαστικό στάδιο (Λιτόχωρο, Κορακιά, κοκ). Άλλα έργα σε εξέλιξη είναι αυτά του τομέα της ενέργειας, όπου είναι σε εξέλιξη η δημιουργία σταθμών ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (φ/β του Ε.Π. Άμφισσας), που θα επιτευχθεί με σύμβαση συνεργασίας με τον ΔΕΔΔΗΕ.

Ο τομέας της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης της Εταιρείας έχει ενισχυθεί, με δράσεις που έχουν σημαντικό κοινωνικό αποτύπωμα, ενώ αναμένεται να επεκταθεί σε νέες συνεργασίες με Εκπαιδευτικά Ιδρύματα και φορείς απασχόλησης, όπως η εν εξελίξει συνεργασία της Εταιρείας με την ΔΥΠΑ, που θα προσφέρει νέες θέσεις εργασίας και θα ενισχύει τον τομέα της απασχόλησης. Ένα άλλο σημαντικό έργο σε εξέλιξη είναι η οργάνωση των Σχεδίων Έκτακτης Ανάγκης στα Πάρκα, τα οποία αναμένεται να ενισχύσουν τους τρόπους αντιμετώπισης της Εταιρείας μας σε έκτακτα γεγονότα. Προς αυτή την κατεύθυνση κινείται και η νέα πιστοποίηση της Εταιρείας με πρότυπα, όπως αυτό της Επιχειρησιακής Συνέχειας.

Προοπτικές και Εταιρική Στρατηγική της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. για το έτος 2025 βελτίωσε την λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων, δημιούργησε νέες υπηρεσίες προς τις Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις, υλοποιώντας το διαρκές αναπτυξιακό της σχέδιο. Στο πλαίσιο αυτό, σημαντικό ρόλο έχει η εταιρική ευθύνη, που παράγει, μεταξύ άλλων, σημαντική αξία για τους εργαζομένους, τις επιχειρήσεις και τις τοπικές κοινότητες, στις οποίες αναπτύσσονται τα Επιχειρηματικά Πάρκα του δικτύου της, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα GRI.

Το αναπτυξιακό σχέδιο της Εταιρείας έχει διαχρονικά ορίσει σε κεντρική θέση την ανάπτυξη του αποθέματος της γης για την Εταιρεία, τον εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση υποδομών και τη δημιουργία και οργάνωση νέων επιχειρηματικών πάρκων για την στήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Πέραν των 14 έργων του ΤΑΑ που προαναφέρθηκαν, σημαντικά στοιχεία αποτελούν και οι τρεις βασικές συμφωνίες της Εταιρείας με Δήμους για την ανάπτυξη νέων Πάρκων σε δημοτικές εκτάσεις, νέα τεχνικά έργα και εργασίας ανταποδοτικού χαρακτήρα, οι μελέτες κυκλοφοριακής οργάνωσης σε 8 Πάρκα, η τριπλή πιστοποίηση της Εταιρείας με το διεθνές ISO (9001, 14001, 45001), η επαλήθευση του ανθρακικού αποτυπώματος σε Πάρκα με ΜΚΑ, η ψηφιοποίηση του βασικού κορμού των after sales διαδικασιών προς τους πελάτες της, η διανομή πάνω από 1.000 μέσων ατομικής προστασίας στο προσωπικό της, καθώς και η ολοκλήρωση 27 ελέγχων (Audits) για την Ασφάλεια και Υγεία στο δίκτυό της, με στόχο τον εντοπισμό της τρωτότητας των πάρκων.

Βασική πρόταση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. για τα μέτρα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν αξία για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συνιστά η θεσμοθέτηση της δυνατότητας της Εταιρείας να λειτουργήσει ως υπηρεσία μιας στάσης για όλες τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Για τον σκοπό αυτό έχει αναπτύξει νομοθετικές πρωτοβουλίες, τις οποίες και έχει προωθήσει στο αρμόδιο Υπουργείο για την Κεντροποίηση των Αδειοδοτήσεων.

Η βελτίωση των υπαρχουσών και η ανάπτυξη νέων εξωτερικών έργων για την εξυπηρέτηση των πάρκων, αποτελεί ζήτημα προτεραιότητας, με οφέλη όχι μόνο για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, αλλά και για τις τοπικές οικονομίες συνολικά. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσονται έργα υποδομής, όπως η κατάλληλη σύνδεση με αυτοκινητόδρομο και σιδηροδρομικό δίκτυο, η ανάπτυξη εμπορευματικών λιμένων και τα δίκτυα οπτικών ινών. Ήδη, η Εταιρεία εργάζεται με τους εξωτερικούς της συμβούλους στην προώθηση της σιδηροδρομικής σύνδεσης των πάρκων, αλλά και στην αναβάθμιση των οδικών αρτηριών που εξυπηρετούν την πρόσβαση σε αυτά.

Με την αξιοποίηση της υπάρχουσας εμπειρίας και τεχνογνωσίας της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., σε συνδυασμό με τη βέλτιστη αξιοποίηση του υπάρχοντος αποθέματος βιομηχανικής γης, η Εταιρεία προσβλέπει στην ανάδειξη της σε βασικό πυλώνα ανάπτυξης της βιομηχανίας, στους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων.

Περιβαλλοντικά και εργασιακά θέματα

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. παραμένει σε ευθυγράμμιση με την Περιβαλλοντική Πολιτική της, μεριμνώντας πάντοτε για την εναρμόνιση των λειτουργιών της με τα ισχύοντα κάθε φορά περιβαλλοντικά πρότυπα και κατέχοντας όλες τις απαραίτητες περιβαλλοντικές άδειες για τις 25 Βιομηχανικές Περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα αρμοδιότητάς της και εφαρμόζοντας ένα ευρύ Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης. Η πιστοποίηση των Πάρκων με το ISO 14001 ενισχύει την περιβαλλοντική δέσμευσή της με μετρήσιμο τρόπο.

Αναφορικά με τα εργασιακά θέματα, η πιστοποίηση της Εταιρείας με το ISO 45001 συνδέεται με την συστηματική αναγνώριση και διαχείριση κινδύνων, την συμμόρφωση με νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις, που σχετίζονται με την βελτίωση της υγείας και ασφαλείας των εργαζομένων, καθώς και την αύξηση της παραγωγικότητας, αφού με τον τρόπο αυτό οι εργαζόμενοι θα λειτουργούν σε οργανωμένο και ασφαλές περιβάλλον.

Τόσο για τα περιβαλλοντικά όσο και για τα εργασιακά θέματα, η Εταιρεία αναπτύσσει πλέον ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα και συνεργασίες.

Δεν υπάρχει επιπλέον πληροφορία που χρήζει αναφοράς στο παρόν στάδιο.

Αθήνα, 30^η Ιουνίου 2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Α01251987



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ETBA ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ETBA ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ETBA ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. και των θυγατρικών της κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- 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 και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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 των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παντερλής Δημήτρης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 38651

Πίνακας Περιεχομένων των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

	Σελίδα
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	4
Κατάσταση συνολικών εσόδων	5
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	6
Κατάσταση ταμειακών ροών	7
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
1 Γενικές πληροφορίες για τον Όμιλο	8
2 Πλαίσιο κατάρτισης και ουσιώδεις λογιστικές αρχές	9
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	9
2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα	9
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ('Δ.Π.Χ.Α.')	9
2.4 Βάση ενοποίησης	11
2.4.1 Συμμετοχές σε θυγατρικές	12
2.4.2 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	13
2.5 Ενσώματα πάγια	13
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	14
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	14
2.8 Αποθέματα	14
2.9 Χρηματοοικονομικά μέσα	15
2.10 Μισθωμένα πάγια	17
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο	18
2.13 Προβλέψεις	18
2.14 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	18
2.15 Αναγνώριση εσόδων	18
2.16 Φόρος εισοδήματος	18
2.17 Επιχορηγήσεις	19
2.18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	19
3 Λοιπές λογιστικές πολιτικές	19
3.1 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	19
3.2 Συναλλαγματικές μετατροπές	19
3.3 Παροχές σε εργαζομένους	19
3.4 Μερίσματα	20
4 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις της Διοίκησης και βασικές πηγές εκτίμησης της αβεβαιότητας	20
5 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	21
5.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων	21
5.2 Κίνδυνος αγοράς	21
5.3 Κίνδυνος συναλλάγματος	21
5.4 Πιστωτικός κίνδυνος	21
5.5 Κίνδυνος επιτοκίων	23
5.6 Κίνδυνος ρευστότητας	23
5.7 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίων	24
5.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία	24
5.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων	24
6 Ενσώματα πάγια	25
7 Μισθώσεις	26
8 Επενδύσεις σε ακίνητα	28
9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	28
10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	29
11 Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις	29
12 Λοιπές απαιτήσεις	30
13 Αναβαλλόμενη φορολογία	31
14 Αποθέματα	32
15 Απαιτήσεις από πελάτες	33
16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33
17 Μετοχικό κεφάλαιο	33
18 Αποθεματικά	34
19 Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξης εργασιακής σχέσης	34
20 Λοιπές προβλέψεις	35
21 Επιχορηγήσεις	35
22 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
23 Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	36
24 Πωλήσεις	36
25 Έξοδα ανά κατηγορία	37
26 Δαπάνες προσωπικού	37
27 Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	38
28 Λοιπά κέρδη / (ζημιές) – καθαρά	38
29 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	38
30 Προβλέψεις	38
31 Φόρος εισοδήματος	38
32 Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	39
33 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	39
34 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	40
35 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	40

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	45.771.243	13.651.178	45.771.243	13.651.178
Δικαιώματα χρήσης	7	1.265.868	1.543.855	1.265.868	1.543.855
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	17.491.417	15.970.038	17.491.417	15.970.038
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	9	13.091	15.848	13.091	15.848
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	10.479.013	10.213.378	10.479.013	10.213.378
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	11	-	-	120.031	120.031
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	11	4.364.673	5.275.000	5.275.000	5.275.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	88.644	88.282	88.644	88.174
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	1.788.256	2.326.334	1.788.256	2.326.334
		81.262.206	49.083.912	82.292.563	49.203.835
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	14	104.848.101	106.153.433	104.833.601	106.153.433
Απαιτήσεις από πελάτες	15	15.292.300	18.409.483	15.302.304	18.428.695
Λοιπές απαιτήσεις	12	13.701.937	2.458.037	13.708.855	2.454.710
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	34.026.942	58.979.926	33.926.018	58.875.350
		167.869.280	186.000.879	167.770.779	185.912.187
Σύνολο ενεργητικού		249.131.487	235.084.792	250.063.342	235.116.023
Μετοχικό κεφάλαιο	17	191.155.200	191.155.200	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	18	5.553.591	5.558.901	5.553.591	5.558.901
Αποτελέσματα εις νέον		928.679	(2.576.682)	1.856.638	(2.569.571)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής		197.637.470	194.137.419	198.565.429	194.144.530
Δικαιώματα μειοψηφίας		8.205	8.165	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		197.645.675	194.145.584	198.565.429	194.144.530
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	19	300.753	235.702	300.753	235.702
Λοιπές προβλέψεις	20	2.018.172	2.018.172	2.018.172	2.018.172
Επιχορηγήσεις	21	19.642.949	19.932.733	19.642.949	19.932.733
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	7	816.191	1.081.296	816.191	1.081.296
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	3.248.589	2.856.961	3.248.589	2.856.961
		26.026.655	26.124.864	26.026.655	26.124.864
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	15.115.723	14.417.260	15.127.824	14.449.545
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	7	439.496	397.084	439.496	397.084
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	23	9.903.938	-	9.903.938	-
		25.459.157	14.814.344	25.471.258	14.846.629
Σύνολο υποχρεώσεων		51.485.812	40.939.208	51.497.913	40.971.493
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		249.131.487	235.084.792	250.063.342	235.116.023

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 8 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025.

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημ	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Πωλήσεις	24	30.381.882	27.447.406	30.383.241	27.444.201
Αναστροφή πωλήσεων	24	-	(439.082)	-	(439.082)
Κόστος πωληθέντων	25	(21.873.605)	(18.689.725)	(21.873.605)	(18.689.725)
Μικτό αποτέλεσμα		8.508.276	8.318.599	8.509.635	8.315.394
Έξοδα διάθεσης	25	(1.664.703)	(985.303)	(1.664.703)	(985.303)
Έξοδα διοίκησης	25	(4.230.570)	(5.133.732)	(4.224.731)	(5.130.208)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	27	1.812.124	2.008.565	1.811.324	2.008.565
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά	28	(428.687)	(7.646.200)	(424.666)	(5.096.115)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		3.996.440	(3.438.071)	4.006.859	(887.667)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	29	1.045.409	1.729.991	1.045.472	1.730.023
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		5.041.849	(1.708.080)	5.052.331	842.356
Προβλέψεις	30	171.811	(834.160)	171.811	(834.160)
Κέρδη / (Ζημιές) από συγγενείς επιχειρήσεις		(910.327)	(369.903)	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		4.303.333	(2.912.143)	5.224.142	8.196
Φόροι	31	(1.873.110)	(398.649)	(1.873.110)	(398.473)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		2.430.223	(3.310.792)	3.351.031	(390.277)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		2.430.182	(3.310.731)	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους αναλογούντα στα δικαιώματα μειοψηφίας	40		(61)	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους					
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές Κέρδη / (Ζημιές)	19	(6.807)	(2.421)	(6.807)	(2.421)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη / (Ζημιές)		1.498	533	1.498	533
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	18	(5.309)	(1.888)	(5.310)	(1.888)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		2.424.913	(3.312.680)	3.345.722	(392.165)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		2.424.873	(3.312.619)	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους αναλογούντα στα δικαιώματα μειοψηφίας	40		(61)	-	-

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 8 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όμιλος

		Αποδιδόμενα στους Ιδιοκτήτες της Μητρικής						
Σημ.		Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	1^η Ιανουαρίου 2024	191.155.200	3.518.984	2.041.807	734.046	197.450.037	8.225	197.458.263
	Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(1.888)	-	(1.888)	-	(1.888)
	Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	(3.310.731)	(3.310.731)	(61)	(3.310.792)
	31^η Δεκεμβρίου 2024	191.155.200	3.518.984	2.039.919	(2.576.685)	194.137.418	8.164	194.145.583
	1^η Ιανουαρίου 2025	191.155.200	3.518.984	2.039.919	(2.576.685)	194.137.418	8.164	194.145.583
	Αναδιτύπωση ΦΠΑ 2020-2023	-	-	-	1.075.178	1.075.178	-	1.075.178
	Αναθεωρημένη 1^η Ιανουαρίου 2025	191.155.200	3.518.984	2.039.919	(1.501.508)	195.212.595	8.164	195.220.761
	Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(5.309)	-	(5.309)	-	(5.309)
	Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	2.430.182	2.430.182	40	2.430.223
	31^η Δεκεμβρίου 2025	191.155.200	3.518.984	2.034.609	928.675	197.637.468	8.205	197.645.674

Εταιρεία

Σημ.		Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	1^η Ιανουαρίου 2024	191.155.200	3.518.983	2.041.806	(2.179.295)	194.536.694
	Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(1.888)	-	(1.888)
	Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	(390.277)	(390.277)
	31^η Δεκεμβρίου 2024	191.155.200	3.518.983	2.039.918	(2.569.572)	194.144.529
	1^η Ιανουαρίου 2025	191.155.200	3.518.983	2.039.918	(2.569.572)	194.144.529
	Αναδιτύπωση ΦΠΑ 2020-2023	-	-	-	1.075.178	1.075.178
	Αναθεωρημένη 1^η Ιανουαρίου 2025	191.155.200	3.518.984	2.039.918	(1.494.394)	195.219.707
	Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(5.309)	-	(5.309)
	Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	3.351.031	3.351.031
	31^η Δεκεμβρίου 2025	191.155.200	3.518.983	2.034.609	1.856.637	198.565.429

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 8 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	4.303.333	(2.912.143)	5.224.142	8.196
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:				
Αποσβέσεις	6,7,9	1.113.225	1.211.699	1.113.225
Απομειώσεις	28	418.534	7.646.199	418.534
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού	19	65.051	25.074	64.247
Προβλέψεις	30	(171.811)	834.160	(171.811)
Τόκοι (έσοδα) / έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτική δραστηριότητας	29	(1.045.409)	(1.505.078)	(1.045.472)
(Κέρδη) / ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων μέσω αποτελεσμάτων	10	(108.227)	(224.913)	(108.227)
Επιχορηγήσεις	21	(289.784)	(217.873)	(289.784)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		4.284.913	4.857.126	5.204.854
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		(6.829.927)	(6.883.171)	(7.726.837)
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		1.860.002	8.950.341	1.840.622
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		(4.969.925)	2.067.170	(5.886.215)
Πληρωμές φόρων		(1.318.330)	-	(1.318.330)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(2.003.342)	6.924.296	(1.999.691)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 8, 9	(33.303.917)	(8.119.450)	(33.303.917)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών	11	-	-	50.000
Είσπραξη προκαταβολών επιχορηγήσεων	21	-	9.834.691	-
Αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	(4.812.131)	(11.402.478)	(4.812.131)
Πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	4.654.724	1.414.012	4.654.724
Τόκοι Εισπραχθέντες	29	1.085.262	1.477.022	1.085.262
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(32.376.063)	(6.796.202)	(32.376.063)
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες				
Είσπραξη από δάνειο	23	9.900.000	-	9.900.000
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	7	(418.404)	(372.373)	(418.404)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	7	(55.174)	(49.926)	(55.174)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		9.426.422	(422.299)	9.426.422
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(24.952.983)	(294.204)	(24.949.332)
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα έναρξης χρήσης	16	58.979.924	59.274.131	58.875.350
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα λήξης χρήσης	16	34.026.942	58.979.926	33.926.018

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 8 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

1. Γενικές πληροφορίες για τον Όμιλο

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. (μητρική Εταιρεία, εφεξής η «Εταιρεία») έχει έδρα στην Ελλάδα και η διεύθυνση των γραφείων της είναι στη Λεωφόρο Μεσογείων 265, Τ.Κ. 154 51 Νέο Ψυχικό. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι www.etnavire.gr. Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και λήγει την 18^η Ιουνίου 2053. Η ETBA ΒΙ.ΠΕ και οι θυγατρικές της (αποκαλούμενες μαζί ως «ο Όμιλος») αναπτύσσουν δραστηριότητες στην Ελλάδα.

Η ETBA Βιομηχανικές Περιοχές ιδρύθηκε στο πλαίσιο του Ν.2545/97 και η διαδικασία απόσχισης του κλάδου των βιομηχανικών περιοχών από την ETBA Bank ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2003 με συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς στο Μετοχικό της Κεφάλαιο με ποσοστό 65% και του Ελληνικού Δημοσίου με 35%. Εντός του 2021 το μεγαλύτερο μέρος της άμεσης συμμετοχής της Τράπεζας Πειραιώς στην ETBA ΒΙΠΕ (ποσοστό 64%) εισφέρθηκε σε είδος στη ετερόρρυθμη εταιρεία Strix Holdings LP, μειώνοντας με τον τρόπο αυτό το άμεσο ποσοστό της σε 1%. Η διαχείριση της εταιρείας Strix Holdings LP ασκείται από την εταιρεία Strix Asset Management Ltd, στην οποία συμμετέχουν με ποσοστά 75% η Blantyre Capital και με 25% η Τράπεζα Πειραιώς. Με βάση τα ανωτέρω η Strix Holdings L.P. κατέχει ποσοστό 64% των μετοχών της εταιρείας, το Ελληνικό Δημόσιο μέσω της Ελληνικής εταιρείας συμμετοχών και περιουσίας (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.) ποσοστό 35% και η Τράπεζα Πειραιώς ποσοστό 1%.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30^η Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ETBA ΒΙ.ΠΕ. ΑΕ.

Η δραστηριότητα της Εταιρείας ETBA ΒΙ.ΠΕ. έγκειται στην οργανωμένη χωροθέτηση της επιχειρηματικότητας και την παροχή ενός ελκυστικού περιβάλλοντος προς τις οικονομικές δραστηριότητες του δευτερογενή και τριτογενή τομέα, με θετικό πρόσημο στην Περιφερειακή Ανάπτυξη και στην Προστασία του Περιβάλλοντος. Το βασικό αντικείμενο της Εταιρείας είναι η ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση και διοίκηση με διαχείριση οργανωμένων χώρων εγκατάστασης επιχειρήσεων (Βιομηχανικών Περιοχών - ΒΙ.ΠΕ. & Βιομηχανικών Πάρκων - ΒΙΟ.ΠΑ.) ή άλλως αναφερόμενα ως Επιχειρηματικά Πάρκα στην βάση του νέου νομοθετικού πλαισίου.

Στην παρούσα φάση η Εταιρεία εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων που σταδιακά αναμένεται να ενταχθούν στο πεδίο του νέου νόμου και να μετονομαστούν σε Επιχειρηματικά Πάρκα. Σε αυτά είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 60.000 εργαζόμενοι συνδράμοντας ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η Εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε 7.500 στρ., εκ των οποίων Περίπου 1.600 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. παρέχει ολοκληρωμένες διαχειριστικές υπηρεσίες προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία τους σε ένα οργανωμένο και ασφαλές επιχειρηματικό περιβάλλον. Παράλληλα, δραστηριοποιείται στη διοίκηση κατασκευαστικών έργων εντός αυτών των υποδοχών, στην παροχή ενεργειακών υπηρεσιών καθώς και στην υλοποίηση έργων και υπηρεσιών συμβούλου. Παράλληλα, η ETBA ΒΙ.ΠΕ. ολοκλήρωσε την εκπόνηση 14 Επενδυτικών Σχεδίων (Ε.Σ.) σε ισάριθμα Επιχειρηματικά Πάρκα του δικτύου της λαμβάνοντας χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) στη βάση Δράσης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με θέμα: «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» για το Πρόγραμμα Ελλάδα 2.0. Τα έργα που ενσωματώθηκαν στα Ε.Σ. είχαν συνολικό προϋπολογισμό 50,1 εκ. ευρώ, με δυνατότητα κρατικής ενίσχυσης έως 50%. Στόχος της ETBA ΒΙ.ΠΕ. είναι να βελτιώσει το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα, το επίπεδο των υπηρεσιών της προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, τη μείωση του κόστους λειτουργίας της αλλά και την αναβάθμιση των υποδομών της με την ταυτόχρονη υλοποίηση του ψηφιακού μετασχηματισμού.

Ως προς το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και τη μειούμενη ποιότητα διαθέσιμου αποθέματος, η δημιουργία του Δικαιώματος Επιφανείας (Δ.Ε.) αναδείχθηκε και αυτή τη χρονιά ως ένα σημαντικό εργαλείο με υψηλή ανταπόκριση στις επιχειρήσεις και αποτελεί πλέον στρατηγική επιλογή της Εταιρείας για την αξιοποίηση του αποθέματος (έναντι της στρατηγικής των πωλήσεων).

Το τρέχον έτος η εμπορική δραστηριότητα της ETBA ΒΙ.ΠΕ. παρουσίασε αξιοσημείωτες αποδόσεις. Πραγματοποιήθηκε διάθεση γηπέδων συνολικού εμβαδού 120,1 στρ. εκ των οποίων 37,6 στρ. διατέθηκαν με πώληση αποφέροντας έσοδα € 1,2 εκατ. ενώ 82,6 στρ. διατέθηκαν με δικαίωμα επιφανείας, δημιουργώντας ετήσιο επαναλαμβανόμενο έσοδο ύψους € 1,5 εκατ. Η αύξηση των τιμολογημένων υπηρεσιών για το 2025 ανήλθε σε € 30,3 εκατ. έναντι € 27,4 εκατ. το 2024 ενώ αξιοσημείωτο είναι ότι οι εισπράξεις κινήθηκαν σε ένα πολύ καλό επίπεδο συμβάλλοντας στη διατήρηση της ρευστότητας της Εταιρείας.

Βασική πρόταση της ETBA ΒΙ.ΠΕ. για τα μέτρα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν αξία για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συνιστά η θεσμοθέτηση της δυνατότητας της Εταιρείας να λειτουργήσει ως υπηρεσία μιας στάσης για όλες τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Για το σκοπό αυτό έχει αναπτύξει νομοθετικές πρωτοβουλίες, τις οποίες και έχει προωθήσει στο αρμόδιο Υπουργείο για την Κεντροποίηση των Αδειοδοτήσεων.

Η βελτίωση των υπαρχουσών και η ανάπτυξη νέων εξωτερικών έργων για την εξυπηρέτηση των πάρκων, αποτελεί ζήτημα προτεραιότητας, με οφέλη όχι μόνο για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, αλλά και για τις τοπικές οικονομίες συνολικά. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσονται έργα υποδομής, όπως η κατάλληλη σύνδεση με αυτοκινητόδρομο και σιδηροδρομικό δίκτυο, η ανάπτυξη εμπορευματικών λιμένων και τα δίκτυα οπτικών ινών. Ήδη, η Εταιρεία εργάζεται με τους εξωτερικούς της συμβούλους στην προώθηση της σιδηροδρομικής σύνδεσης των πάρκων, αλλά και στην αναβάθμιση των οδικών αρτηριών που εξυπηρετούν την πρόσβαση σε αυτά.

Η Εταιρεία λειτουργεί με απλοποιημένες οργανωσιακές δομές και αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της, δημιουργώντας υπεραξία σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Το όραμα της είναι η οργάνωση της επιχειρηματικής κοινότητας σε βιομηχανικά και επιχειρηματικά πάρκα με δράσεις αειφόρου ανάπτυξης με κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ψηφιακό πρόσημο, οι οποίες ενισχύουν τα επαναλαμβανόμενα έσοδα, εκπληρώνοντας κριτήρια ESG (Environmental, Social and Governance) για τη δημιουργία επιχειρηματικής αξίας στο πλαίσιο της βιώσιμης οικονομίας.

Με βάση τελευταία δημοσιευμένη έρευνα του Ινστιτούτου Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) η συνεισφορά των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για το 2022 στην Ελληνική Οικονομία εκτιμάται: α) στο ΑΕΠ άμεση 4,5 δις β) στα έσοδα του Ελληνικού Δημοσίου άμεση 1,0 δις και τέλος γ) στις θέσεις πλήρους απασχόλησης άμεση 60,0 χιλ.. Με τη δραστηριότητά της αυτή η ETBA ΒΙ.ΠΕ. συνδράμει ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και ουσιώδεις λογιστικές αρχές

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη 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 ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση οι οποίες επηρεάζουν τα κονδύλια του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα ποσά εσόδων και της περιόδου αναφοράς και αναφέρονται στη σημείωση 4.

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.

Τα κονδύλια παρουσιάζονται σε ευρώ και στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά). Διαφορές που παρουσιάζονται, μεταξύ των ποσών στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις επί των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Ο Όμιλος δεν προέβη στην πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου.

2.2. Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η Διοίκηση συμπέρανε, λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον, τη ρευστότητα και την κεφαλαιακή επάρκεια του Ομίλου, ότι οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν κατάλληλα συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Ο Όμιλος το 2025 εμφανίζει κέρδη προ φόρων € 4,3 εκατ. έναντι ζημιών € 2,9 εκατ. το 2024. Τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονται στα € 34,0 εκατ. γεγονός που του επιτρέπει να ανταποκριθεί σε έναν ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό όπως περιγράφεται στην εισαγωγή, αλλά και στην εκπλήρωση των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του ύψους € 25,3 εκατ. και € 26,0 εκατ. αντίστοιχα.

Βάσει του στρατηγικού σχεδιασμού της Εταιρείας, αναμένεται να παραμείνει κερδοφόρα, βελτιώνοντας τις αποδόσεις της τα επόμενα χρόνια.

Η Διοίκηση παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό της χώρας και προσπαθεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις τυχόν έκτακτων αρνητικών γεγονότων.

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

α) Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2025 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

(β) Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτίμηση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ», στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

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

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2027.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το ΔΛΠ 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.4. Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. τις θυγατρικές και τις συγγενείς εταιρείες.

2.4.1. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές εταιρείες είναι οι εταιρείες, στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο άμεσα ή έμμεσα μέσω άλλων θυγατρικών εταιρειών. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 10 «ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις», ο Όμιλος ελέγχει μία εταιρεία εάν υπάρχουν αθροιστικά τα ακόλουθα:

- (α) εξουσία επί της θυγατρικής,
- (β) έκθεση ή δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην θυγατρική και
- (γ) η δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του επί της θυγατρικής για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

Για την αξιολόγηση ύπαρξης ελέγχου επί της εταιρείας λαμβάνονται υπόψη τα δικαιώματα ψήφου, τα δυνητικά δικαιώματα ψήφου, καθώς και οποιαδήποτε συμφωνία (π.χ. παραχώρηση διοίκησης) μεταξύ του Ομίλου και της εταιρείας ή μεταξύ Ομίλου και τρίτων, που κατέχουν δικαιώματα της εταιρείας, καθώς επίσης όποια πρόσθετα γεγονότα και συνθήκες υποδεικνύουν ότι ο Όμιλος έχει ή δεν έχει την ικανότητα να κατευθύνει τις δραστηριότητες της εταιρείας τη στιγμή που πρέπει να ληφθούν οι αποφάσεις.

Τα προαναφερθέντα δικαιώματα λαμβάνονται υπόψη μόνο όταν είναι ουσιαστικά, δηλαδή μόνον όταν ο Όμιλος έχει στην πράξη την ικανότητα να τα εξασκήσει. Επιπρόσθετα, τα εν λόγω δικαιώματα θα πρέπει να δίνουν στον Όμιλο τη δυνατότητα να κατευθύνει τις συναφείς δραστηριότητες της εταιρείας, ήτοι τις δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις της.

Επιπλέον των ανωτέρω, απαραίτητες προϋποθέσεις για την ύπαρξη ελέγχου σε μία εταιρεία είναι η έκθεση του Ομίλου σε μεταβλητές αποδόσεις (μερίσματα, κεφαλαιακά κέρδη, αμοιβή βάσει απόδοσης) από τη συμμετοχή του στην εταιρεία, καθώς και η δυνατότητα του Ομίλου να χρησιμοποιήσει την εξουσία του σε μία εταιρεία για να κατευθύνει τις δραστηριότητες, που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις της εταιρείας.

Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος, ενώ με την απώλεια του ελέγχου παύουν να ενοποιούνται. Ο Όμιλος επανεξετάζει τουλάχιστον σε κάθε περίοδο αναφοράς τις συμμετοχές του σε θυγατρικές εταιρείες.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας αποτιμώνται κατά την ημερομηνία απόκτησης ελέγχου είτε με το ποσοστό συμμετοχής τους επί της καθαρής θέσης είτε στην εύλογη αξία τους.

Οι διεταιρικές συναλλαγές, τα διεταιρικά υπόλοιπα, καθώς και τα κέρδη / ζημίες μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται πλήρως κατά την ενοποίηση.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου ακολουθούν τις λογιστικές αρχές, που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο, στο πλαίσιο αναφοράς των προς ενοποίηση οικονομικών στοιχείων τους.

Οι μεταβολές στο ποσοστό ελέγχου του Ομίλου σε θυγατρική εταιρεία, που δεν καταλήγουν σε απώλεια του ελέγχου, λογιστικοποιούνται ως συναλλαγές με τους μετόχους μειοψηφίας. Τυχόν διαφορά μεταξύ της προσαρμογής των δικαιωμάτων μειοψηφίας και της εύλογης αξίας του τιμήματος, που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε, καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, που αναλογούν στους μετόχους της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

Αντίθετα, όποτε οι συναλλαγές αυτές οδηγούν σε απώλεια ελέγχου της θυγατρικής εταιρείας, ο Όμιλος αναγνωρίζει στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων το κέρδος ή τη ζημία από την πώληση.

Απώλεια ελέγχου

Κατά την απώλεια του ελέγχου σε θυγατρική, η επένδυση που διακρατείται αντιμετωπίζεται με βάση τις διατάξεις των σχετικών Δ.Π.Χ.Α. Η εύλογη αξία της διακρατούμενης επένδυσης κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου θεωρείται η εύλογη αξία κατά την αναγνώριση της επένδυσης ως χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Ο Όμιλος γνωστοποιεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις το κέρδος ή τη ζημία από την αναγνώριση της διακρατούμενης επένδυσης στην εύλογη αξία.

Όταν ο Όμιλος χάνει τον έλεγχό του επί θυγατρικής εταιρείας ή επιχειρηματικής δραστηριότητας, το κέρδος ή ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (α) της συνολικής εύλογης αξίας του εισπραχθέντος τιμήματος πλέον της εύλογης αξίας του τυχόν εναπομείναντος ποσοστού και (β) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων της υπό πώληση θυγατρικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας και των δικαιωμάτων μειοψηφίας, εάν υπάρχουν. Όσον αφορά τα στοιχεία ενεργητικού της θυγατρικής ή της επιχειρηματικής δραστηριότητας που αποτιμώνται στην εύλογη αξία καθώς και το σχετικό σωρευτικό κέρδος ή ζημία που έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, τα ποσά που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα λοιπά συνολικά έσοδα λογιστικοποιούνται ως η Εταιρεία να είχε άμεσα διαθέσει τα σχετικά στοιχεία ενεργητικού (π.χ. αναταξινόμηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή μεταφορά απευθείας στα κέρδη εις νέον όπως ορίζονται στα ισχύοντα Δ.Π.Χ.Α.). Η εύλογη αξία της τυχόν εναπομένουσας επένδυσης στην πρώην θυγατρική κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση για μεταγενέστερη λογιστική σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα ή, κατά περίπτωση, το κόστος αρχικής αναγνώρισης μιας επένδυσης σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία (Σημείωση 11).

2.4.2. Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

Συγγενείς είναι οι εταιρείες, στις οποίες ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ Π. 28, αλλά δεν ασκεί έλεγχο. Γενικά, ουσιώδης επιρροή προκύπτει όταν ο Όμιλος κατέχει μεταξύ 20% και 50% επί των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη και η επιρροή δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου, που είναι άμεσα εξασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη στην αξιολόγηση της άσκησης ουσιώδους επιρροής από τον Όμιλο.

Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι συγγενείς εταιρείες αρχικά καταχωρούνται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κόστος, το οποίο αυξάνεται ή μειώνεται με την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς εταιρείας μετά την ημερομηνία εξαγοράς. Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες του Ομίλου περιλαμβάνουν την υπεραξία, που δημιουργήθηκε κατά την εξαγορά (μείον όποια απομείωση αξίας). Ο Όμιλος ελέγχει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη, ότι μία επένδυση σε συγγενή εταιρεία έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, διενεργείται έλεγχος απομείωσης (impairment test), συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης με τη λογιστική αξία της επένδυσης. Στην περίπτωση που η λογιστική αξία της επένδυσης υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, απομειώνεται η λογιστική αξία στην ανακτήσιμη.

Η ζημία απομείωσης, που έχει αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις, μπορεί να αντιστραφεί μόνο στην περίπτωση κατά την οποία υπάρχει μεταβολή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού της επένδυσης, από την τελευταία φορά που είχε αναγνωριστεί ζημία απομείωσης. Στην περίπτωση αυτή, η λογιστική αξία της επένδυσης αυξάνεται μέχρι το ανακτήσιμο ποσό και η εν λόγω αύξηση αποτελεί αντιστροφή της ζημίας απομείωσης.

Το μερίδιο του Ομίλου στα μετά την εξαγορά αποτελέσματα των συγγενών εταιρειών καταχωρείται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και το μερίδιο στα μετά την εξαγορά αποθεματικά καταχωρείται στα αποθεματικά του Ομίλου. Οι σωρευτικές μεταβολές των αποθεματικών/ αποτελεσμάτων προσαρμόζουν τη λογιστική αξία της επένδυσης στις συγγενείς εταιρείες. Όταν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημίες μιας συγγενούς εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει το ποσό της συμμετοχής του σε αυτήν, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες, εκτός εάν έχει αναλάβει σχετικές υποχρεώσεις ή έχει κάνει πληρωμές για λογαριασμό της συγγενούς.

Τα σημαντικά κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγές μεταξύ των συγγενών εταιρειών με τον Όμιλο απαλείφονται κατά το ποσοστό, που κατέχει ο Όμιλος σε αυτές.

Οι λογιστικές αρχές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί στο πλαίσιο αναφοράς των προς ενοποίηση οικονομικών στοιχείων τους, όπου αυτό ήταν απαραίτητο και εφικτό, ώστε να συμβαδίζουν με αυτές που έχει υιοθετήσει ο Όμιλος.

Κέρδη ή ζημίες από πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες αναγνωρίζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης. Στην περίπτωση απώλειας της ουσιώδους επιρροής σε συγγενή εταιρεία, ο Όμιλος επιμετρά στην εύλογη αξία όποια διακρατούμενη επένδυση από τη συγγενή εταιρεία. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της επένδυσης και της εύλογης αξίας της κατά την ημερομηνία απώλειας της ουσιώδους επιρροής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Ως εύλογη αξία της εταιρείας που παύει να είναι συγγενής, θεωρείται η εύλογη αξία, η οποία προσδιορίστηκε κατά την αναγνώριση της επένδυσης ως χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικό.

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 του Ομίλου επιμετρούνται αρχικά στο ιστορικό κόστος κτήσης τους. Μεταγενέστερα, τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος 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 στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην ενοποιημένη 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:	2025	2024
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 της αξίας τους 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.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ενσώματου παγίου στοιχείου, μειωμένης κατά τις δαπάνες για την πώλησή του, και της αξίας λόγω χρήσης του (value in use).

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

Ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο από-αναγνωρίζεται και η λογιστική του αξία διαγράφεται, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Λ.Π. 16, κατά την πώληση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία. Το ακίνητο μπορεί να διατεθεί μέσω συμφωνίας πώλησης ή μίσθωσης (ως εκμισθωτής) ή δωρεάς.

2.6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα που κατέχονται από τον Όμιλο για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη και δεν χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους, μείον τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

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

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

Μία επένδυση σε ακίνητα από-αναγνωρίζεται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά τη διάθεσή της. Η από-αναγνώριση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή όταν μισθώνεται μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος / ζημία που προκύπτει από τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό

Τα λοιπά άυλα στοιχεία ενεργητικού αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, όταν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικές οικονομικές ωφέλειες από τη χρήση τους.

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.

Ο Όμιλος εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι ορισμένης διάρκειας ή απροσδιόριστη και αν είναι ορισμένης διάρκειας, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών μονάδων ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του. Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με ωφέλιμη ζωή ορισμένης διάρκειας αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται αλλά ελέγχεται για απομείωση ετησίως ή συχνότερα εάν γεγονότα ή μεταβολές των περιστάσεων υποδεικνύουν ότι ενδέχεται να απομειωθεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετράται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Οι αποσβέσεις των προγραμμάτων λογισμικού, λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 5 έτη.

Το λογισμικό από-αναγνωρίζεται όταν:

- (α) έχει πωληθεί ή
- (β) δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

Το κέρδος ή η ζημία από την πώληση του λογισμικού προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του λογισμικού.

2.8. 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 ετήσιου μέσου 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 στο πλαίσιο 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.

Τα αποθέματα ακινήτων ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού αποαναγνωρίζονται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος / ζημία που προκύπτει από τη διάθεσή των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.9. Χρηματοοικονομικά μέσα

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου όταν δημιουργείται ή όταν ο Όμιλος καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου λειτουργεί το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI ("solely payments of principal and interest") κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Ο Όμιλος διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμησή τους κατά την αρχική αναγνώριση.

(α) Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες του Ομίλου.

Οι απαιτήσεις από πελάτες αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων και των ζημιών απομείωσης

(β) Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος και περιλαμβάνουν κυρίως λοιπές απαιτήσεις από χρεώστες.

(γ) Επιμέτρηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Αναφορικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. χρησιμοποιεί πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων.

Ο Όμιλος διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Δ.Π.Χ.Α.9, και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπράξεων και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίηση τυχόν καλυμμάτων ή εξασφαλίσεων σε περίπτωση αδυναμίας του αντισυμβαλλομένου να αποπληρώσει την υποχρέωσή του. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι ο Όμιλος δε θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Διαγραφές

Ο Όμιλος αφού έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων του και βάσιμα εκτιμά ότι αυτές είναι ανεπίδεκτες είσπραξης, πλέον προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων, που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (Exposure at default - EAD)

Είναι η αξία της απαίτησης/απαιτήσεων της Εταιρείας, κατά την αθέτηση.

Ορισμός Αθέτησης (Probability of default - PD)

Η Εταιρεία θεωρεί εμπρόθεσμες τις εξοφλήσεις των απαιτήσεων της από κοινόχρηστα που διενεργούνται εντός 45 ημερών. Οι καθυστερημένες πέραν των 45 ημερών απαιτήσεις από κοινόχρηστα θεωρούνται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100%. Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει θεωρήθηκε 50% καθώς σε αυτή την περίπτωση υπάρχει εμπράγματη εξασφάλιση.

Ορισμός ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (Loss given default - LGD)

Το ποσό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης προκύπτει με βάση τα ιστορικά δεδομένα είσπραξιμότητας των οφειλών της εταιρείας καθώς και εκτιμήσεις της εξέλιξής της για το μέλλον.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected credit losses - ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές ("ECL") είναι συνάρτηση του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) της Πιθανότητας Αθέτησης (PD) και της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντιστακώνονται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη στα μοντέλα.

Κριτήρια κατάταξης απαιτήσεων από πελάτες σε στάδια

Οι απαιτήσεις κατά πελατών, για σκοπούς αξιολόγησης του πιστωτικού κινδύνου και υπολογισμού των σχετικών προβλέψεων απομείωσης της αξίας τους, κατατάσσονται στα ακόλουθα στάδια (stages):

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3
Κοινόχρηστα	Δεν υπάρχουν ποσά από απαιτήσεις κοινοχρήστων ταξινομημένα στο στάδιο 1 δεδομένου ότι το σύνολο των απαιτήσεων είναι ληξιπρόθεσμο εκτός περιπτώσεων που τα ποσά τους δεν θεωρούνται σημαντικά και που δεν επηρεάζουν ουσιωδώς την αξιολόγηση λόγω υπολογισμού των διαχειριστικών περιόδων, οι απαιτήσεις έχουν ωριμάσει.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πέραν των 30 ημερών και έως τα 5 έτη εκτός των απαιτήσεων για τις οποίες έχει σχηματισθεί εξατομικευμένη πρόβλεψη.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 5 έτη και οι απαιτήσεις για τις οποίες έχουν σχηματισθεί εξατομικευμένες προβλέψεις.
*Γήπεδα	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εντός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης.	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης.	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που έπαυσαν να εξυπηρετούνται.

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3
Λοιπές απαιτήσεις	Περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες προσεχών κοινοχρήστων που δεν έχουν τιμολογηθεί, οφειλές από άλλες δραστηριότητες της εταιρείας όπως η πώληση ηλεκτρικού ρεύματος, ενοίκια, εδαφονόμια & τόκοι υπερημερίας. Στο στάδιο 1 ταξινομούνται ποσά έως 30 ημέρες, στο στάδιο 2 ταξινομούνται ποσά από 31-90 ημέρες και στο στάδιο 3 άνω των 90 ημερών.	Περιλαμβάνονται υπόλοιπα λοιπών οφειλών για τα οποία η εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγμάτευση για την είσπραξη τους, μη τιμολογηθείσα δαπάνη κοινοχρήστων ΟΤ 52, υπόλοιπα πελατών από λοιπές δραστηριότητες, ενοίκια και εδαφονόμια.	Περιλαμβάνονται όλες οι λοιπές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις των δανείων της πρώην τράπεζας ΕΤΒΑ, παλαιά ενοίκια & παλαιά χρεωστικά προμηθευτών.

*Στις οφειλές από γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει υπάρχει κάλυμμα το ίδιο το γήπεδο.

Ανάλυση της μεθοδολογίας για την εκτίμηση των προβλέψεων (απομειώσεων αξίας) για τις απαιτήσεις από πελάτες

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε αφορά σε τρεις κατηγορίες απαιτήσεων πελατών.

Παρακάτω περιγράφονται τα βήματα υλοποίησης της κάθε μιας κατηγορίας:

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Μεθοδολογία
Κοινόχρηστα	Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 3: εύρεση των μέσων όρων εισπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 4: υπολογισμός τροποποιημένου ποσοστού εισπραξιμότητας λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό των εισπράξεων μετά τη δημιουργία του ανοίγματος Βήμα 5: υπολογισμός ποσοστού ζημίας σε περίπτωση αθέτησης (LGD) που προκύπτει ως η διαφορά του τροποποιημένου ιστορικού μέσου όρου του ποσοστού εισπραξιμότητας για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα αθέτησης από το 100% Βήμα 6: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τις απαιτήσεις πελατών από κοινόχρηστα θεωρήθηκε 100% καθώς το σύνολο των απαιτήσεων έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο.

Γήπεδα	Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για το διάστημα που υπάρχουν εκπρόθεσμες οφειλές Βήμα 3: υπολογισμός του LGD με βάση το ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για τα γήπεδα που πωλούνται επί πιστώσει Βήμα 4: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο $(EAD) \cdot (PD) \cdot (LGD)$ Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματη εξασφάλιση θεωρήθηκε 50%
Λοιπές απαιτήσεις	Στο στάδιο 1 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 20% Στο στάδιο 2 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 40% Στο στάδιο 3 το PD εκτιμήθηκε 100% και το LGD 100%

Το ποσό των προβλέψεων της τρέχουσας χρήσης επηρεάζει άμεσα την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

(δ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται για εμπορία, χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιλέγονται κατά την αρχική αναγνώριση ως επιμετρούμενα σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, ή περιουσιακά στοιχεία που απαιτείται να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως διακρατούμενα για εμπορία εάν αποκτώνται για πώληση ή επαναγορά στο άμεσο μέλλον. Οι εισηγμένες μετοχές διακρατούνται για επενδυτικούς σκοπούς και ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα παράγωγα, συμπεριλαμβανομένων των ενσωματωμένων παραγώγων, ταξινομούνται επίσης ως διακρατούμενα για εμπορία, εκτός αν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ταμειακές ροές που δεν είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων ταξινομούνται και αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο. Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται κυρίως μετοχές εισηγμένων εταιρειών.

(ε) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διαπράττονται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιορισθεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία ταξινομεί τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στην κατηγορία χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρούνται με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αφορούν λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών εισφορών), υποχρεώσεις προς προμηθευτές, υποχρεώσεις μισθώσεων και δανειακές υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

2.10. Μισθωμένα πάγια

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά τη σύναψη μιας σύμβασης, αξιολογεί αν η σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση με βάση το εάν έχει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα, έναντι αντίστοιχου τιμήματος και να αποκτά ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του στοιχείου.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, η Εταιρεία αναγνωρίζει νέα περιουσιακά στοιχεία (Δικαίωμα Χρήσης – Right of Use «RoU») και υποχρεώσεις από μισθώσεις για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης. Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης (Right of Use asset – RoU), που αντιπροσωπεύει το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, καθώς και μια υποχρέωση από τη μίσθωση η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή της να καταβάλλει τις πληρωμές που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

Στην περίπτωση που η Εταιρεία εκμισθώνει 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.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12. 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.

2.13. 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 επιμετρούνται στη λογιστική αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και εάν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιστοιχίζονται. 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 εάν είναι βέβαιες. Το ύψος της πρόβλεψης αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της δαπάνης, που απαιτείται για το διακανονισμό της υποχρέωσης, κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού.

2.14. Απομείωση Αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως 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 παγίου 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 επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

2.15. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από την πώληση οικοπέδων, σύσταση δικαιωμάτων επιφανείας, την παροχή νερού, τη διαχείριση των Βιομηχανικών Περιοχών, την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας παραγόμενης από Φ/Β πάρκο ιδιοκτησίας της, καθώς και από μισθώματα από ενοικιαζόμενα ακίνητα:

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ακόλουθο μοντέλο βάσει πέντε βασικών βημάτων σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες εκτός από τις συμφωνίες μίσθωσης και τα χρηματοοικονομικά μέσα:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις και
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδα όταν εκπληρώνεται η υποχρέωση απόδοσης (performance obligation).

Τα έσοδα / έξοδα αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου, κατά το χρόνο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

Το έσοδο από μερίσματα καταχωρείται, όταν κατοχυρώνεται το δικαίωμα για την είσπραξη του μερίσματος.

2.16. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στην καθαρή θέση για τα οποία τα ΔΠΧΑ ορίζουν την αναγνώρισή του, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή 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. Προς το παρόν δεν έχει παραστεί ανάγκη δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη 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 στο 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.

2.17. Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ο Όμιλος 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 ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος με τη σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων, ενώ αυτές που αφορούν τα αποθέματα των εδαφικών εκτάσεων μεταφέρονται ως έσοδα στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος, με βάση το ποσοστό των πωληθέντων εκτάσεων προς το σύνολο αυτών, για τις οποίες προορίζονται οι επιχορηγήσεις.

2.18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- (α) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.
- (β) Εταιρείες της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας.
- (γ) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.
- (δ) Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) και Διοίκησης του Ομίλου και
- (ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης.

Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

3. Λοιπές λογιστικές πολιτικές

3.1. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του 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 ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή.

Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

3.3. Παροχές σε εργαζομένους

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της παροχής που θα εισπράξουν κατά τη συνταξιοδότηση οι ενεργοί εργαζόμενοι, σε συνάρτηση με έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια υπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον ισολογισμό όσον αφορά τα συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών στο τέλος της περιόδου αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή χρησιμοποιώντας τη μέθοδο προβλεπμένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών καθορίζεται με την προεξόφληση της εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια από εταιρικά ομόλογα που είναι εκφρασμένα στο νόμισμα στο οποίο θα καταβάλλονται οι παροχές. Οι όροι λήξης προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης συνταξιοδότησης. Σε χώρες όπου δεν υπάρχει αγορά με βάθος σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς για κρατικά ομόλογα. Η πολιτική της Εταιρείας για τις παροχές αποζημιώσεων συνταξιοδότησης συνάδει με την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών του Δ.Λ.Π. 19, σχετικά με τη μεθοδολογία κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας. Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές στις αναλογιστικές παραδοχές θα αναγνωριστούν στα λοιπά συνολικά έσοδα στη χρήση που προκύπτουν. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές λόγω λήξης της εργασιακής σχέσης καταβάλλονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση υπάρχοντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εκούσια (εθελουσία) αποχώρηση. Όταν οι παροχές αυτές καθίστανται πληρωτέες σε περιόδους πέρα των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, τότε θα πρέπει να προεξοφλούνται με βάση τις αποδόσεις των υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή των κρατικών ομολόγων.

Η Εταιρεία μέχρι την έκδοση της Απόφασης της IFRIC, κατένεμε το κόστος των παροχών που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, το Ν.2112/1920 και της τροποποίησής του από το Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων. Η εφαρμογή της Απόφασης της IFRIC στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

3.4. Μερίσματα

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

4. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις της Διοίκησης και βασικές πηγές εκτίμησης της αβεβαιότητας

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου απαιτείται από τη Διοίκηση να προβαίνει σε κρίσεις, 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 έχουν τη σημαντικότερη επίδραση στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Ομίλου είναι οι εξής:

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα ή πάγια

Ο Όμιλος σε κάθε ημερομηνία σύνταξης ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει εάν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα ή τα πάγια στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση της αξίας τους. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα εμπεριέχει σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης αφού βασίζεται στα αποτελέσματα της εργασίας ειδικών εμπειρογνομόνων που προσδιορίζουν την ανακτήσιμη αξία στη βάση παραδοχών.

(β) Αποθέματα

Ο προσδιορισμός της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών αφού οι τιμές πώλησης δεν είναι πάντα εύκολο να προσδιοριστούν. Για το σκοπό αυτό η Διοίκηση βασίζει τις εκτιμήσεις της στα αποτελέσματα των μελετών ειδικών εμπειρογνομόνων οι οποίοι προσεγγίζουν την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία με τις αποδεκτές μεθόδους από τη αγορά, βασιζόμενοι σε παραδοχές και ιστορικά στοιχεία που ενέχουν υποκειμενικότητα.

(γ) Απαιτήσεις έναντι πελατών

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος αξιολογεί την απομείωση της αξίας των απαιτήσεων στη βάση της αξιολόγησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί ως βασική παραδοχή το ποσοστό της συνολικής ζημιάς από αθέτηση λόγω μη είσπραξης των τιμολογίων. Η Διοίκηση αξιολογεί το ποσοστό μη εξυπηρέτησης με βάση τα ιστορικά στοιχεία του παρελθόντος.

(δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Η αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου διενεργείται, συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης» με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αναφοράς». Η Διοίκηση για την αξιολόγηση αυτή βασίζεται σε ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια.

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης διενεργείται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Η αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης βασίζεται στις εκτιμήσεις της Διοίκησης αναφορικά με την πιθανότητα εμφάνισης και την επάρκεια μελλοντικών φορολογητέων κερδών, μελλοντικούς αντιλογισμούς υφιστάμενων φορολογητέων προσωρινών διαφορών και τις εν ισχύ στρατηγικές φορολογικού σχεδιασμού.

Στην περίπτωση της έλλειψης ιστορικότητας φορολογητέων κερδών, οι πλέον σημαντικές εκτιμήσεις αφορούν στην αναμενόμενη μελλοντική κερδοφορία και στη δυνατότητα εφαρμογής του στρατηγικού φορολογικού σχεδιασμού.

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση συνεξετάζει τη φύση των προσωρινών διαφορών επί των οποίων αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και η δυνατότητα ανάκτησης της απαίτησης αυτής, σε σχέση με το εκάστοτε ισχύον φορολογικό καθεστώς για το συμψηφισμό τους με κέρδη επόμενων χρήσεων. Σχετική με τις διατάξεις του Ν.4172/2013 για τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις είναι η σημείωση 13 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τέλος, σε κάθε περίοδο αναφοράς, η Διοίκηση αξιολογεί τις επιπτώσεις των αλλαγών της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας στη φορολογική βάση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

5.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων

Η διαχείριση κινδύνων γίνεται από τις εσωτερικές υπηρεσίες της μητρικής εταιρείας. Η Διοίκηση έχοντας ως γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και της συνέχειας των εργασιών της, έχει ως στόχο υψηλής προτεραιότητας την εφαρμογή και τη διαρκή εξέλιξη ενός αποτελεσματικού πλαισίου διαχείρισης κινδύνων για την ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών συνεπειών τους στα οικονομικά αποτελέσματα της μητρικής εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της μητρικής εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου. 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 μητρικής. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους καθώς η δραστηριότητά της ΘΕΚ Α.Ε., της Ε.Α.Δ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε., Ε.Α.Δ.Ε.Π. ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ Μ.Α.Ε. και ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε. δεν έχει ακόμα ξεκινήσει ενώ τα μεγέθη της ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε. είναι επουσιώδη.

5.2 Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς για τον Όμιλο συνδέεται κυρίως με τους παράγοντες που επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα της μητρικής εταιρείας 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.

5.3 Κίνδυνος συναλλάγματος

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές του Ομίλου είναι σε ευρώ.

5.4 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και ειδικά στις περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης από μέρους ενός οφειλέτη να αποπληρώσει μέρος ή το σύνολο των οφειλών του.

Οι συναλλαγές του Ομίλου 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 και η σύσταση δικαιώματος επιφανείας πραγματοποιούνται βάσει πιστωτικής πολιτικής του Ομίλου, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών.

Η Διοίκηση αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, καθώς ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται με την κύρια δραστηριότητά του Ομίλου. Ειδικότερα, η ανάληψη πιστωτικού κινδύνου διατηρείται σε ελεγχόμενα επίπεδα, με τον καθορισμό στρατηγικής ανάπτυξης δραστηριοτήτων και αντίστοιχων ορίων, σε επίπεδο αντισυμβαλλόμενου και τομέα δραστηριότητας. Βασικό ρόλο στον προσδιορισμό των ορίων για κάθε αντισυμβαλλόμενο έχει η εκτίμηση της πιστοληπτικής του ικανότητας. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται τόσο σε ποσοτικά όσο και σε ποιοτικά χαρακτηριστικά του ίδιου του αντισυμβαλλόμενου.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων του Ομίλου, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματά του. 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 του Ομίλου.

Ο Όμιλος διακρατεί ως κάλυμμα για τις απαιτήσεις από πελάτες της μητρικής σχετικά με κοινόχρηστα, αποθεματικά ΒΙ.ΠΕ. ποσού € 1.820.134 κατά την 31.12.2025 (31.12.2024: € 1.352.192) και για τις απαιτήσεις που σχετίζονται με τα έσοδα που προκύπτουν από τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας και ενοίκια, ληφθείσες εγγυήσεις ποσού € 1.428.456 κατά την 31.12.2025 (31.12.2024: € 1.504.770).

5.4.1 Μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της μητρικής Εταιρείας την 31.12.2025 & την 31.12.2024, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2025						
Απαιτήσεις από πελάτες						
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές	Σύνολο	Λοιπές Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	Σύνολο
Στάδιο 1	-	371.165	3.272.587	3.643.752	36.428	3.680.181
Στάδιο 2	16.407.705	133.942	27.998	16.569.644	-	16.569.644
Στάδιο 3	25.275.885	-	2.462.105	27.737.990	370.430	28.108.419
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	41.683.590	505.107	5.762.690	47.951.386	406.858	48.358.244
Στάδιο 1	-	49.212	327.259	376.471	3.643	380.113
Στάδιο 2	5.065.747	66.971	5.600	5.138.317	-	5.138.317
Στάδιο 3	24.428.115	-	2.462.105	26.890.219	370.430	27.260.649
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	29.493.861	116.183	2.794.963	32.405.007	374.073	32.779.079
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	12.189.729	388.924	2.967.727	15.546.379	32.785	15.579.165

31.12.2024						
Απαιτήσεις από πελάτες						
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές	Σύνολο	Λοιπές Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	Σύνολο
Στάδιο 1	-	371.165	5.659.796	6.030.961	12.428	6.043.390
Στάδιο 2	17.212.142	155.234	51.181	17.418.558	-	17.427.553
Στάδιο 3	24.920.877	-	2.879.192	27.800.068	560.857	28.360.925
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	42.133.019	526.400	8.581.174	51.249.588	573.285	51.822.873
Στάδιο 1	-	54.728	565.080	619.808	1.243	621.051
Στάδιο 2	4.686.281	77.617	10.236	4.774.134	-	4.774.134
Στάδιο 3	24.547.759	-	2.879.192	27.426.951	560.857	27.987.808
Προβλέψεις για απομείωση	29.234.040	132.345	3.454.508	32.820.893	562.100	33.382.993
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	12.898.980	394.054	5.126.666	18.428.695	11.185	18.439.881

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από στοιχεία εκτός της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

5.4.2 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Στάδιο 1	3.643.752	6.030.961
Στάδιο 2	16.569.644	17.418.558
Στάδιο 3	27.737.990	27.800.068
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	47.951.386	51.249.588
Στάδιο 1	(376.471)	(619.808)
Στάδιο 2	(5.138.317)	(4.774.134)
Στάδιο 3	(26.890.219)	(27.426.951)
Προβλέψεις για απομείωση	(32.405.007)	(32.820.893)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	15.546.379	18.428.695

5.4.3 Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2025	31.12.2024
Στάδιο 1	36.428	12.428
Στάδιο 2	-	-
Στάδιο 3	370.430	560.857
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	406.858	573.285
Στάδιο 1	(3.643)	(1.243)
Στάδιο 2	-	-
Στάδιο 3	(370.430)	(560.857)
Προβλέψεις για απομείωση	(374.073)	(562.100)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	32.785	11.185

5.5 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο επιτοκιακός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επιπτώσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσης της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων. Η επιπτώση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2025 € 127 χιλιάδες, έναντι € 173 χιλιάδων για το τέλος του 2024, οφειλόμενη κυρίως στις προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

Τα λειτουργικά έσοδα και έξοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

5.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σχεδόν μηδενικός λόγω της εφαρμοζόμενης πολιτικής της Εταιρείας για διατήρηση υψηλών ρευστών διαθεσίμων (καταθέσεων και μετρητών) και της πιστωτικής της πολιτικής στις πωλήσεις αποθεμάτων και στη σύσταση δικαιωμάτων επιφανείας, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών.

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων και η προσεκτική επιλογή συναλλαγών εξασφαλίζει 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 εναπομένονσα διάρκεια από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία που οι υποχρεώσεις καθίστανται ληξιπρόθεσμες και είναι οι συμβατικές ακαθάριστες και μη προεξοφλημένες ροές.

31 Δεκεμβρίου 2025

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις
(πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)
Υποχρεώσεις μισθώσεων
Δανειακές υποχρεώσεις
Σύνολο

Όμιλος				
1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
5.433.688	4.259.114	1.496.613	3.249.835	14.439.251
108.508	330.988	565.371	250.820	1.255.687
-	9.903.938	-	-	9.903.938
5.542.196	14.494.040	2.061.984	3.500.655	25.598.876

31 Δεκεμβρίου 2024

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις
(πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)
Υποχρεώσεις μισθώσεων
Δανειακές υποχρεώσεις
Σύνολο

1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
7.893.903	2.435.961	1.510.275	2.867.280	14.707.419
33.994	363.090	820.300	260.997	1.478.381
-	-	-	-	-
7.927.897	2.799.051	2.330.575	3.128.277	16.185.800

31 Δεκεμβρίου 2025

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις
(πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)
Υποχρεώσεις μισθώσεων
Δανειακές υποχρεώσεις
Σύνολο

Εταιρεία				
1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
5.446.625	4.259.114	1.496.613	3.249.835	14.452.188
108.508	330.988	565.371	250.820	1.255.687
-	9.903.938	-	-	9.903.938
5.333.438	14.494.039	2.061.984	252.066	22.141.528

31 Δεκεμβρίου 2024

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	7.928.916	2.435.691	1.510.275	2.867.280	14.742.162
Υποχρεώσεις μισθώσεων	33.994	363.090	820.300	260.997	1.478.381
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	7.962.910	2.798.781	2.330.575	3.128.277	16.220.543

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.

5.7 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.

5.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	47.941.382	51.230.377	47.951.386	51.249.588
Μείον:				
Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(32.649.082)	(32.820.893)	(32.649.082)	(32.820.893)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	15.292.300	18.409.483	15.302.304	18.428.695
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	88.644	88.174	88.644	88.174
Λοιποί χρεώστες	395.151	572.621	395.151	568.851
Μεταχρονολογημένες επιταγές	11.707	4.434	11.707	4.434
Μείον:				
Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(374.073)	(562.100)	(374.073)	(562.100)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34.026.942	58.979.926	33.926.018	58.875.350
Σύνολο	49.440.672	77.492.539	49.349.752	77.403.404
Υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	14.439.251	12.418.626	14.452.188	14.742.162
Υποχρεώσεις δανείων	9.903.938	-	9.903.938	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.255.687	1.478.380	1.255.687	1.478.380
Σύνολο	25.598.876	8.068.976	25.611.813	16.220.542

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 διαθεσίμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου:

		Εταιρεία	
		31.12.2025	31.12.2024
Πιστοληπτική ικανότητα τράπεζας			
Eurobank A.E.	Baa1*	110.134	81.633
Alpha τράπεζα Α.Ε.	Baa1*	7.922	7.922
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Baa3*	33.805.613	58.784.273
Σύνολο		33.923.669	58.873.829

* Η αξιολόγηση της Moody's αφορά σε μακροπρόθεσμη αξιολόγηση των καταθέσεων.

5.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή στην οποία θα μεταφερθεί μία υποχρέωση μεταξύ συμβαλλόμενων μερών υπό κανονικές συνθήκες, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας πραγματοποιείται μέσω μίας 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. Η Εταιρεία δεν επιμετρά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία.

6. Ενσώματα πάγια

1 Ιανουαρίου 2024	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανο- λογικός εξοπλισμός	Μεταφο- ρικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητο- ποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος κτήσεως	1.665.076	16.074.899	6.200.850	113.050	1.476.188	930.500	26.460.564
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(13.587.983)	(2.282.306)	(86.255)	(1.181.435)	-	(17.137.979)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	1.589.303	1.904.103	3.918.544	26.795	294.752	930.500	8.663.999
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2024							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.589.293	1.904.103	3.918.544	26.795	294.752	930.500	8.663.999
Προσθήκες χρήσεως	-	37.840	-	-	85.466	5.691.209	5.814.515
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	-	5.051	-	29.218	(34.269)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοιν/στων	-	(3.313)	(34.072)	(8.195)	(2.472)	-	(48.053)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(423.179)	(250.814)	-	(105.291)	-	(779.284)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	1.589.293	1.515.450	3.638.710	18.600	301.673	6.587.440	13.651.179
1 Ιανουαρίου 2025							
Κόστος κτήσεως	1.665.076	16.112.739	6.205.901	113.050	1.590.872	6.587.440	32.275.079
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(14.014.475)	(2.567.192)	(94.450)	(1.289.198)	-	(17.965.315)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2025	1.589.303	1.515.450	3.638.708	18.600	301.673	6.587.440	13.651.179
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2025	1.589.303	1.515.450	3.638.708	18.600	301.673	6.587.440	13.651.176
Προσθήκες χρήσεως	-	6.975	61.883	154.959	53.523	33.026.474	33.303.814
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	(1.174)	(65)	(501.206)	(502.445)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοιν/στων	-	(3.313)	(35.005)	(7.740)	(9.400)	-	(55.458)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(243.628)	(250.081)	(12.333)	(119.804)	-	(625.846)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	1.589.303	1.275.483	3.415.505	152.312	225.927	39.112.707	45.771.241
Κόστος κτήσεως	1.665.076	16.119.714	6.267.784	266.835	1.644.331	39.112.707	65.076.447
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(14.261.415)	(2.852.278)	(114.523)	(1.418.402)	-	(18.646.619)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	1.589.303	1.275.485	3.415.506	152.312	225.928	39.112.707	45.771.243

Σημειώνεται ότι τα ποσά του ανωτέρω πίνακα αφορούν τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., καθώς οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δε διαθέτουν πάγια.

Η αύξηση των προσθηκών της χρήσης οφείλεται κυρίως στην ένταξη δεκατεσσάρων (14) επενδυτικών σχεδίων της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ στο πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Τ.Α.Α.).

7. Μισθώσεις

Την 1^η Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 "Μισθώσεις".

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Τα ποσά του Ομίλου αφορούν μόνο στη μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία μισθώνει, τόσο ακίνητα όσο και μεταφορικά μέσα. Στις εν λόγω συμβάσεις δεν περιλαμβάνεται όρος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων στη λήξη της μισθωτικής περιόδου έναντι κάποιου προκαθορισμένου τιμήματος.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρείας.

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
1 Ιανουάριος 2024			
Κόστος κτήσης	2.573.641	640.763	3.214.404
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.515.379)	(272.987)	(1.788.366)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	1.058.262	367.776	1.426.038
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2024			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.058.262	367.776	1.426.038
Προσθήκες χρήσεως	-	516.869	516.869
Διαγραφές χρήσεως	-	-	-
Αναπροσαρμογές χρήσεως	-	-	-
Μειώσεις αποσβέσεων	30.117	-	30.117
Αποσβέσεις χρήσεως	(243.242)	(185.926)	(429.168)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	845.137	698.719	1.543.855
1 Ιανουάριος 2025			
Κόστος κτήσης	2.603.757	1.157.631	3.761.389
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.758.621)	(458.913)	(2.217.534)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2025	845.137	698.718	1.543.855
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2025			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	845.137	698.718	1.543.855
Προσθήκες χρήσεως	-	190.487	190.487
Διαγραφές χρήσεως	-	(30.768)	(30.768)
Αναπροσαρμογές χρήσεως	20.365	15.628	35.992
Μειώσεις αποσβέσεων	-	10.821	10.821
Αποσβέσεις χρήσεως	(250.215)	(234.305)	(484.520)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	615.287	650.581,28	1.265.868
31 Δεκεμβρίου 2025			
Κόστος κτήσης	2.624.122	1.332.978	3.957.100
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2.008.836)	(682.397)	(2.691.232)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	615.287	650.582	1.265.868

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για τη χρήση 2025 και 2024:

	Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	1.081.296	1.085.550
Προσθήκες χρήσεως	190.487	411.000
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(455.591)	(415.254)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	816.191	1.081.296
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	397.084	324.086
Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	455.591	415.254
Αναπροσαρμογές χρήσεως	35.992	30.117
Τόκοι χρήσεως	55.174	49.926
Διαγραφές χρήσεως	(30.768)	-
Πληρωμές χρήσεως	(473.578)	(422.299)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	439.496	397.084

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2025

Μέχρι ένα έτος
Από 1 έτος έως 5 έτη
Περισσότερο από 5 έτη
Σύνολο

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
263.879	222.096	485.975
210.076	436.196	646.272
335.308	-	335.308
809.263	658.292	1.467.555

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2024

Μέχρι ένα έτος
Από 1 έτος έως 5 έτη
Περισσότερο από 5 έτη
Σύνολο

230.182	218.254	448.436
326.091	590.413	916.504
-	345.075	345.075
556.272	1.153.742	1.710.014

Οι καθαρές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων
Σύνολο

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
816.191	1.081.296
439.496	397.084
1.255.688	1.478.380

Καθαρές υποχρεώσεις από μισθώσεις 2025

Μέχρι ένα έτος
Από 1 έτος έως 5 έτη
Περισσότερο από 5 έτη
Σύνολο

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
249.048	190.448	439.496
159.446	405.925	565.371
250.821	-	250.821
659.314	596.373	1.255.688

Καθαρές υποχρεώσεις από μισθώσεις 2024

Μέχρι ένα έτος
Από 1 έτος έως 5 έτη
Περισσότερο από 5 έτη
Σύνολο

228.805	168.279	397.084
325.396	494.905	820.301
260.997	-	260.997
815.198	663.184	1.478.382

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών
Αναπροσαρμογές αποσβέσεων
Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων
Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων
Έξοδα βραχυπρόθεσμων και χαμηλής αξίας μισθώσεων
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
(250.215)	(243.242)
(234.305)	(185.926)
10.821	-
(15.768)	(16.586)
(39.406)	(33.339)
-	(1.632)
(528.873)	(480.725)

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Έσοδα από ενοίκια

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
1.746.866	1.615.964

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

Μέχρι ένα έτος
Από 1 έτος έως 5 έτη
Περισσότερο από 5 έτη
Σύνολο

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
1.105.230	863.186
4.125.977	2.687.875
4.786.739	4.956.475
10.017.945	8.507.536

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

1 Ιανουάριος 2024

Κόστος κτήσεως	12.783.214
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(147.621)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	12.635.593

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	12.635.593
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	459.043
Μεταφορά γηπέδων στα αποθέματα	(601.565)
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας	1.171.938
Αγορά ακινήτου	2.305.030
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	15.970.039

1 Ιανουάριος 2025

Κόστος κτήσεως	16.117.660
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(147.621)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2025	15.970.039

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2025

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	15.970.039
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	1.576.070
Μεταφορά γηπέδων στα αποθέματα	(67.219)
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας	1.845.711
Αγορά ακινήτου	(1.833.184)
Απομείωση επενδυτικών ακινήτων	-
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	17.491.418

31 Δεκεμβρίου 2025

Κόστος κτήσεως	17.639.039
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(147.621)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	17.491.418

Οι επενδύσεις σε ακίνητα στο σύνολο τους αφορούν σε γήπεδα και γι' αυτό δε λογίζονται αποσβέσεις.

Η εύλογη αξία των γηπέδων κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε € 51.673.528 και κατά την 31.12.2024 σε € 45.303.005. Σημειώνεται ότι, τα ποσά του ανωτέρω πίνακα αφορούν τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., καθώς οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δε διαθέτουν επενδύσεις σε ακίνητα.

9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό

1 Ιανουάριος 2024

Κόστος κτήσεως	1.472.645
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.453.549)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	19.096

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	19.096
Προσθήκες χρήσεως	-
Αποσβέσεις χρήσεως	(3.247)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	15.849

1 Ιανουάριος 2025

Κόστος κτήσεως	1.472.645
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.456.796)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2025	15.849

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2025

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	15.849
Προσθήκες χρήσεως	103
Αποσβέσεις χρήσεως	(2.860)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	13.092

31 Δεκεμβρίου 2025

Κόστος κτήσεως	1.472.748
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.459.656)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	13.092

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικό και άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δε διαθέτουν άυλα στοιχεία.

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	10.213.378	-
Προσθήκες	4.812.131	11.402.478
Πωλήσεις	(4.654.724)	(1.414.012)
Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	108.227	224.913
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	10.479.013	10.213.378

Σημειώνεται ότι τα ποσά του ανωτέρω πίνακα αφορούν τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., καθώς οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δε διαθέτουν χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

11. Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ενοποιοούμενες εταιρείες κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 είναι οι εξής:

Α. Θυγατρικές (μέθοδος ολικής ενοποίησης)

Επωνυμία θυγατρικής	Αντικείμενο εργασιών	Χώρα	Ανέλεγκτες φορολ. χρήσεις	Ποσοστό συμμετοχής
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε.	Διαχείριση κοινοχρήστων	Ελλάδα	2020- 2025	88,51%
Ε.Α.Δ.Ε.Π.	Ανάπτυξη & διαχείριση Ε.Π.	Ελλάδα	2024- 2025	100,00%
ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ Μ.Α.Ε.	Λιτοχώρου	Ελλάδα	2024- 2025	100,00%
ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε.	Κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων	Ελλάδα	2024- 2025	100,00%

Η συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. στη θυγατρική της ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε. ανέρχεται σε € 70.031 και δεν έχει μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Την 07.03.2024 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., προχώρησε στην ίδρυση της εταιρείας "Ανάπτυξη και Διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου Λιτοχώρου Μ.Α.Ε.", με τη συμμετοχή της να ανέρχεται σε € 25.000.

Την 05.09.2024 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., προχώρησε στην ίδρυση της εταιρείας "ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε.", με τη συμμετοχή της να ανέρχεται σε € 25.000.

	Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	120.031	70.031
Προσθήκες	-	50.000
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	120.031	120.031

Β. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις (μέθοδος καθαρής θέσης)

Επωνυμία συγγενούς	Αντικείμενο εργασιών	Χώρα	Ανέλεγκτες φορολ. χρήσεις	Ποσοστό συμμετοχής
ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.	Δημιουργία κέντρου logistics στο Θριάσιο Πεδίο	Ελλάδα	2020-2025	60,00%
Ε.Α.Δ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε.	Ανάπτυξη Ε.Π. Οινοφύτων Ασωπού	Ελλάδα	2020-2025	14,82%

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε συγγενείς εταιρείες κατά τη διάρκεια του έτους αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	5.275.000	13.296.815	5.275.000	10.376.828
Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	-	(7.651.912)	-	(5.101.828)
Κέρδη / (Ζημιές) από συγγενείς εταιρείες	(910.327)	(369.903)	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	4.364.673	5.275.000	5.275.000	5.275.000

Για τις υφιστάμενες συμμετοχές του Ομίλου κατά την 31.12.2025, σημειώνονται τα ακόλουθα :

ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ («ΘΕΚ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 147046201000)

Η εταιρεία ιδρύθηκε στις 23.07.2018 με μετοχικό κεφάλαιο ποσού € 1.000.000, με σκοπό την κατασκευή και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εμπορευματικού κέντρου. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε κατά 80% στο αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε. Στο πλαίσιο της από 28/02/2020 απόφασης Γ.Σ. της εταιρείας για αύξηση Μ.Κ, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέβαλλε στις 09.02.2020 ποσό € 2.800.000 και στις 26.03.2021 ποσό € 9.800.000. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ, διαμορφώθηκε μετά την αύξηση σε € 16.750.000, διαιρεμένο σε 1.675.000 μετοχές αξίας €10 έκαστη. Την 10.12.2021, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. μεταβίβασε στον έτερο μέτοχο της ΘΕΚ, ποσοστό 25% εκ της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε., διαμορφώνοντας τη συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. από 80% σε 60%.

Από το Δεκέμβριο του 2021, με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, η ΘΕΚ Α.Ε. θεωρείται συγγενής εταιρεία, καθώς η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. απώλεσε τον έλεγχο.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", με διακριτικό τίτλο "Ε.Α.Δ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε." και αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 151898001000

Η εταιρεία ιδρύθηκε στις 10.09.2019 με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000,00. Την 21.02.2020 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέβαλε ποσό € 75.000 στο πλαίσιο της αύξησης του Μ.Κ. της εταιρείας, διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της για το 2020 σε 48,24% από 37,68% που είχε την 31.12.2019. Μετά την αύξηση η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατείχε 84.422 μετοχές αξίας κάθε μιας € 1, σε σύνολο 175.000 μετοχών. Την 14.07.2022 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέβαλε ποσό € 326.828 στο πλαίσιο της αύξησης του Μ.Κ. της εταιρείας, διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της για το 2022 σε 35,00% από 48,24% που είχε την 31.12.2021. Μετά την αύξηση αυτή, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέχει 411.250 μετοχές αξίας € 1 κάθε μιας, σε σύνολο 1.175.000 μετοχών.

Την 21.11.2025, η εταιρεία προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού €1.600.000 στην οποία δε συμμετείχε η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της σε 14,82%.

Σύμφωνα με τις ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές και τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36, η Εταιρεία διενεργεί σχετικό έλεγχο απομείωσης επί των στοιχείων του ενεργητικού στη λήξη κάθε ετήσιας περιόδου αναφοράς. Ο σχετικός έλεγχος μπορεί να διενεργείται και νωρίτερα, όταν ανακύπτουν ενδείξεις ενδεχόμενης ζημιάς απομείωσης. Η αξιολόγηση που διενεργείται, εστιάζει, τόσο σε εξωγενείς, όσο και σε ενδογενείς παράγοντες.

Δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψη της Διοίκησης, μεταβολές στις συνθήκες που ενδεχομένως να επηρέαζαν τις παραδοχές της, ούτε γνωρίζει επί του παρόντος οποιοδήποτε άλλο γεγονός ή συνθήκη που θα επέφερε λογικά πιθανή μεταβολή σε κάποια από τις βασικές παραδοχές στις οποίες βασίστηκε ο προσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού των συμμετοχών.

12. Λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	88.644	88.282	88.644	88.174
	88.644	88.282	88.644	88.174
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	9.298.121	1.161.595	9.295.354	1.161.349
Λοιποί χρεώστες	3.386.353	1.259.458	3.386.353	1.259.458
Προκαταβολές	5.670	12.973	15.357	13.662
Έξοδα επόμενων χρήσεων	988.690	73.033	988.690	73.033
Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπροθέσμων απαιτήσεων	(9.683)	(63.978)	(9.683)	(63.978)
Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)	13.669.151	2.443.082	13.676.070	2.443.524
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Λοιποί χρεώστες	393.398	572.621	393.398	568.851
Μεταχρονολογημένες επιταγές	11.707	4.434	11.707	4.434
Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπροθέσμων απαιτήσεων	(372.319)	(562.100)	(372.319)	(562.100)
Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)	32.786	14.955	32.786	11.185
Καθαρή αξία βραχυπροθέσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)	13.701.937	2.458.037	13.708.855	2.454.709

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, αφορούν προκαταβολή φόρου εισοδήματος, πιστωτικό ΦΠΑ και 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.

Οι Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο ποσού € 9,3 εκατ. περιλαμβάνεται πιστωτικός ΦΠΑ ποσού € 8,1 εκατ. που οφείλεται κυρίως στις αυξημένες τιμολογήσεις προμηθευτών στο πλαίσιο των έργων ΤΑΑ.

Στο ποσό € 3,4 εκατ. λοιποί χρεώστες 31.12.2025 συμπεριλαμβάνονται προκαταβολές σε προμηθευτές ποσού € 2,3 εκατ. στο πλαίσιο των έργων του ΤΑΑ.

Η κίνηση των προβλέψεων μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	63.978	64.991	63.978	64.991
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	(54.295)	(1.013)	(54.295)	(1.013)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	9.682	63.978	9.683	63.978

Η κίνηση των προβλέψεων χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	562.100	561.087	562.100	561.087
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	(189.781)	1.013	(189.781)	1.013
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	372.319	562.100	372.319	562.100

Αναδιτύπωση ΦΠΑ εισροών προηγούμενων χρήσεων σύμφωνα με το ΔΛΠ 8

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

	Όμιλος			Εταιρεία		
	31.12.2024	Αναπρο-σαρμογή	Αναθ/μένο 01.01.2025	31.12.2024	Αναπρο-σαρμογή	Αναθ/μένο 01.01.2025
Λοιπές απαιτήσεις	2.458.037	1.075.178	3.533.215	2.458.037	1.075.178	3.533.215
Αποτελέσματα εις νέον	(2.576.682)	1.075.178	(1.501.504)	(2.576.682)	1.075.178	(1.501.504)

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία επανεξέτασε την εφαρμογή του μηχανισμού επιμερισμού του φόρου προστιθέμενης αξίας ("ΦΠΑ") εισροών (pro-rata), σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας και ειδικότερα του άρθρου 36 του Ν.5144/2024 («Κώδικας ΦΠΑ»).

Από την εν λόγω επανεξέταση προέκυψε ότι το ποσοστό έκπτωσης του ΦΠΑ εισροών που εφαρμοζόταν σε προηγούμενες χρήσεις στη μητρική εταιρεία, δεν αποτύπωνε ορθά το πραγματικά εκπιπτόμενο ποσό. Ως αποτέλεσμα, μέρος του ΦΠΑ εισροών είχε επιβαρύνει αχρεωστήτως τα λειτουργικά έξοδα και, κατ' επέκταση, τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Διοίκηση προέβη:

- σε αναθεώρηση της μεθοδολογίας υπολογισμού του ετησίου συντελεστή της pro-rata ΦΠΑ,
- σε επικαιροποίηση των σχετικών λογιστικών και φορολογικών διαδικασιών από τη χρήση 2024 και εφεξής, και
- στην υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων ΦΠΑ για τις χρήσεις 2020 έως 2023, καθώς και για μεταγενέστερες περιόδους, όπου απαιτήθηκε.

Περαιτέρω, κατόπιν της οριστικοποίησης φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2018 και 2019, η Εταιρεία εφάρμοσε αναδρομικά την επικαιροποιημένη μεθοδολογία προσδιορισμού του εκπιπτόμενου ΦΠΑ εισροών, με αποτέλεσμα την ανάκτηση ποσών ΦΠΑ που είχαν επιβαρύνει τα αποτελέσματα προηγούμενων χρήσεων. Η εν λόγω ανάκτηση είχε ως συνέπεια τη βελτίωση των αποτελεσμάτων των αντίστοιχων χρήσεων και την υποβολή σχετικών τροποποιητικών δηλώσεων φόρου εισοδήματος.

Η Διοίκηση αξιολόγησε τη φύση της ανωτέρω προσαρμογής σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 και προχώρησε σε αναδρομική αναδιτύπωση των συγκριτικών στοιχείων των επηρεαζόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις παραγράφους 42–47 του εν λόγω προτύπου.

13. Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος αφορά μόνο στη μητρική και υπολογίζεται από την Εταιρεία με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης για όλες τις προσωρινές διαφορές (liability method). 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. Επί φορολογικών ζημιών δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαιτήσης		Εταιρεία	
	<12 μήνες	>12 μήνες	31.12.2025	31.12.2024
Προβλέψεων για απομείωση πελατών	-	3.116.249	3.116.249	3.207.744
Προβλέψεων για απομείωση συμμετοχών	-	1.122.402	1.122.402	1.122.402
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	-	443.998	443.998	443.998
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	66.166	66.166	51.854
Λοιπές Προβλέψεις	-	82.071	82.071	86.999
Σύνολο	-	4.830.885	4.830.885	4.912.997

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωσης		Εταιρεία	
	<12 μήνες	>12 μήνες	31.12.2025	31.12.2024
Διαφοράς αποθέματος	-	(2.968.312)	(2.968.312)	(2.526.292)
Διαφοράς χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(62.293)	(62.293)	(49.481)
Δικαιώματα χρήσης ΔΠΧΑ 16	-	(12.024)	(12.024)	(10.891)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	-	(3.042.630)	(3.042.630)	(2.586.663)
Σύνολο	-	1.788.256	1.788.256	2.326.334

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

1 Ιανουάριος 2024	3.664.065
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 13)	1.249.464
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	(533)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	4.912.997
1 Ιανουάριος 2025	4.912.997
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 13)	(83.609)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	1.498
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	4.830.885

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

1 Ιανουάριος 2024	(2.470.004)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 13)	(116.659)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(2.586.663)
1 Ιανουάριος 2025	(2.586.663)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 13)	(455.966)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	(3.042.629)

Οι αναβαλλόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις για το 2025 και το 2024 έχουν υπολογιστεί με ονομαστικό φορολογικό συντελεστή 22% και αφορούν τη μητρική Εταιρεία.

14. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	98.610.062	101.021.038	98.610.062	101.021.038
Παραγωγή σε εξέλιξη	16.859.336	15.335.157	16.844.836	15.335.157
Σύνολο αποθεμάτων προ προβλέψεων	115.469.398	116.356.195	115.454.898	116.356.195
Μείον:				
Πρόβλεψη για απομείωση αποθεμάτων	(10.621.297)	(10.202.763)	(10.621.297)	(10.202.763)
Σύνολο αποθεμάτων μετά προβλέψεων	104.848.101	106.153.432	104.833.601	106.153.432

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
1 Ιανουάριος 2024	(10.208.476)	(10.208.476)
Απομείωση αξίας αποθέματος	(406.543)	(406.543)
Αναστροφή προβλέψεων	412.256	412.256
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(10.202.763)	(10.202.763)
1 Ιανουάριος 2025	(10.202.763)	(10.202.763)
Απομείωση αξίας αποθέματος	(418.534)	(418.534)
Αναστροφή προβλέψεων	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	(10.621.297)	(10.621.297)

Το μεγαλύτερο μέρος των αποθεμάτων αφορά σε οικόπεδα, τα οποία προορίζονται προς πώληση σε διάφορες βιομηχανικές επιχειρήσεις. Το κόστος των αποθεμάτων που πωλήθηκαν μέσα στη χρήση ανέρχεται σε € 482.465 (2024: ποσό € 1.297.529). Το συνολικό κόστος πωληθέντων της προηγούμενης χρήσης περιλαμβάνει την επίδραση αναστροφής γηπέδων ποσού € 168.580 (ΒΙΠΕ Σερρών ποσό € 71.412 και ΒΙΠΕ Ιωαννίνων ποσό € 97.168). Στην κλειόμενη χρήση δεν υπήρχαν αναστροφές πωλήσεων.

Η απομείωση αποθέματος 31.12.2025 αφορά στην Κοζάνη βάσει αποτίμησης των ορκωτών εκτιμητών.

15. Απαιτήσεις από πελάτες

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από πελάτες	47.941.382	51.230.377	47.951.386	51.249.588
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(32.649.082)	(32.820.893)	(32.649.082)	(32.820.893)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	15.292.300	18.409.484	15.302.304	18.428.695

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
1 Ιανουάριος 2024	(31.986.733)	(31.986.733)
Έσοδα από ακριβοπληρωθέντες προβλέψεις	-	-
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	(834.160)	(834.160)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(32.820.893)	(32.820.893)
1 Ιανουάριος 2025	(32.820.893)	(32.820.893)
Έσοδα από ακριβοπληρωθέντες προβλέψεις	-	-
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	171.811	171.811
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	(32.649.082)	(32.649.082)

16. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	2.373	1.545	2.349	1.521
Καταθέσεις όψεως	21.324.570	41.678.380	21.223.669	41.573.829
Καταθέσεις προθεσμίας	12.700.000	17.300.000	12.700.000	17.300.000
Σύνολο	34.026.942	58.979.926	33.926.018	58.875.350

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2025 ήταν 2,26% (2024: 2,95%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,03% (2024: 0,04%). Από το ποσό των προθεσμιακών καταθέσεων, € 6 εκατ. αποτελούν κάλυμμα για ισόποση εγγυητική επιστολή για λογαριασμό της συγγενούς εταιρείας ΘΕΚ Α.Ε.

17. Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την 31.12.2025 το μετοχικό κεφάλαιο της μητρικής ανέρχεται σε € 191.155 χιλ. διαιρούμενο σε 12.743.680 μετοχές ονομαστικής αξίας € 15,00 εκάστη. Το σύνολο των εγκεκριμένων μετοχών έχει πλήρως εκδοθεί και το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουάριος 2024	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2024	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουάριος 2025	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2025	12.743.680	191.155.200

18. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά των χρήσεων 31.12.2025 και 31.12.2024 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
1 Ιανουάριος 2024	3.518.983	2.041.806	5.560.789
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών	-	(1.888)	(1.888)
31 Δεκεμβρίου 2024	3.518.983	2.039.918	5.558.901
1 Ιανουάριος 2025	3.518.983	2.039.918	5.558.901
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών	-	(5.309)	(5.309)
31 Δεκεμβρίου 2025	3.518.983	2.034.609	5.553.592

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	144.799	150.108	144.799	150.108
Αποθεματικό από κέρδος μεταβίβασης μετοχών ΘΕΚ	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10	10	10
Σύνολο	2.034.609	2.039.917	2.034.608	2.039.918

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 25 του καταστατικού της Εταιρείας, όπως ισχύουν, για το σχηματισμό του τακτικού αποθεματικού αφαιρείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών κάθε χρήσης. Η αφαίρεση αυτή πιάει να είναι υποχρεωτική, μόλις το τακτικό αποθεματικό φτάσει σε ποσό ίσο τουλάχιστον με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά, πριν από κάθε διανομή μερίσματος, προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Το αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών) προκύπτει από την επιμέτρηση της υποχρέωσης για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Τα έκτακτα αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και τα έκτακτα αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο έχουν σχηματιστεί από τόκους Ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, Ομολόγων ΕΤΒΑ και τόκους τραπεζικών καταθέσεων και αφορούν στη μητρική Εταιρεία.

19. Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη της εργασιακής σχέσης

Η κίνηση της υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύεται ως εξής:

	Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024
Παρούσα αξία υποχρεώσεων για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση	300.753	235.702
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	300.753	235.702

Κίνηση της υποχρέωσης που αφορά στην πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού βάσει του Ν.2112

	Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	19.964	18.746
Χρηματοοικονομικό κόστος	5.889	6.334
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	38.395	(5)
Σύνολο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	64.248	25.074

	Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024
Μεταβολή υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:		
Υπόλοιπο έναρξης	235.702	216.813
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(6.004)	(8.605)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	64.248	25.074
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	6.807	2.420
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	300.753	235.702

Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης

Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	235.702	216.813
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	19.964	18.746
Χρηματοοικονομικό κόστος	5.889	6.334
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(6.004)	(8.605)
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	38.395	(5)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	6.807	2.420
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	300.753	235.702

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
235.702	216.813
19.964	18.746
5.889	6.334
(6.004)	(8.605)
38.395	(5)
6.807	2.420
300.753	235.702

Αναμενόμενα ποσά προς αναγνώριση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος για την επόμενη χρήση:

- Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	28.325
- Χρηματοοικονομικό κόστος	8.886
Σύνολο	37.211

Οικονομικές υποθέσεις

Παροχή Ν.2112, όπως τροποποιήθηκε από το Ν.4093	3,31%	2,94%
Παροχή κόστους Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης	2,42%	2,74%
Πληθωρισμός	1,95%	1,95%
Αύξηση αποδοχών	1,95%	1,95%

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
3,31%	2,94%
2,42%	2,74%
1,95%	1,95%
1,95%	1,95%

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Ποσοστιαία μεταβολή της υποχρέωσης 31.12.2025				
Επιτόκιο προεξόφλησης	Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση αποδοχών	Αύξηση αποδοχών	
+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%	
Αποζημιώσεις συνταξιοδότησης	-1,50%	1,60%	1,60%	-1,60%
Παροχές Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης	-0,30%	0,30%	-	-

Η μητρική Εταιρεία κατά την 31.12.2025 απασχολούσε 83 υπαλλήλους (2024:77 υπαλλήλους). Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, δεν είχαν προσωπικό κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024 και συνεπώς η παραπάνω ανάλυση αφορά στη μητρική Εταιρεία.

20. Λοιπές προβλέψεις

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για εκκρεμείς επίδικες υποθέσεις κατά της Εταιρείας.

Η κίνηση τους αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
1 Ιανουάριος 2024	2.018.172	2.018.172
Λοιπές προβλέψεις	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	2.018.172	2.018.172
1 Ιανουάριος 2025	2.018.172	2.018.172
Λοιπές προβλέψεις	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	2.018.172	2.018.172

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις όταν πιστεύει ότι είναι πιθανόν να επέλθει ζημία η οποία εύλογα μπορεί να εκτιμηθεί. Οι προβλέψεις αυτές ενδέχεται να μεταβληθούν από περίοδο σε περίοδο σε περίπτωση που υπάρχουν νέα δεδομένα. Σε περίπτωση που δεν έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει εύλογα τις πιθανές ζημιές, είτε επειδή η διαδικασία μπορεί να διαρκέσει χρόνια, είτε οι υποθέσεις βρίσκονται σε πρώιμο στάδιο, είτε υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με το πιθανό τελικό αποτέλεσμα ή για ζητήματα που πρέπει να επιλυθούν. Η Διοίκηση βασιζόμενη στις εκτιμήσεις των νομικών της συμβούλων, πιστεύει ότι το ποσό των αναγνωρισμένων προβλέψεων για επίδικες υποθέσεις είναι επαρκές κατά την ημερομηνία αναφοράς.

21. Επιχορηγήσεις

	Όμιλος	Εταιρεία
1 Ιανουάριος 2024	10.315.914	10.315.914
Μεταφορά στα αποτελέσματα (σημ. 21)	(217.873)	(217.873)
Προκαταβολές Επιχορηγήσεων	9.834.691	9.834.691
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.932.733	19.932.733
1 Ιανουάριος 2025	19.932.733	19.932.733
Μεταφορά στα αποτελέσματα (σημ. 21)	(289.778)	(289.778)
Προκαταβολές Επιχορηγήσεων	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	19.642.955	19.642.955

Μέχρι την ημερομηνία συντάξεως των παρουσών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν έχει πραγματοποιηθεί επανέλεγχος των επιχορηγήσεων από τις δημόσιες αρχές, εκτιμάται όμως, ότι δε θα έχει σημαντικές επιπτώσεις για τη μητρική. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν παρουσιάζουν κονδύλι επιχορηγήσεων.

22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	5.752.755	6.802.985	5.764.415	6.837.855
Λοιποί φόροι	3.779.911	2.449.087	3.779.076	2.446.628
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	145.150	117.716	145.150	117.716
Πιστωτές διάφοροι	5.437.907	5.047.473	5.439.184	5.047.346
Σύνολο	15.115.723	14.417.260	15.127.824	14.449.545

Η μεταβολή στους λοιπούς φόρους οφείλεται κυρίως στο φόρο εισοδήματος της χρήσης 2025 ποσού € 1,3 εκατ., υπόλοιπο δόσεων φόρου εισοδήματος χρήσης 2024 ποσού € 495 χιλ. και € 303 χιλ. από φόρο εισοδήματος που αναμένεται να καταλογιστεί λόγω αναδιτύπωσης του ΦΠΑ εισροών προηγούμενων χρήσεων.

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ληφθείσες εγγυήσεις	1.428.456	1.504.770	1.428.456	1.504.770
Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.	1.820.134	1.352.191	1.820.134	1.352.191
Σύνολο	3.248.589	2.856.961	3.248.589	2.856.961

Οι λοιποί φόροι της τρέχουσας χρήσης περιλαμβάνουν κυρίως παρακρατούμενους φόρους και τέλη χαρτοσήμου.

23. Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

	Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024
Αλληλόχρεος τραπεζικός λογαριασμός	9.900.000	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	3.938	-
Σύνολο	9.903.938	-

Σημειώνεται ότι τα ποσά του ανωτέρω πίνακα αφορούν τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., καθώς οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δε διαθέτουν δανειακές υποχρεώσεις. Στις 23.12.2025 εκταμιεύτηκε δάνειο ποσού € 9,9 εκατ. στο πλαίσιο της χρηματοδότησης των έργων ΤΑΑ, λήξης 31.12.2025 και επιτοκίου 2,75%.

24. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Παροχή υπηρεσιών	19.500.270	17.024.560	19.497.871	17.021.355
Πωλήσεις νερού	6.034.530	4.700.889	6.034.530	4.700.889
Πωλήσεις γηπέδων	1.230.135	2.062.762	1.230.135	2.062.762
Έσοδα από δικαιώματα επιφανείας	1.407.104	1.478.367	1.407.104	1.478.367
Έσοδο από ενοίκια	1.746.866	1.615.964	1.750.624	1.615.964
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	462.978	564.864	462.978	564.864
Σύνολο πωλήσεων	30.381.882	27.447.406	30.383.241	27.444.201
Αναστροφές πωλήσεων γηπέδων	-	(439.082)	-	(439.082)
Σύνολο πωλήσεων	30.381.882	27.008.324	30.383.241	27.005.119

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κόστος πωληθέντων γηπέδων	(482.465)	(1.297.963)	(482.465)	(1.297.963)
Κόστος Πωληθέντων αναστροφών γηπέδων	-	168.580	-	168.580
Κόστος αποθεμάτων	(482.465)	(1.129.383)	(482.465)	(1.129.383)

Τα έσοδα από πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος, αφορούν στην Εταιρεία και προέρχονται από τη λειτουργία του φωτοβολταϊκού πάρκου στο Λαγκαδά Θεσσαλονίκης και συντελούν στη μείωση του λειτουργικού κόστους.

25. Έξοδα ανά κατηγορία

Κόστος αποθεμάτων (σημ. 14, 24)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (σημ. 26)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι – τέλη
Ενοίκια (σημ. 7)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (σημ. 6, 7, 9)
Σύνολο

Όμιλος			
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2025			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(482.465)	-	-	(482.465)
(2.651.262)	(1.404.772)	(478.447)	(4.534.481)
(8.129.107)	(636.150)	(81.619)	(8.846.875)
(8.862.873)	(339.944)	(177.735)	(9.380.553)
(24.845)	(267.518)	(176.158)	(468.522)
-	(4.455)	-	(4.455)
(1.388.771)	(798.787)	(750.744)	(2.938.302)
(334.282)	(778.943)	-	(1.113.225)
(21.873.605)	(4.230.570)	(1.664.703)	(27.768.879)

Κόστος αποθεμάτων (σημ. 14, 24)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (σημ. 26)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι – τέλη
Ενοίκια (σημ. 7)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (σημ. 6, 7, 9)
Σύνολο

Όμιλος			
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2024			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(1.129.383)	-	-	(1.129.383)
(1.570.036)	(1.002.729)	(603.126)	(3.175.890)
(8.615.309)	(955.490)	(96.643)	(9.667.441)
(6.177.742)	(283.840)	(101.297)	(6.562.879)
(19.214)	(732.566)	(171.104)	(922.884)
-	(659)	-	(659)
(837.809)	(1.286.983)	(13.133)	(2.137.925)
(340.233)	(871.467)	-	(1.211.699)
(18.689.725)	(5.133.732)	(985.303)	(24.808.760)

Κόστος αποθεμάτων (σημ. 14, 24)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (σημ. 26)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι – τέλη
Ενοίκια (σημ. 7)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (σημ. 6, 7, 9)
Σύνολο

Εταιρεία			
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2025			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(482.465)	-	-	(482.465)
(2.651.262)	(1.404.772)	(478.447)	(4.534.481)
(8.129.107)	(626.750)	(81.619)	(8.837.475)
(8.862.873)	(330.603)	(177.735)	(9.371.212)
(24.845)	(264.986)	(176.158)	(465.989)
-	(4.455)	-	(4.455)
(1.388.771)	(814.221)	(750.744)	(2.953.736)
(334.282)	(778.943)	-	(1.113.225)
(21.873.605)	(4.224.731)	(1.664.703)	(27.763.040)

Κόστος αποθεμάτων (σημ. 14, 24)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (σημ. 26)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι – τέλη
Ενοίκια (σημ. 7)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (σημ. 6, 7, 9)
Σύνολο

Εταιρεία			
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2024			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(1.129.383)	-	-	(1.129.383)
(1.570.036)	(1.002.729)	(603.126)	(3.175.890)
(8.615.309)	(955.490)	(96.643)	(9.667.441)
(6.177.742)	(283.840)	(101.297)	(6.562.879)
(19.214)	(732.566)	(171.104)	(922.884)
-	(659)	-	(659)
(837.809)	(1.283.458)	(13.133)	(2.134.400)
(340.233)	(871.467)	-	(1.211.699)
(18.689.725)	(5.130.208)	(985.303)	(24.805.235)

26. Δαπάνες προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αφορούν τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. καθώς οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν απασχολούν προσωπικό και αναλύονται ως ακολούθως:

Τακτικές αποδοχές
Εργοδοτικές εισφορές
Λοιπές παροχές
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημ. 19)
Σύνολο

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
(3.693.084)	(2.531.525)
(623.935)	(444.389)
(153.215)	(174.902)
(38.395)	5
(25.853)	(25.079)
(4.534.481)	(3.175.890)

Μερίστηκαν σε:

Κόστος πωληθέντων (σημ. 25)
Έξοδα διάθεσης (σημ. 25)
Έξοδα διοίκησης (σημ. 25)
Σύνολο

Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024
(2.651.262)	(1.570.036)
(478.447)	(603.126)
(1.404.772)	(1.002.729)
(4.534.481)	(3.175.890)

Η μεταβολή στις δαπάνες προσωπικού οφείλεται σε αύξηση των θέσεων εργασίας (από 77 υπάλληλοι σε 83) και σε αύξηση των αποδοχών.

27. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Έσοδο από επιχορηγήσεις (σημ. 21)
Λοιπά έσοδα
Σύνολο

Όμιλος		Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
289.778	217.873	289.778	217.873
1.522.345	1.782.146	1.521.545	1.782.146
1.812.124	2.008.565	1.811.324	2.008.565

28. Λοιπά κέρδη / (ζημιές) – καθαρά

Κέρδη / (Ζημιές) απομείωσης αξίας συγγενών επιχειρήσεων (σημ. 11)
Κέρδη / (Ζημιές) απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων (σημ.14)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά
Σύνολο

Όμιλος		Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
-	(7.651.913)	-	(5.101.828)
(418.534)	5.713	(418.534)	5.713
(10.152)	-	(6.132)	-
(428.687)	(7.646.199)	(424.666)	(5.096.115)

Την τρέχουσα χρήση για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης πραγματοποιήθηκε αναταξινόμηση της αποτίμησης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου από τα λοιπά κέρδη / (ζημιές) – καθαρά στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα.

29. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Πιστωτικοί τόκοι
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων (σημ. 7)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα
Έσοδα από τόκους χρεογράφων
Κέρδη από πώληση χρεογράφων
Κέρδη από επιμέτρηση σε εύλογη αξία
Σύνολο

Όμιλος		Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
904.603	1.455.926	904.603	1.455.926
(55.174)	(49.926)	(55.174)	(49.926)
(103.404)	(58.062)	(103.341)	(58.030)
180.659	135.888	180.659	157.139
(975)	21.251	(975)	-
119.700	224.913	119.700	224.913
1.045.409	1.729.991	1.045.472	1.730.023

30. Προβλέψεις

Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημ. 15)
Σύνολο

Όμιλος		Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
171.811	(834.160)	171.811	(834.160)
171.811	(834.160)	171.811	(834.160)

31. Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% επί των κερδών. (2024: 22%).

Φόρος εισοδήματος
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 13)
Σύνολο

Όμιλος		Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
(1.333.535)	(1.561.454)	(1.333.535)	(1.561.278)
(539.576)	1.162.805	(539.576)	1.162.805
(1.873.110)	(398.649)	(1.873.110)	(398.473)

Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων
Φόρος που αναλογεί
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα
Λοιπές διαφορές
Σύνολο

Όμιλος		Εταιρεία	
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
4.303.333	(2.912.143)	5.224.142	8.196
(946.733)	-	(1.149.311)	-
(333.889)	(244.531)	(333.889)	(244.531)
(592.488)	(154.118)	(389.910)	(153.942)
(1.873.110)	(398.649)	(1.873.110)	(398.473)

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αναθεωρεί το ύψος της αναβαλλόμενης απαίτησης στο πλαίσιο της επανακτησιμότητας αυτής. Ο φορολογικός συντελεστής που εφαρμόστηκε για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου φόρου ανέρχεται σε 22%.

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 2019, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2025, 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 2024 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 65^α του Ν.4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2024) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2025 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^α Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που να ασκούν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω σχετικά με την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης (όπου έχει εφαρμογή), στον πίνακα της σημείωσης 11 παρουσιάζονται οι χρήσεις για τις οποίες οι φορολογικές υποχρεώσεις των θυγατρικών και συγγενών εταιρειών της Εταιρείας οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες.

Η Εταιρεία, εντός του 2024, έλαβε από τις φορολογικές αρχές εντολή ελέγχου για τις χρήσεις 2018-2019 για τα φορολογικά αντικείμενα Εισόδημα, ΦΠΑ, έλεγχος ορθής τήρησης βιβλίων και έκδοσης στοιχείων. Για τα εν λόγω φορολογικά έτη εκδόθηκαν από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων οριστικά φύλλα ελέγχου, τα οποία μείωσαν τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές χωρίς καταλογισμό φόρων.

Για τις χρήσεις 2020 έως 2025 οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές (Δημόσιο), η Διοίκηση εκτιμά ότι, οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

32. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό – υποχρεωτικό έλεγχο, το φορολογικό έλεγχο από την ελεγκτική εταιρεία Grant Thornton, καθώς και λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία Grant Thornton.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Τακτικός υποχρεωτικός έλεγχος	49.000	47.000	46.000	44.000
Φορολογικός έλεγχος	18.000	16.000	16.000	14.000
Αμοιβές για λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	3.500	-	3.500	-
Σύνολο	70.500	63.000	65.500	58.000

33. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2005 η Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Ορεστιάδος με σκοπό να υποβοηθήσει τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής Ορεστιάδος. Με βάση τη σύμβαση, η Εταιρεία οφείλει για κάθε πώληση γηπεδικής εκτάσεως να αποδώσει το 35% του τιμήματος πώλησης στο Δήμο Ορεστιάδας. Επίσης το ίδιο ισχύει και για τις γηπεδικές εκτάσεις που απέκτησε η μητρική Εταιρεία από το Δήμο Σαπών 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.

Η Διοίκηση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., εκτιμώντας την έκβαση των επίδικων υποθέσεων και εκκρεμοτήτων, που έχει η Εταιρεία στο σύνολό τους μέχρι σήμερα, έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις, οι οποίες κατά την κρίση της Διοίκησης είναι επαρκείς (σημ. 20). Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.

34. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

α) Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία

Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και της ΕΕΣΥΠ. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν συνήθεις επιχειρηματικές συναλλαγές και διενεργούνται με όρους αγοράς.

	31.12.2025		01.01-31.12.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	34.005.452	9.903.938	1.126.930	(241.808)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	236.864	50.890	540.333	(252.909)
Σύνολο	34.242.316	9.954.828	1.667.263	(494.717)

	31.12.2024		01.01-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	58.935.822	-	1.461.603	(137.602)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	133.046	158.882	374.085	(1.356.925)
Σύνολο	59.068.868	158.882	1.835.688	(1.494.527)

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους € 34.005.452 (2024: € 58.935.822), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις εμφανίζονται αυξημένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, καθώς αφορούν δανειοδότηση ύψους € 9,9 εκατ. Τα έσοδα από την Τράπεζα αφορούν κυρίως σε τόκους προθεσμιακών καταθέσεων και πιστωτικούς τόκους.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους € 175.758 (2024: € 133.046), αφορούν κυρίως σε τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών στις συγγενείς εταιρείες της ΕΕΣΥΠ. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών αφορούν κατά κύριο λόγο σε κοινόχρηστες δαπάνες, λογαριασμούς υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, ενώ τα έσοδα αφορούν σε αμοιβές διαχείρισης προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις του Ομίλου και σε μετακύλιση των προμηθειών της εγγυητικής επιστολής του Θριασίου προς τη ΘΕΚ Α.Ε.

β) Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη για τον Όμιλο

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται: α) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. β) Εταιρείες της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας. γ) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, δ) Η Εταιρεία Strix Asset Management και οι συγγενείς της ε) Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) και Διοίκησης του Ομίλου και στ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	31.12.2025		01.01-31.12.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	34.106.353	9.903.938	1.126.930	(241.931)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	214.035	30.016	536.554	(236.076)
Σύνολο	34.320.388	9.933.954	1.663.484	(478.007)

	31.12.2024		01.01-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	58.951.146	-	1.461.603	(137.602)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	133.046	117.364	374.085	(1.342.858)
Σύνολο	59.084.192	117.364	1.835.688	(1.480.460)

γ) Παροχές προς τη Διοίκηση

Οι παροχές προς τη Διοίκηση σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας ανέρχονται για τη χρήση 2025 σε € 442.880 και για το 2024 σε € 414.910.

35. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

- Το Φεβρουάριο του 2026 υπεγράφη μνημόνιο συνεργασίας με σκοπό την σύνδεση της επαγγελματικής εκπαίδευσης και της μαθητείας της ΔΥΠΑ με τις ανάγκες των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στα Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. σε όλη τη χώρα.
- Τον Απρίλιο του 2026 εκταμιεύθηκε νέο ομολογιακό δάνειο ύψους € 15,1 εκατ. με σκοπό την υποκατάσταση των ιδίων κεφαλαίων που χρησιμοποιήθηκαν στη χρηματοδότηση του ΤΑΑ με τραπεζικό δανεισμό. Παράλληλα, εκταμιεύθηκε για τον ίδιο σκοπό ομολογιακό δάνειο ύψους € 9,2 εκατ. τον Ιούνιο του 2026, το οποίο αναχρηματοδότησε το μεγαλύτερο ποσό των πληρωμών ΦΠΑ.
- Στο σημείο αυτό αναφέρουμε και τη θετική έκβαση δύο σημαντικών δικαστικών υποθέσεων ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ), οι οποίες θωρακίζουν το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας των Επιχειρηματικών Πάρκων. Εν προκειμένω:

Για την Αίτηση Ακυρώσεως εγκατεστημένης επιχείρησης με αίτημα την ακύρωση του Κανονισμού Λειτουργίας του Ε.Π. Βόλου Β', κατά του Υπουργού Ανάπτυξης και της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε, εκδόθηκε η υπ' αριθ. Α542/22.04.2026 απόφαση, η οποία απορρίπτει αυτήν. Η ίδια εγκατεστημένη άσκησε ενώπιον του ΣΤΕ Αίτησης Ακύρωσης κατά του Υπουργού Ανάπτυξης, με την οποία αιτήθηκε και την ακύρωση της υπ' αριθ. 19095/06.03.2025 απόφασης της Υφυπουργού Ανάπτυξης (ΦΕΚ Β' 1206/12.03.2025) με θέμα «Καθορισμός του τύπου και του περιεχομένου της βεβαίωσης συμβατότητας δραστηριότητας για την εγκατάσταση επιχειρήσεων σε επιχειρηματικό Πάρκο κατ' εφαρμογή της παρ. 13 του άρθρου 46 του Ν.4982/2022», η οποία απορρίφθηκε με την με αριθ. Α809/03.06.2026 απόφαση του ΣΤΕ.

- Την 30^η Απριλίου 2026 σηματοδοτήθηκε η επιτυχής ολοκλήρωση του φυσικού και οικονομικού αντικειμένου του ΤΑΑ, κλείνοντας έναν σημαντικό κύκλο υλοποίησης. Το Μάιο ακολούθησαν και ολοκληρώθηκαν επιτόπιες αυτοψίες στα 14 Επιχειρηματικά Πάρκα ΕΠ (Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Κομοτηνή, Αλεξανδρούπολη, Λάρισα, Ηράκλειο, Ιωάννινα, Λαμία, Καβάλα, Δράμα, Σέρρες, Πρέβεζα, Μελιγαλάς, Καρδίτσα) από δύο ελεγκτές, εκ των οποίων ένας προέρχεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος («ΤΕΕ») και ο άλλος από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος («ΟΕΕ»), που ορίστηκαν από τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας. Μέχρι και σήμερα έχουν ολοκληρωθεί και κατατεθεί στην ΓΓΒ οι εκθέσεις του καλώς έχουν στα 13 από τα 14 ΕΠ.
- Την 29^η Μαΐου 2026 ολοκληρώθηκε η υποβολή αίτησης υπαγωγής στην εθνική δράση του του προγράμματος «Δίκαιη Αναπτυξιακή Μετάβαση (ΔΑΜ)» για το ΕΠ Τρίπολης, συνολικού προϋπολογισμού € 3,35 εκατ. Το επιχορηγούμενο ποσοστό της εν λόγω δράσης ανέρχεται στο 49,82%.

Πέραν του ανωτέρω, δεν προέκυψαν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα τα οποία να έχουν ουσιώδη επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας έως την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 30^η Ιουνίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ
ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
Σ. ΠΑΣΧΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Α01251987

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
Γ. ΨΑΘΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΘ.
ΜΟΡΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 017180

ΜΑΡΙΑ ΧΡ. ΚΑΖΗΛΑ
Α.Δ.Τ. Α03672611
Α.Μ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 08077
Α' ΤΑΞΗΣ