

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2019
- Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την
Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων
- Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. την 27η Αυγούστου 2020 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στις διευθύνσεις www.piraeusbank.gr & www.etvavipe.gr.

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	7
2.2 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.')	8
2.3 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	8
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	9
2.5 Ενσώματα Πάγια	9
2.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα	9
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	9
2.8 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9
2.9 Αποθέματα	10
2.10 Απαιτήσεις από Πελάτες	10
2.11 Μισθωμένα Πάγια	11
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	11
2.14 Παροχές σε Εργαζομένους	11
2.15 Προβλέψεις	12
2.16 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	12
2.17 Μερίσματα	12
2.18 Αναγνώριση Εσόδων	12
2.19 Φόρος εισοδήματος	12
2.20 Επιχορηγήσεις	12
2.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	12
3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΠΡΩΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Δ.Π.Χ.Α. 16	12
3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις που αφορούν την πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16	12
3.2 Ταξινόμηση των Μισθώσεων κατά την ημερομηνία εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16	12
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	13
5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	13
5.1 Κίνδυνος αγοράς	13
5.2 Κίνδυνος Συναλλάγματος	13
5.3 Πιστωτικός Κίνδυνος	13
5.4 Κίνδυνος Επιτοκίων	14
5.5 Κίνδυνος Ρευστότητας	15
5.6 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων	15
5.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	15
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	15
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	16

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	16
9 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ- Δ.Π.Χ.Α. 16	17
10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	17
11 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	18
12 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	18
13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	19
14 α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	20
β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	20
15 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	20
16 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	20
17 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	20
18 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	21
19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	21
20 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	22
21 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ	22
22 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
23 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
24 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	23
25 ΠΩΛΗΣΕΙΣ	23
26 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	23
27 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	23
28 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	24
29 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	24
30 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)	24
31 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	24
32 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	25
33 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	25
34 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	25
35 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	25
36 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	26

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	6	10.280.132	9.684.627
Δικαιώματα Χρήσης	9	720.851	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	3.535.424	3.434.289
Αυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	8	69.455	69.492
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10	4.344.902	4.737.867
Λοιπές απαιτήσεις	11	58.138	49.931
Αναβαλλόμενη φορολογία	12	1.160.000	1.659.850
		20.168.902	19.636.056
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	13	114.544.999	117.706.877
Απαιτήσεις από πελάτες	15	11.207.818	14.860.950
Λοιπές απαιτήσεις	11	4.511.995	4.396.278
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	53.192.014	53.775.875
		183.456.826	190.739.980
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		203.625.728	210.376.036
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	17	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	18	4.373.972	4.389.383
Κέρδη εις νέο		(14.527.788)	(8.769.397)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		181.001.384	186.775.187
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	482.593	508.575
Λοιπές προβλέψεις	20	1.556.672	1.706.672
Επιχορηγήσεις	21	12.326.026	12.561.278
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	24	457.402	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	2.195.542	2.127.872
		17.018.236	16.904.398
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	2.528.348	3.637.421
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	24	271.226	-
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	23	2.806.533	3.059.031
		5.606.108	6.696.452
Σύνολο υποχρεώσεων		22.624.343	23.600.850
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		203.625.728	210.376.036

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2019	31.12.2018
Πωλήσεις	25	8.520.169	3.459.335
Κόστος πωληθέντων	27	(4.417.742)	(2.555.020)
Μικτό κέρδος		4.102.427	904.315
Έξοδα διάθεσης	27	(438.309)	(218.544)
Έξοδα διοίκησης	27	(4.723.612)	(4.941.242)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	29	1.176.795	1.860.657
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	13	-	(1.239.183)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		117.301	(3.633.997)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	30	298.302	409.469
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		415.602	(3.224.528)
Προβλέψεις	28	(5.674.144)	(6.524.049)
(Ζημιές) προ φόρων		(5.258.541)	(9.748.577)
Φόροι	31	(499.850)	(1.384.859)
(Ζημιές) μετά από φόρους (Α)		(5.758.391)	(11.133.436)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους			
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές (ζημιές)	19	(15.411)	(1.838)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές (ζημιές)	12	-	515
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)		(15.411)	(1.323)
Συγκεντρωτικές Συνολικές (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)		(5.773.802)	(11.134.760)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	191.155.200	3.518.983	871.724	11.063.771	206.609.678
Ζημία από την 1η εφαρμογή του IFRS 9	-	-		(8.699.731)	(8.699.731)
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(1.323)	-	(1.323)
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2018 - 31.12.2018	-	-	-	(11.133.437)	(11.133.437)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	191.155.200	3.518.983	870.401	(8.769.397)	186.775.187
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	191.155.200	3.518.983	870.401	(8.769.397)	186.775.187
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-		(15.411)		(15.411)
Ζημιές μετά από φόρους 01.01.2019 - 31.12.2019	-		-	(5.758.391)	(5.758.391)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	191.155.200	3.518.983	854.990	(14.527.788)	181.001.384

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2019	31.12.2018
(Ζημιές) προ φόρων		(5.258.541)	(9.748.577)
Προσαρμογές των (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	6,8	1.108.622	614.080
Απομειώσεις	10,13	402.387	2.691.347
Κέρδος από πώληση ενσώματων παγίων	29	-	(244.884)
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού	19	252.130	438.697
Προβλέψεις	12,14,19,28	5.271.757	5.071.885
Έσοδα- Έξοδα τόκων	30	(323.838)	(446.167)
Επιχορηγήσεις	21	(235.252)	(111.132)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		1.217.264	(1.734.752)
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		1.222.479	(1.942.588)
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		(606.298)	335.350
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		616.181	(1.607.238)
Πληρωμές φόρων		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		1.833.445	(3.341.990)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6,8	(2.479.225)	(4.616.015)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	10	(9.422)	(800.000)
Έσοδα από διάθεση ενσώματων παγίων	6	-	270.000
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		(2.488.647)	(5.146.015)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Είσπραξη από δάνειο		-	3.050.000
Αύξηση / (Μείωση) τόκων δανείου		(2.498)	-
Αποληρωμή κεφαλαίου	23	(250.000)	-
Τόκοι Εισπραχθέντες μείον καταβληθέντες	30	323.838	446.167
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		71.341	3.496.167
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(583.861)	(4.991.838)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	16	53.775.875	58.767.712
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	16	53.192.014	53.775.875

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η Εταιρεία ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές ιδρύθηκε στο πλαίσιο του Ν. 2545/97 και η διαδικασία απόσχισης του κλάδου των βιομηχανικών περιοχών από την ΕΤΒΑ bank ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2003 και στο Μετοχικό της Κεφάλαιο συμμετέχει η Τράπεζα Πειραιώς με ποσοστό 65% και το Ελληνικό Δημόσιο με 35% και ως εκ τούτου η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Πειραιώς. Βάσει του Ν. 4389/2016, άρθρο 197, από 01.01.2018, το ποσοστό της συμμετοχής του Ελληνικού Δημοσίου (35%) στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως και χωρίς αντάλλαγμα στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. (Ε.Ε.Σ.Υ.Π.)

Η Εταιρεία έχει έδρα στην Ελλάδα, και η διεύθυνση των γραφείων της είναι στην οδό Βασ. Σοφίας 75, Τ.Κ. 115 21 Αθήνα. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι www.etvavipe.gr.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27η Αυγούστου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η δραστηριότητα της Εταιρείας συνιστά θετική παρέμβαση στην Περιφερειακή Ανάπτυξη και στην Προστασία του Περιβάλλοντος αφού ως βασικό αντικείμενο έχει την ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση και διοίκηση-διαχείριση οργανωμένων χώρων εγκατάστασης επιχειρήσεων (Βιομηχανικών Περιοχών - ΒΙ.ΠΕ. & Βιομηχανικών Πάρκων - ΒΙΟ.ΠΑ.) την αναζήτηση πηγών χρηματοδότησης και την εξασφάλιση κεφαλαίων για τη δημιουργία ή τη βελτίωση των αναγκαίων υποδομών. Εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται 25 ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ. όπου είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.285 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι, αποδεικνύοντας με την επιτυχία στην οργάνωση και στη λειτουργία τους, τη μεγάλη σημασία των περιοχών αυτών για την ελληνική βιομηχανία και την ελληνική οικονομία.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται επιπρόσθετα αυτόνομα ή σε συνεργασία με άλλους στρατηγικούς εταίρους και σε άλλους τομείς και στο πλαίσιο αυτό έχει συνάψει σχετικές συμφωνίες, που συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε συνεργασία με την GOLDAIR Cargo, κατέθεσε το 2016 φάκελο συμμετοχής στον Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματοικού Πάρκου Θριάσιου πεδίου. Το παραπάνω σχήμα ανέλαβε το έργο ως Προσωρινός Ανάδοχος στο τέλος του έτους 2016 και ανακηρύχθηκε Οριστικός Ανάδοχος στις 10 Νοεμβρίου 2017. Στις 12/06/2018 η Σύμβαση Παραχώρησης εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 23 Ιουλίου 2018 συστάθηκε το νομικό πρόσωπο του Παραχωρησιούχου με την επωνυμία "Θριάσιο Εμπορευματοικό Κέντρο Α.Ε." (ΘΕΚ Α.Ε.) και ολοκληρώθηκε η υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Η εν λόγω σύμβαση έχει κυρωθεί από το Ελληνικό Κοινοβούλιο ενώ επόμενο σημαντικό βήμα είναι η αποδοχή της από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της ΕΕ (DGcomp). Εκτιμάται ότι εντός του Α' Τριμήνου του 2021, θα έχει ολοκληρωθεί η εν εξελίξει διαδικασία, οπότε και θα ξεκινήσουν οι διαδικασίες έναρξης του Έργου. Η ανάπτυξη του Πάρκου θα γίνει σε δύο φάσεις (T1 και T2). Η έναρξη των εργασιών για την πρώτη φάση του Έργου (T1) θα ακολουθήσει την απόφαση της DG Comp και εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί σε διάστημα εικοσιπενσσάρων (24) μηνών από αυτή. Ο συνολικός προϋπολογισμός έργων εκτιμάται σε €150 εκατ., η δε συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ θα ανέλθει σε ποσοστό 80%.

- Το Δεκέμβριο του 2016, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε με επιτυχία στον πρώτο εθνικό διαγωνισμό για φωτοβολταϊκά πάρκα (με το νέο κανονικό πλαίσιο για τις ΑΠΕ) και εξασφάλισε λειτουργική ενίσχυση (Feed-in-Premium) για σταθμό ισχύος 5 MW ίση με €82 την MWh με εικοσαετή διάρκεια της σχετικής Σύμβασης Πώλησης της ηλεκτρικής ενέργειας. Το έργο έχει ολοκληρωθεί και έχει μπει σε δοκιμαστική λειτουργία από τον μήνα Νοέμβριο του 2018. Η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας είναι ικανοποιητική, έχουν παραχθεί μάλιστα από την έναρξη λειτουργίας 3.307.765 kWh. Τον Αύγουστο του 2019 χορηγήθηκε στην εταιρεία η άδεια λειτουργίας του φωτοβολταϊκού σταθμού ενώ από το Δεκέμβριο του 2018 ξεκίνησε η τιμολόγηση. Εκτιμάται ότι από τη λειτουργία του φωτοβολταϊκού σταθμού το ετήσιο έσοδο από την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας (με εγγυημένη τιμή πώλησης) θα ανέλθει σε €600.000,00 και με τον τρόπο αυτό θα επιτευχθεί μείωση του κόστους ενέργειας της Εταιρείας.

- Ο Δήμος Κοζάνης, παραχώρησε έκταση 680 στρεμμάτων στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., με αντάλλαγμα την παραχώρηση του 15% από τα μελλοντικά έσοδα πωλήσεων. Η ΕΤΒΑ κατέθεσε στις 12/06/2018 αίτηση υπαγωγής του Πάρκου στις διατάξεις του Ν3982/2011, ενώ έχει ήδη κατατεθεί και η Πολεοδομική Μελέτη στην αντίστοιχη Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Οι αντίστοιχες εγκρίσεις αναμένεται να οριστικοποιηθούν εντός του έτους 2020. Το Πάρκο βρίσκεται σε εξαιρετική θέση πάνω στην Εγνατία οδό με κόμβο προς αυτή και θα αποδώσει 400 περίπου νέα στρέμματα στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, με απαιτούμενη επένδυση της τάξης του €0,5εκατ. περίπου.

- Για την ανάπτυξη του Αγροδιατροφικού Πάρκου Πέλλας αναμένεται η απαιτούμενη έγκριση από τη Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρηματικών Πάρκων του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης. Σε εξέλιξη είναι και η διαδικασία έγκρισης της σχετικής Πολεοδομικής Μελέτης. Το Πάρκο στοχεύει στην στήριξη της αγροτικής επιχειρηματικότητας της ευρύτερης περιοχής και στην προσέλκυση αντίστοιχων μεταποιητικών δραστηριοτήτων. Η πρώτη φάση ανάπτυξης του Πάρκου εκτιμάται ότι θα αποδώσει 400 νέα στρέμματα επιχειρηματικών γηπέδων. Ο προϋπολογισμός της πρώτης φάσης ανέρχεται σε €6,2 εκατ.

- Με το Νόμο 4605 ολοκληρώθηκε η οριοθέτηση του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης (ΕΠΕ) Οινόφυτων και ορίστηκε το εταιρικό σχήμα για την σύσταση της Εταιρείας Ανάπτυξής του. Το έργο υπαγορεύτηκε από την ανάγκη δημιουργίας και αναβάθμισης των υπαρχόντων οργανωμένων χώρων για την εγκατάσταση βιομηχανικών, βιοτεχνικών και ευρύτερα μεταποιητικών επιχειρήσεων, ακόμη και επιχειρήσεων υπηρεσιών, κοντά στην μητροπολιτική ενότητα της Αττικής. Στις 10/09/2019 ιδρύθηκε η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) με την επωνυμία "Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Οινόφυτων Ασωπού Α.Ε.". Η συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στην εν λόγω εταιρεία, ανέρχεται σε ποσοστό 37,68% Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε €85 εκατ.

Τα παραπάνω έργα, που βρίσκονται σε εξέλιξη, αναφέρονται στη Σημείωση 13.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. παραμένει σε ευθυγράμμιση με την Περιβαλλοντική Πολιτική της, κατέχοντας όλες τις απαραίτητες περιβαλλοντικές άδειες για τις 25 Βιομηχανικές Περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα αρμοδιότητάς της.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες διοίκησης και διαχείρισης με την παροχή υπηρεσιών Facility Management, λειτουργίας/ συντήρησης κοινόχρηστων υποδομών και περιβαλλοντικής συμμόρφωσης πιστοποιούνται ετησίως με διεθνή πρότυπα ISO δημιουργώντας προϋποθέσεις βελτίωσης και αναβάθμισης, τόσο για τους υποδοχείς όσο και για τις εγκατεστημένες και ενδιαφερόμενες προς εγκατάσταση επιχειρήσεις.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση κατά το χρόνο σύνταξης των εν λόγω Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Η σύνταξη των 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 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

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

Τα ακόλουθα νέα λογιστικά πρότυπα και οι τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α. και οι διερμηνείες, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («IASB»), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του 2019 και έχουν ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019.

Νέα Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις», το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 «Καθορισμός εάν μία συμφωνία περιλαμβάνει Μίσθωση», τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές Μισθώσεις – Κίνητρα» και τη Διερμηνεία 27 «Αξιολόγηση της ουσίας των συναλλαγών σχετικά με την νομική μορφή μίας μίσθωσης». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των μισθώσεων, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν σχετική πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το πρότυπο εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης και υποχρεώσεων μίσθωσης για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με εναπομένονσα διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Η λογιστική του εκμισθωτή παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη συγκριτικά με το Δ.Λ.Π. 17. Ο λογιστικός χειρισμός για τους μισθωτές απαιτεί κατά την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης την αναγνώριση ενός δικαιώματος χρήσης και της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης. Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, το εκτιμώμενο κόστος για την αποκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου στην αρχική του κατάσταση και οποιεσδήποτε πληρωμές μείον τις καταβολές πριν από την ημερομηνία έναρξης. Ακολούθως, η επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, τα οποία τηρούνται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία έναρξης, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων της μίσθωσης, προεξοφλημένα με το επιτόκιο που αναφέρεται στην μίσθωση ή εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθορισθεί με το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Το δικαίωμα χρήσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου αρχικά επιμετράται στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 16, το οποίο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17, ακολουθώντας την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων όπως επιτρέπονταν από τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Ως εκ τούτου, οι συγκριτικές πληροφορίες για τον 2018 είναι σύμφωνες με το Δ.Λ.Π. 17 και δεν είναι συγκρίσιμες με τις πληροφορίες που παρουσιάζονται στην τρέχουσα περίοδο. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την επίδραση από την πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 περιλαμβάνονται στη Σημείωση 9.

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση». Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών δικαιωμάτων προαίρεσης (options) που εμπεριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσματικών λογαριασμών.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς». Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν τη φορολογική υποχρέωση ή απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς το φορολογητέο κέρδος (ή φορολογική ζημία), την φορολογική βάση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρείες και Κοινοπραξίες». Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία –όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται– με την χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.

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

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο σε μία επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα, τότε επιμετρά ξανά το δικαίωμα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο σε μία επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη, τότε η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά ξανά τα δικαιώματα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από τα μερίσματα (π.χ. από διανομή κερδών) θα πρέπει να αναγνωρίζονται όπου αναγνωρίζονται οι συναλλαγές ή τα γεγονότα που δημιουργούν διανεμητέα κέρδη.

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

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις ανωτέρω τροποποιήσεις και διερμηνείες, οι οποίες δεν είχαν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις και ερμηνείες σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2019 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποίηση) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.». Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση οικονομικής θέσης το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβεβαιή ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους.

Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους». Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του «ουσιώδους» και ευθυγραμμίζουν τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Αναμόρφωση του Δείκτη Αναφοράς Επιτοκίων». Η τροποποίηση αποσκοπεί στη παροχή χρήσιμων οικονομικών πληροφοριών κατά τη διάρκεια της περιόδου αβεβαιότητας που προκύπτει από τη σταδιακή κατάργηση του δείκτη αναφοράς επιτοκίων, όπως τα διατραπεζικά προσφερόμενα επιτόκια (IBORs).

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τις ανωτέρω τροποποιήσεις, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιαστική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Τροποποιήσεις και ερμηνείες σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση αποσκοπεί στην επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων.

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους». Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση οικονομικής θέσης το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβεβαιή ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους.

2.3. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην 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 το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

2.4. Συναλλαγματικές μετατροπές

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

2.5. Ενσώματα Πάγια

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

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται.

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

Συντελεστής Απόσβεσης:	2019	2018
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. (Σχετική η παράγραφος 2.16 "Απομείωση αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων").

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.

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους, μείον τις 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 στην Εταιρεία, και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της περιόδου στην οποία εμφανίζονται.

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

2.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

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

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

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 αποαναγνωρίζεται 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. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

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

Η Εταιρεία βάσει της παραγράφου 4 του ΔΛΠ 10, δεν συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με τις θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., το Αμοιβαίο Κεφάλαιο Επιχειρηματικών Συμμετοχών "Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης", ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. και την ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ Α.Ε. καθώς είναι θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες της μητρικής της, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής.

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων απομείωσης (σημαντικές ή παρατεταμένες μειώσεις της εύλογης αξίας) των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη απομείωσης, διενεργείται έλεγχος απομείωσης (impairment test) συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης με τη λογιστική της αξία. Στην περίπτωση που η λογιστική αξία της επένδυσης υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη και η ζημία καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.9. Αποθέματα

Τα αποθέματα, κυρίως αφορούν βιομηχανικές περιοχές και αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο του 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 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 Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.10. Απαιτήσεις από Πελάτες

Η Εταιρεία εφαρμόζει το Δ.Π.Χ.Α. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Αναφορικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων.

Η Εταιρεία 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, όπως συμβαίνει στην περίπτωση μεταβίβασης των γηπέδων. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία 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

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της 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 (EAD)

Είναι η αξία της απαίτησης/απαιτήσεων της Εταιρείας, που είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο αθέτησης

Ορισμός Αθέτησης (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 (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 (ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές ("ECL") είναι συνάρτηση του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) της Πιθανότητας Αθέτησης (PD) και της Ζημιάς σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντανακλώνται 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 (stage) 1	Στάδιο (stage) 2	Στάδιο (stage) 3
Κοινόχρηστα	Δεν υπάρχουν ποσά από απαιτήσεις κοινόχρηστων 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 ουσιαδώς την αξιολόγηση	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πέραν των 45 ημερών και έως τα 5 έτη	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	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που έπαυσαν να εξυπηρετούνται
Λοιπές απαιτήσεις	Περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες προσεχών κοινόχρηστων που δεν έχουν τιμολογηθεί	Περιλαμβάνονται υπόλοιπα δανείων και λοιπών οφειλών για τα οποία η εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγμάτευση για την είσπραξη τους	Περιλαμβάνονται όλες οι λοιπές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις των δανείων της πρώην Τράπεζας ΕΤΒΑ

*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)*(PD)*(LGD) Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματη εξασφάλιση για το 2018 θεωρήθηκε 50% και παρέμεινε ίδιο και για το 2019
Λοιπές απαιτήσεις	Το LGD και το PD για το EAD που ανήκουν στα στάδια 2 και 3 θεωρήθηκαν 100%

Η επίπτωση της μετάβασης στο Δ.Π.Χ.Α. 9 στα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας την 1η Ιανουαρίου 2018, ήταν της τάξεως των €8,7 εκατ., η οποία προέκυψε κατά την επιμέτρηση των απαιτήσεων κατά πελατών σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νέου προτύπου.

Το ποσό των προβλέψεων που επιμετρείται κατά την 1η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α.9 επηρεάζει άμεσα τα συσσωρευμένα ίδια κεφάλαια κατά την 1/1/2018 ενώ το ποσό των προβλέψεων της τρέχουσας χρήσης επηρεάζει άμεσα την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

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

2.14. Παροχές σε Εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

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

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

2.15. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στη λογιστική αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες. Το ύψος της πρόβλεψης αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της δαπάνης, που απαιτείται για τον διακανονισμό της υποχρέωσης.

2.16. 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 χρηματορροών 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.

2.17. Μερίσματα

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

2.18. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

Αναλυτικότερα:

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

2.19. 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 την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

2.20. Επιχορηγήσεις

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

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

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

2.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν, α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., β) Εταιρείες που ελέγχει η Εταιρεία και η μητρική και με τις οποίες η Εταιρεία τελεί υπό κοινό έλεγχο γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) 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 τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

Συνδεδεμένο μέρος επίσης είναι και η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσιών Α.Ε., με συμμετοχή στο κεφάλαιο της Εταιρείας 35%, με την οποία δεν υπάρχουν συναλλαγές.

3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΠΡΩΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Δ.Π.Χ.Α. 16

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις που αφορούν την Πρώτη Εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α.16

Την 1η Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του IFRS 16 "Μισθώσεις" (Δ.Π.Χ.Α. 16). Οι κάτωθι γνωστοποιήσεις αποσκοπούν στην πληροφόρηση αναφορικά με την επίπτωση της εφαρμογής του νέου λογιστικού προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Εταιρεία μισθώνει με χρηματοδοτική μίσθωση, τόσο ακίνητα όσο και μεταφορικά μέσα. Στις εν λόγω χρηματοδοτικές συμβάσεις δεν περιλαμβάνεται όρος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων στη λήξη της μισθωτικής περιόδου έναντι κάποιου προκαθορισμένου τιμήματος.

3.2 Ταξινόμηση των Μισθώσεων κατά την ημερομηνία εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16

Ο παρακάτω πίνακας γνωστοποιεί την ανάλυση των υποχρεώσεων από την μίσθωση των κτιρίων και των μεταφορικών μέσων σε Μακροχρόνιες και Βραχυχρόνιες κατά την ημερομηνία της 1ης εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Δικαιώματα Χρήσης τη 01/01/2019

Κόστος Κτήσης

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
	983.502	218.229	1.201.731

Υποχρεώσεις Μισθώσεων τη 01/01/2019

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

Σύνολο

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
	529.650	119.760	649.410
	234.075	529.650	763.725
	763.725	649.410	1.413.135

4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

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

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας 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 της Εταιρείας είναι οι εξής:

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα ή πάγια

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν 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 η Εταιρεία 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. Με βάση τα ιστορικά στοιχεία του παρελθόντος η Διοίκηση αξιολογεί το ιστορικό ποσοστό μη εξυπηρέτησης.

(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.

Οι εκτιμήσεις της Διοίκησης για τη μελλοντική εξέλιξη των φορολογικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας και κατά συνέπεια της ανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, λαμβάνοντας υπόψη τον Προϋπολογισμό του επόμενου έτους και το πιο πρόσφατο Επιχειρηματικό Πλάνο, βασίζονται σε μία σειρά παραδοχών από τη Διοίκηση, εκ των οποίων ορισμένες σχετίζονται με την πορεία της ελληνικής οικονομίας, ενώ ορισμένες άλλες με ενέργειες ή αλλαγές, που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί ή δρομολογηθεί και επηρεάζουν τη μελλοντική εξέλιξη των αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

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 τον συμψηφισμό τους με κέρδη επόμενων χρήσεων (π.χ. 10ετία- λαμβάνοντας υπόψη ότι η εταιρεία είναι εντάσεως κεφαλαίου).

Σχετική με τις διατάξεις του νόμου 4172/2013 για τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις είναι η Σημείωση 12 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 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**5.1. Κίνδυνος αγοράς**

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

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

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

5.2. Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

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

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, καθώς ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται με την κύρια δραστηριότητά της. 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 της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

5.3.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2019 & την 31.12.2018, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2019					
Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Σύνολο
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές		
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής		
Στάδιο 1	-	3.391.731	1.558.521	4.950.252	4.511.995
Στάδιο 2	9.980.400	790.471	343.514	11.114.385	-
Στάδιο 3	21.920.840	6.528.972	2.303.816	30.753.628	564.685
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	31.901.240	10.711.173	4.205.851	46.818.264	5.076.680
					51.894.945

31.12.2018					
Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Σύνολο
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές		
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής		
Στάδιο 1	-	2.838.356	1.426.597	4.264.953	4.396.278
Στάδιο 2	18.736.193	426.638	309.980	19.472.811	-
Στάδιο 3	12.738.981	6.528.972	1.998.997	21.266.950	609.611
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	31.475.174	9.793.966	3.735.574	45.004.714	5.005.890
					50.010.604

Ορισμός Κατηγοριών απαιτήσεων

Η Εταιρεία κατατάσσει τις απαιτήσεις της σε τέσσερις κατηγορίες:

A. Απαιτήσεις από κοινόχρηστα με χρονικό περιθώριο εξόφλησης 45 ημερών

B. Απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει με χρονικό περιθώριο εξόφλησης την ημερομηνία που, βάσει της σχετικής σύμβασης, καθίσταται ληξιπρόθεσμη η κάθε δόση

Γ. Λοιπές απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες κατά το μεγαλύτερο μέρος τους θεωρούνται ληξιπρόθεσμες

Δ. Λοιπές απαιτήσεις από χρεώστες οι οποίες αφορούν κυρίως σε ενοίκια εισπρακτέα και δαπάνες στις οποίες έχει προβεί η Εταιρεία για το

Θρίσσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε. (βλ. Σημ.1)

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

5.3.2 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	31.12.2018
Στάδιο 1	4.950.252	4.264.953
Στάδιο 2	11.114.385	19.472.811
Στάδιο 3	30.753.628	21.266.950
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	46.818.264	45.004.714
Στάδιο 1	(536.534)	(185.444)
Στάδιο 2	(5.170.418)	(9.052.734)
Στάδιο 3	(29.903.496)	(20.905.586)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(35.610.447)	(30.143.764)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	11.207.817	14.860.950

5.3.3 Λοιπές Απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2019	31.12.2018
Στάδιο 1	4.511.995	4.396.278
Στάδιο 3	564.685	609.611
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	5.076.680	5.005.890
Μείον : προβλέψεις για απομείωση αξίας (Στάδιο 3)	(564.685)	(609.611)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	4.511.995	4.396.278

5.4. Κίνδυνος Επιτοκίων

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

Παράλληλη άνοδος των καμπυλών επιτοκίων κατά 100 μονάδες βάσης, με βάση τα έντοκα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31.12.2019 θα είχε θετική επίδραση στην αξία τους κατά € 0,5 εκατ. περίπου, έναντι € 0,6 εκατ. του 2018, οφειλόμενη κυρίως στις προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

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

5.5. 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, 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 εναπομείνουσα διάρκεια από την ημερομηνία σύστασης των Οικονομικών Καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία που οι υποχρεώσεις καθίστανται ληξιπρόθεσμες.

31 Δεκεμβρίου 2019

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.146.722	838.160	1.984.883

31 Δεκεμβρίου 2018

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	2.625.848	750.962	3.376.810

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.

5.6. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

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

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού. Στη χρήση 2018, η Εταιρεία προέβη σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό για το έργο (project) του φωτοβολταϊκού πάρκου Λαγκαδά Θεσσαλονίκης ποσού €3.050.000. Στη χρήση 2019, έγινε μερική αποπληρωμή του δανείου, ποσού € 250.000. Το υπόλοιπο του δανείου κατά την 31.12.2019 διαμορφώνεται στα €2.800.000

5.7. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

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

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

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

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

Στην σημείωση 13 παρουσιάζονται οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ανά κατηγορία καθώς και τα επίπεδα επιμέτρησης εύλογης αξίας.

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018						
Κόστος κτήσεως						
Κόστος κτήσεως	1.622.067	15.290.627	1.289.340	61.995	1.169.637	19.433.666
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(11.244.727)	(801.475)	(36.186)	(921.850)	(13.004.238)
Αναπόσβεστη αξία	1.546.294	3.463.087	487.865	25.809	247.788	5.770.842
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2018						
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.546.294	3.463.087	487.865	25.809	247.788	5.770.842
Προσθήκες χρήσεως	-	-	146.531	59.000	14.111	219.642
Έργα υπό εκτέλεση	-	4.364.853	-	-	-	4.364.853
Μειώσεις χρήσεως	(19.998)	(15.587)	-	-	(26.435)	(62.021)
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(34.952)	(7.589)	(13.672)	(57.669)
Απομειώσεις ακινήτων	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις πωληθέντων / διαγραφέντων	-	10.469	-	-	26.435	36.904
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(434.227)	(100.471)	-	(53.227)	(587.924)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	1.526.295	7.387.140	498.972	77.220	194.999	9.684.627
31 Δεκεμβρίου 2018						
Κόστος κτήσεως	1.602.069	19.639.892	1.435.870	120.995	1.183.749	23.982.575
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(11.669.940)	(936.898)	(43.775)	(988.749)	(13.639.362)
Αναπόσβεστη αξία	1.526.295	7.387.140	498.972	77.220	194.999	9.684.627

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2019
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2019

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.526.295	7.387.140	498.972	77.220	194.999	9.684.627
Προσθήκες χρήσεως	-	1.059.602	103.889	-	94.079	1.257.570
Έργα υπό εκτέλεση	-	(4.231.170)	0	-	0	(4.231.170)
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(462)	(462)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	-	4.231.170	-	-	4.231.170
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(26.667)	(12.899)	(13.262)	(54.283)
Απομειώσεις ακινήτων	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά στα επενδυτικά	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(420.574)	(135.198)	-	(51.548)	(607.320)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	1.526.295	3.793.543	4.672.166	64.321	223.807	10.280.132

31 Δεκεμβρίου 2019

Κόστος κτήσεως	1.602.069	16.468.324	5.770.930	120.995	1.277.365	25.239.683
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.091.969)	(1.098.763)	(56.674)	(1.053.558)	(14.300.965)
Αναπόσβεστη αξία	1.526.295	3.793.543	4.672.166	64.321	223.807	10.280.132

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1 Ιανουαρίου 2018

Κόστος κτήσεως	Οικόπεδα	Σύνολο
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	3.434.289	3.434.289
Αναπόσβεστη αξία	-	-
	3.434.289	3.434.289

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2018

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.434.289	3.434.289
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2018	3.434.289	3.434.289

31 Δεκεμβρίου 2019

Κόστος κτήσεως	3.434.289	3.434.289
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-
Αναπόσβεστη αξία	3.434.289	3.434.289

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2019

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.434.289	3.434.289
Μεταφορά από το απόθεμα	101.135	101.135
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.535.424	3.535.424

31 Δεκεμβρίου 2019

Κόστος κτήσεως	3.535.424	3.535.424
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.535.424	3.535.424

8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

1 Ιανουαρίου 2018

Κόστος κτήσεως	1.345.334
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.281.207)
Αναπόσβεστη αξία	64.127

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2018

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	64.127
Προσθήκες χρήσεως	31.520
Αποσβέσεις χρήσεως	(26.155)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	69.492

31 Δεκεμβρίου 2018

Κόστος κτήσεως	1.376.854
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.307.363)
Αναπόσβεστη αξία	69.492

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2019

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	69.492
Προσθήκες χρήσεως	19.923
Αποσβέσεις χρήσεως	(19.960)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	69.455

31 Δεκεμβρίου 2019

Κόστος κτήσεως	1.396.777
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.327.323)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	69.455

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικό και άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

9 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ- Δ.Π.Χ.Α. 16

Την 1η Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 "Μισθώσεις" (Δ.Π.Χ.Α. 16). Οι κάτωθι γνωστοποιήσεις αποσκοπούν στην πληροφόρηση αναφορικά με την επίπτωση της εφαρμογής του νέου λογιστικού προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019			
Κόστος κτήσεως	983.502	218.229	1.201.731
Κόστος κτήσεως	(431.519)	(49.361)	(480.880)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	551.983	168.868	720.851

Η Εταιρεία μισθώνει με χρηματοδοτική μίσθωση, τόσο ακίνητα όσο και μεταφορικά μέσα. Στις εν λόγω χρηματοδοτικές συμβάσεις δεν περιλαμβάνεται όρος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων στη λήξη της μισθωτικής περιόδου έναντι κάποιου προκαθορισμένου τιμήματος

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	31/12/2019
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(431.519)
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών	(49.361)
Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(19.132)
Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων	(2.781)
Σύνολο	(502.793)

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις			
Μέχρι ένα έτος	234.075	54.516	288.591
Από 1 έτος έως 5 έτη	96.300	119.760	216.060
Περισσότερο από 5 έτη	433.350	-	433.350
Σύνολο	763.725	174.276	938.001

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις			
Μέχρι ένα έτος	218.815	52.411	271.226
Από 1 έτος έως 5 έτη	41.071	117.659	158.730
Περισσότερο από 5 έτη	298.672	-	298.672
Σύνολο	558.558	170.070	728.628

10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2019	6.190.031	5.390.031
Κόστος κτήσης μετοχών	9.422	800.000
Απομείωση αξίας συμμετοχών	(1.854.551)	(1.452.164)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2019	4.344.902	4.737.867

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31.12.2019 αναλύονται ως εξής :

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ (Θ) & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ (Σ) ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ 2019	ΑΞΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΧΩΡΑ
1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε. (Θ)	Διαχείριση Κοινοχρήστων	70.031	70.031	88,51%	Ελλάδα
2. ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε. (Θ)	Διαχείριση Αμοιβαίου Κεφαλαίου	100.000	100.000	100,00%	Ελλάδα
3. ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. (Θ)	Επενδυτική και Αναπτυξιακή Εταιρεία	220.000	155.907	100,00%	Ελλάδα
4. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Ε.Τ.Β.Α.) (Θ)	Αμοιβαίο Κεφάλαιο	5.000.000	3.209.542	100,00%	Ελλάδα
5. ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. (Θ)		800.000	800.000	80,00%	Ελλάδα
6. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ Α.Ε. (Σ)		9.422	9.422	37,68%	Ελλάδα
		6.199.453	4.344.902		

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

- Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ ΑΕ», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 132685301000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού €100.000 η οποία ορίστηκε ως η διαχειρίστρια του από 31.3.2015 ιδρυθέντος Αμοιβαίου Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών (ΑΚΕΣ) με την ονομασία «**Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης**» και διακριτικό τίτλο **Ε.Τ.Β.Α.** με καταβλημένο κεφάλαιο €5.000.000 (αφορά στην αρχική συμμετοχή της μοναδικής μεριδούχου του, ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ).

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

Στις 12/03/2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μοναδικού μετοχού των εταιρειών ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ Α.Ε. και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών "Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης", αποφάσισε τη λύση και την εκκαθάριση των ανωτέρω εταιρειών καθώς και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου. Δεδομένου ότι η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα ανακτηθούν πλήρως οι σχετικές επενδύσεις, η Εταιρεία προέβη σε απομείωση ποσού € 64.093 στην αξία της συμμετοχής της στην ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. και ποσού € 1.388.071 στο Ε.Τ.Β.Α. Αμοιβαίο Κεφάλαιο.

Στις 23/07/2018 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΘΕΚ Α.Ε.», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 147046201000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού € 1.000.000. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε συμμετέχει κατά 80% στο Μετοχικό Κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε., ήτοι € 800.000, το οποίο κατέβαλλε ολοσχερώς στις 26/07/2018. Σκοπός της είναι η κατασκευή και οι υπηρεσίες διαχείρισης εμπορευματικού κέντρου.

Στις 10/09/2019 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", με διακριτικό τίτλο "Ε.Α.Ν.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε.", αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 151898001000 και Μετοχικό Κεφάλαιο € 25.000,00. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε συμμετέχει κατά 37,68% στο Μετοχικό Κεφάλαιο της ΕΑΝΕΠΟΑ ΑΕ, ήτοι με ποσό € 9.422,00, το οποίο κατέβαλλε ολοσχερώς στις 14/11/2019. Σκοπός της είναι η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οиноφύτων του Νομού Βοιωτίας.

11 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
58.138	49.931
58.138	49.931

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο ⁽¹⁾
 Λοιποί χρεώστες
 Μεταχρονολογημένες επιταγές
 Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο Θριάσιο ⁽²⁾
 Προκαταβολές ⁽³⁾
 Έξοδα επόμενων χρήσεων
 Μείον: προβλέψεις ⁽⁴⁾

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
21.776	35.949
1.163.596	1.438.641
366.107	204.485
1.619.646	1.580.571
1.875.248	1.719.212
30.307	27.031
(564.685)	(609.611)
4.511.995	4.396.278

Η κίνηση των προβλέψεων αναλύεται ως ακολούθως :

Υπόλοιπο έναρξης χρήσης
 Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS 9
 Αναστροφή πρόβλεψης στη χρήση
 Υπόλοιπο λήξης χρήσης

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
609.611	-
0	609.611
(44.926)	
564.685	609.611

(1) Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο,αφορούν παρακρατούμενους φόρους από τόκους και πωλήσεις προς το δημόσιο και συμψηφίζονται με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας,όπως παρακρατούμενοι φόροι μισθωτών, ελεύθερων επαγγελματιών κ.λπ.

(2) Το ποσό των Απαιτήσεων από κοινοπραξία σχετικά με το έργο Θριάσιο, αφορά σε δαπάνες συμμετοχής στο Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματικού Πάρκου Θριάσιου πεδίου για την κατασκευή και εκμετάλλευση εμπορευματικού κέντρου και λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν προς το σκοπό αυτό (βλέπε επίσης σημείωση "1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία")

(3) Στο κονδύλι των προκαταβολών περιλαμβάνεται ποσό € 1.704.876, που αφορά προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

(4) Οι ανωτέρω προβλέψεις αφορούν στους λοιπούς χρεώστες

12 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται από την Εταιρεία με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης για όλες τις προσωρινές διαφορές (liability method) και αναλύεται παρακάτω:

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.

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαίτησης		<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<12Μ	>12Μ		
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί				
Προβλέψεων επισφάλειας πελατών		2.232.011	2.232.011	2.457.909
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων		373.601	373.601	494.935
Πρόβλεψης αποζημίωσης Προσωπικού	66.574		66.574	142.401
Πρόβλεψης απομείωσης ΕΤΒΑ & Θυγατρικών εταιρειών	348.520		348.520	406.606
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης	415.094	2.605.612	3.020.706	3.501.851
Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωσης				
	<12Μ	>12Μ		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις επί				
Διαφοράς αποθέματος		(1.451.536)	(1.451.536)	(1.415.782)
Προπληρωμένα έξοδα για τακτοποίηση περιουσίας		(409.170)	(409.170)	(426.219)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	-	(1.860.706)	(1.860.706)	(1.842.001)
Σύνολο	415.094	744.906	1.160.000	1.659.850

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	3.044.194
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε Σημείωση 31)	(1.384.859)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	515
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	1.659.850
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	1.659.850
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε Σημείωση 31)	(499.850)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	1.160.000

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	4.916.389
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.415.053)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	515
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	3.501.851
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	3.501.851
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(481.145)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.020.706

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	(1.872.195)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	30.194
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	(1.842.001)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	(1.842.001)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(18.705)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	(1.860.706)

13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2019	31.12.2018
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	110.033.536	113.360.619
Παραγωγή σε εξέλιξη	13.676.331	13.511.126
	123.709.867	126.871.745
Μείον: πρόβλεψη για απαξίωση αποθεμάτων	(9.164.868)	(9.164.868)
	114.544.999	117.706.877

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	(3.825.685)
Πρόβλεψη απομείωσης αποθέματος	(4.100.000)
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	(1.239.183)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	(9.164.868)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	(9.164.868)
Πρόβλεψη απομείωσης αποθέματος	-
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	(9.164.868)

Το κόστος των αποθεμάτων που πωλήθηκαν μέσα στη χρήση περιλαμβάνεται στο κόστος πωληθέντων και ανέρχεται σε € 3.348.642 (2018: ποσό € 489.578). Το μεγαλύτερο μέρος των αποθεμάτων αφορά οικόπεδα, τα οποία προορίζονται προς πώληση σε διάφορες βιομηχανικές επιχειρήσεις.

Με βάση τη δικαστική απόφαση 679/2018 του Τριμελούς Εφετείου Πειραιά η Εταιρεία προχώρησε σε ανακατάταξη της αξίας του αποθέματος, μειώνοντας την αξία του αποθέματος Τύπου Γ (κοινωφελή) και αυξάνοντας ισόποσα την αξία του αποθέματος Τύπου Β (βιομηχανικά - βιοτεχνικά). Η ανακατάταξη εφαρμόστηκε, αναδρομικά από τη χρήση του 2014, βασιζόμενη στο Ν.4155/2013. Η αναδρομική εφαρμογή οδήγησε στον υπολογισμό αναδρομικού κόστους πωληθέντων για τις χρήσεις 2014 - 2017, ποσού €511 χιλ. το οποίο και περιλαμβάνεται στο κόστος αποθεμάτων της προηγούμενης χρήσης.

Λόγω της μακρόχρονης διεκδίκησης έκτασης στην περιοχή της Χαλκίδας, η Εταιρεία προχώρησε, στην προηγούμενη χρήση, σε σχηματισμό πρόβλεψης απομείωσης ποσού € 4.100.000.

14 α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ενεργητικό	31.12.2019	31.12.2018
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	46.818.265	45.004.714
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(35.610.447)	(30.143.764)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	11.207.818	14.860.950
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο "Θρίασιο"	1.619.646	1.580.571
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	58.138	49.931
Λοιποί Χρεώστες	1.163.596	1.438.641
Μεταχρονολογημένες επιταγές	366.107	204.485
Μείον: Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(564.685)	(609.611)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	53.192.014	53.775.875
Σύνολο	67.042.633	71.300.842
Υποχρεώσεις	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.984.883	3.376.810
(πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)		
Σύνολο	1.984.883	3.376.810

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 κίνδυνου :

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2019	31.12.2018
Caa2	53.188.021	53.769.794
	53.188.021	53.769.794

15 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

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

	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από πελάτες	46.818.265	45.004.714
Μείον: προβλέψεις	(35.610.447)	(30.143.764)
	11.207.818	14.860.950

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	(21.604.889)
Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS9 την 1η Ιανουαρίου 2018	(8.090.120)
Λογισμός προβλέψεως	(448.755)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	(30.143.764)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	(30.143.764)
Λογισμός προβλέψεως χρήσης	(5.466.683)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	(35.610.447)

16 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	3.993	6.080
Καταθέσεις όψεως	2.748.021	3.567.294
Καταθέσεις προθεσμίας	50.440.000	50.202.500
ΣΥΝΟΛΑ	53.192.014	53.775.875

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2019 ήταν 0,58% (2018: 0,54%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,24% (2018: 0,31%).

17 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2019 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €91.155 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 Ιανουαρίου 2018	12.743.680	191.155.200
Μεταβολή περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουαρίου 2019	12.743.680	191.155.200
Μεταβολή περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	12.743.680	191.155.200

18 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2019 και 31.12.2018 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	3.518.983	871.724	4.390.707
Λογισμός αποθεματικών		(1.324)	(1.324)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	3.518.983	870.400	4.389.383
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	3.518.983	870.400	4.389.383
Λογισμός αποθεματικών	-	(15.411)	(15.411)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.518.983	854.989	4.373.972

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	115.179	130.591
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10
ΣΥΝΟΛΟ	854.990	870.401

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

Το αποθεματικό των σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών) εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία και αφορά αναλογιστικά κέρδη των υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού € 222.976, αφαιρουμένης της σχετικής αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ύψους € 107.797.

19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Τα ισχύοντα προγράμματα παροχών της Εταιρίας αφορούν στην α) αποζημίωση συνταξιοδότησης του ν.2112 όπως τροποποιήθηκε από το ν.4093/12 και β) στο κόστος της ασφάλισης για ιατρική περίθαλψη προς εργαζόμενους που αποχώρησαν με τα πρόσφατα προγράμματα αποχώρησης του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Ο Όμιλος της Τράπεζας Πειραιώς και κατά συνέπεια και η Εταιρεία εφάρμοσε Πρόγραμμα Εθελουσίας Αποχώρησης Προσωπικού κατά την διάρκεια του τρέχοντος και του προηγούμενου έτους. Το κόστος για τους εργαζόμενους που απχώρησαν βάσει του προγράμματος περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της κάθε χρήσης. Στη συνολική υποχρέωση περιλαμβάνεται και η υποχρέωση για εργαζόμενους που έχουν συμφωνήσει να αποχωρήσουν μέσα στο επόμενο έτος.

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

Η κίνηση της υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αναλύεται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση οικονομικής θέσης είναι τα παρακάτω:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων βάσει αναλογιστικής μελέτης	254.202	508.575
Πρόσθετη πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	228.391	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση οικονομικής θέσης	482.593	508.575

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

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα παρακάτω:

Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	9.893	10.416
Χρηματοοικονομικό κόστος	6.432	4.065
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	1.731	422.846
Σύνολο στο Αποτέλεσμα (Βλ. σημ. 26)	18.056	437.327

Μεταβολή της υποχρέωσης στην κατάσταση οικονομικής θέσης:

Υπόλοιπο έναρξης	31.12.2019	31.12.2018
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα (βλ. Σημείωση 26)	508.575	249.410
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	(269.784)	257.327
	15.411	1.838
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση οικονομικής θέσης	254.202	508.575

Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης

Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	508.575	249.410
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	9.893	10.416
Χρηματοοικονομικό κόστος	6.432	4.065
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(293.523)	(181.369)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	7.414	424.215
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	15.411	1.838
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	254.202	508.575

	31.12.2019	31.12.2018
Οικονομικές Υποθέσεις		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,96%	1,77%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,40%	1,75%
Αναμενόμενη εναπομένονσα εργασιακή ζωή	12,40	12,92

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

	Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο		0,5 Μείωση 5,9%	Αύξηση 6,5%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών		0,5 Αύξηση 6,4%	Μείωση 5,9%

	Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο		0,5 Μείωση 1%	Αύξηση 1%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	-	-

Στο σύνολο της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, έχει επιπρόσθετα λογιστεί ποσό € 228.391, που αφορά σε πρόβλεψη για παροχή επιπλέον αποζημίωσης, στο πλαίσιο εφαρμογής του ισχύοντος προγράμματος εθελουσίας εξόδου του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 απασχολούσε 26 υπαλλήλους (2018:27 υπαλλήλους). Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, πραγματοποιήθηκαν δύο αποχωρήσεις, στο πλαίσιο του προγράμματος της Εθελουσίας Εξόδου, και μια νέα πρόσληψη.

20 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	1.183.542
Λογισμός προβλέψεων	523.130
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	1.706.672
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	1.706.672
Αναστροφή πρόβλεψης	(150.000)
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	1.556.672

Η μείωση της πρόβλεψης αφορά σε αναπροσαρμογή πρόβλεψης που είχε σχηματισθεί σε προηγούμενη χρήση, κατ' εφαρμογή της από 22/03/2019 εκδοθείσας δικαστικής απόφασης με αρνητική έκβαση για την Εταιρεία και η τελική επιβάρυνση ανήλθε σε € 38.774

21 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	12.672.411
Επιχορηγήσεις που εισπράχθηκαν εντός της χρήσης	-
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλ. Σημείωση 29)	(111.132)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	12.561.278
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	12.561.278
Επιχορηγήσεις που εισπράχθηκαν εντός της χρήσης	-
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλ. Σημείωση 29)	(235.252)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	12.326.026

Μέχρι την ημερομηνία συντάξεως των παρουσών χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκκρεμεί ο τυχόν επανέλεγχος των επιχορηγήσεων από τις δημόσιες αρχές ο οποίος εκτιμάται ότι δε θα έχει σημαντικές επιπτώσεις για την Εταιρεία.

22 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	1.576.142	2.973.606
Λοιποί φόροι ⁽¹⁾	477.903	171.245
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	65.563	89.366
Πιστωτές διάφοροι	408.740	403.204
	2.528.348	3.637.421

⁽¹⁾ Οι λοιποί φόροι της τρέχουσας χρήσης περιλαμβάνουν κυρίως παρακρατούμενους φόρους και τέλη χαρτοσήμου.

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2019	31.12.2018
Ληφθείσες εγγυήσεις	11.944	12.174
Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.	403.598	335.698
Υποχρεώσεις από προϋπολογισμένα κόστη/αποθέματα	1.780.000	1.780.000
	2.195.542	2.127.872

Σημειώνεται ότι το ποσό των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της προηγούμενης χρήσης μειώθηκε κατά €1.780.000 και αντίστοιχα αυξήθηκε ισόποσα το ποσό των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προκειμένου να είναι συγκρίσιμο με την τρέχουσα χρήση.

23 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τράπεζα Πειραιώς Ανοικτός Αλληλόχρεος Λογαριασμός	2.800.000	3.050.000
Δεδουλευμένοι Τόκοι	6.533	9.031
ΣΥΝΟΛΟ	2.806.533	3.059.031

Το δάνειο είναι τακτής λήξης, ανανεώνεται κάθε χρόνο το μήνα Νοέμβριο και το επιτόκιο ανέρχεται σε 2,10%, ενώ το κεφάλαιό του αποπληρώνεται κατά € 250.000 ετησίως..

24 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	457.402	-
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	271.226	-
	728.628	-

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων αφορούν αυτοκίνητα και κτίρια

25 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Παροχή υπηρεσιών	481.628	969.426
Πωλήσεις νερού	1.767.030	1.626.361
Πωλήσεις οικοπέδων	5.750.862	832.406
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	520.650	31.142
	8.520.169	3.459.335

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων	(3.348.642)	(489.578)
Αναδρομικό Κόστος Πωληθέντων	-	(511.344)
Κόστος αποθεμάτων	(3.348.642)	(1.000.923)

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

Η παρατηρούμενη αύξηση των πωλήσεων στο 2019 σε σχέση με το 2018 οφείλεται στον μεγαλύτερο αριθμό συμβολαίων πώλησης γηπέδων, που πραγματοποιήθηκαν κατά την κλειόμενη χρήση, ενώ τα έσοδα από πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος, προέρχονται από την λειτουργία του Φωτοβολταϊκού Πάρκου στο Λαγκαδά Θεσσαλονίκης και συντελούν στη μείωση του λειτουργικού κόστους.

26 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τακτικές αποδοχές	(499.638)	(452.111)
Εργοδοτικές εισφορές	(193.665)	(211.650)
Λοιπές παροχές	(49.411)	(50.480)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού	(235.805)	(422.846)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (βλ. Σημείωση 19)	(16.325)	(14.482)
Σύνολο	(994.844)	(1.151.568)

Μερίστηκαν σε:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κόστος πωληθέντων (βλ. σημείωση 27)	(63.295)	(92.310)
Έξοδα διάθεσης (βλ. σημείωση 27)	(67.588)	(39.115)
Έξοδα διοίκησης (βλ. σημείωση 27)	(863.961)	(1.020.144)
	(994.844)	(1.151.568)

Η αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού αφορά στην αποχώρηση από την Εταιρεία τριών μισθωτών οι οποίοι έκαναν χρήση του προγράμματος εθελουσίας εξόδου.

27 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά λειτουργία αναλύονται ως ακολούθως:

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου			
	2 0 1 9			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (βλ. Σημείωση 13, 25)	(3.348.642)	-	-	(3.348.642)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (βλ Σημείωση 26)	(63.295)	(863.961)	(67.588)	(994.844)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(123.804)	(1.060.025)	(150.013)	(1.333.842)
Παροχές τρίτων	(725.751)	(224.619)	(200.826)	(1.151.196)
Φόροι - τέλη	(11.965)	(956.852)	(12.860)	(981.677)
Ενοίκια	(2.638)	(9.494)	(3.317)	(15.450)
Διάφορα έξοδα	(101.494)	(540.192)	(3.705)	(645.391)
Αποσβέσεις (Βλέπε Σημείωση 6, 8, 9)	(40.153)	(1.068.469)	0	(1.108.622)
ΣΥΝΟΛΑ	(4.417.742)	(4.723.612)	(438.309)	(9.579.663)

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου			
	2 0 1 8			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
	(1.000.923)	-	-	(1.000.923)
Κόστος αποθεμάτων (βλ. Σημείωση 13, 25)				
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (βλ. Σημείωση 26)	(92.310)	(1.020.144)	(39.115)	(1.151.568)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(536.035)	(1.138.308)	(63.095)	(1.737.438)
Παροχές τρίτων	(701.852)	(264.761)	(7.675)	(974.287)
Φόροι - τέλη	(1.405)	(655.286)	(9.146)	(665.837)
Ενοίκια	(2.704)	(587.350)	-	(590.054)
Διάφορα έξοδα	(166.136)	(714.970)	(99.513)	(980.618)
Αποσβέσεις (βλ. Σημείωση 6, 8)	(53.656)	(560.424)	-	(614.080)
ΣΥΝΟΛΑ	(2.555.020)	(4.941.242)	(218.544)	(7.714.806)

28 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2019	31.12.2018
Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (βλ.σημείωση 13)	-	4.100.000
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (βλ. σημείωση 15)	5.466.683	448.755
Αναστροφή πρόβλεψης/ προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (βλ.σημείωση 20)	(150.000)	523.130
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων (βλ. σημείωση 11)	(44.926)	-
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχών (βλ. σημείωση 10)	402.387	1.452.164
	5.674.144	6.524.049

29 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδο από ενοίκια	521.741	599.871
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε Σημείωση 21)	235.252	111.132
Λοιπά έσοδα*	419.802	1.149.654
	1.176.795	1.860.657

* Τα λοιπά έσοδα περιλαμβάνουν υπερτίμημα από μεταπώληση γηπέδου € 182.737

30 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

	31.12.2019	31.12.2018
Πιστωτικοί τόκοι	401.742	446.167
Χρεωστικοί τόκοι	(77.904)	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(25.536)	(36.699)
	298.302	409.469

31 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 24% επί των κερδών.(2018:29%)

	31.12.2019	31.12.2018
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε Σημείωση 12)	(499.850)	(1.384.859)
	(499.850)	(1.384.859)

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Φόρος	Φόρος
Ζημίες προ φόρων	(5.258.541)	(9.748.577)
Φόρος που αναλογεί	1.262.050	2.827.087
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα	(62.673)	(40.157)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε και λοιπές μόνιμες διαφορές	(1.301.222)	(1.930.817)
Επίπτωση από επανεκτίμηση αναβαλλόμενου φόρου	(275.142)	(1.226.456)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών	(122.863)	(273.693)
Επίπτωση από τη μη αναγνώριση αναβαλλόμενης απαίτησης στη Φορολογική ζημιά χρήσης	-	(740.823)
	(499.850)	(1.384.859)

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αναθεωρεί το ύψος της αναβαλλόμενης απαίτησης στο πλαίσιο της επανακτησιμότητας αυτής

Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναπροσαρμοστεί στις αντίστοιχες κατηγορίες, προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση.

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 2013, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2018, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

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

Για τις χρήσεις 2012 έως και 2016 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήσεις 2012 και 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2018) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2019 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ., όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2019. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που να ασκούν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

32 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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 :

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μέχρι ένα έτος	511.139	544.779
Από 1 έως 5 έτη	2.004.162	2.142.462
Πάνω από 5 έτη	6.569.310	7.370.933
ΣΥΝΟΛΑ	9.084.611	10.058.174

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας, που σχετίζονται με μελλοντικές ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων, σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη και τις κατ' έτος αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, αναλύονται ως εξής :

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μέχρι ένα έτος	-	504.197
Από 1 έως 5 έτη	-	431.720
Πάνω από 5 έτη	-	460.063
ΣΥΝΟΛΑ	-	1.395.981

Βάσει της πρώτης εφαρμογής του IFRS16, δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία για το 2019 καθώς τα σχετικά κονδύλια εμφανίζονται στη Σημείωση 9

33 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό – υποχρεωτικό έλεγχο, τον φορολογικό έλεγχο και λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες για τις χρήσεις 2019 και 2018 που παρασχέθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	72.550	69.300
Φορολογικός Έλεγχος	17.550	18.000
Λοιπές Αμοιβές μη ελεγκτικών επαγγελματικών υπηρεσιών	-	35.000
Σύνολο	90.100	122.300

34 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) 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 ισχύει και για τις γηπεδικές εκτάσεις που απέκτησε η Εταιρεία από το Δήμο Σαπών κατά τη χρήση του 2006 με ποσοστό απόδοσης 35% και από το Δήμο Καστοριάς με ποσοστό απόδοσης 20%. Κατά την ελεγχόμενη χρήση πραγματοποιήθηκε πώληση γηπέδου στο ΒΙΟΠΑ ΣΑΠΩΝ αξίας € 40.286,32, το 35% του τιμήματος της πώλησης ήτοι €14.100,21 αποδόθηκε στο Δήμο Μαρώνειας - Σαπών.

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

(β) Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ είναι ο φορέας ίδρυσης του Βιοτεχνικού Πάρκου Χαλκίδας το οποίο θα αναπτυχθεί σε έκταση 1.200 στρεμμάτων περίπου, σύμφωνα με τις εκδοθείσες και δημοσιευθείσες διοικητικές πράξεις. Στο πλαίσιο της ίδρυσης έχει πραγματοποιήσει δαπάνες ύψους €4,1 εκατ για έργα υποδομής, (ποσό το οποίο περιλαμβάνεται στο λογαριασμό παραγωγή σε εξέλιξη (σημείωση 13)). Λόγω μακρόχρονης δικαστικής διένεξης για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης (μεταξύ της Ν.Α. Εύβοιας και δικαιούχων παραχωρητηρίων), η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν είναι ανακτήσιμη η αξία της σχετικής επένδυσης και με βάση τη σχετική λογιστική πολιτική η εταιρεία προχώρησε σε σχηματισμό ισόποσης πρόβλεψης απομείωσης (βλ. σημ. 13).

Η Διοίκηση της Εταιρείας, 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 (βλ. σημ. 20).

35 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της μητρικής της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν συνήθεις επιχειρηματικές συναλλαγές και διενεργούνται με όρους αγοράς.

	<u>31.12.2019</u>		<u>01.01.2019 - 31.12.2019</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	53.191.438	3.010.112	319.331	299.046
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	266.907	19.943	27.350	43.733
ΣΥΝΟΛΑ	53.458.345	3.030.054	346.681	342.779

	<u>31.12.2018</u>		<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	53.771.689	3.166.329	294.673	183.632
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13.030	17.730	18.529	94.842
ΣΥΝΟΛΑ	53.784.719	3.184.059	313.202	278.474

Οι απαιτήσεις από τη μητρική ύψους €53.191.438 (2018: €53.771.689), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα της μητρικής προκύπτουν από βραχυπρόθεσμο δανεισμό και από την τιμολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού στην Εταιρεία , ενώ τα έσοδα αφορούν πιστωτικούς τόκους και ενοίκια.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους € 266.907, αφορούν σε τιμολόγηση δαπανών που πραγματοποίησε η Εταιρεία για λογαριασμό της θυγατρικής της, Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε., πριν τη σύσταση της τελευταίας. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών αφορούν κοινόχρηστες δαπάνες και εκτίμηση ακινήτων, ενώ τα έσοδα αφορούν σε δανεισμό προσωπικού και ενοίκια.

β) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2019 και 2018, καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. και διοικητικών στελεχών, ύψους €283.820,14 και € 221.835,34 αντίστοιχα.

Τα έξοδα με την Τράπεζα Πειραιώς και οι αμοιβές σε μέλη Δ.Σ. της προηγούμενης χρήσης έχουν αναπροσαρμοστεί προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση.

36 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο (Θ.Ε.Κ. Α.Ε.)

Μέχρι το τέλος του Α' τριμήνου του έτους 2021 αναμένεται η έκδοση της απόφασης έγκρισης για την Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης της Σύμβασης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της ΕΕ (DGcomp). Αμέσως μετά θα ξεκινήσουν οι διαδικασίες έναρξης του Έργου. Σε εκτέλεση της σύμβασης παραχώρησης, αποφασίστηκε εντός του Α' εξαμήνου 2019, η συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ Α.Ε., με καταβολή μετρητών ποσού € 12.6 εκ. Λόγω της καθυστέρησης στην έκδοση της ανωτέρω απόφασης, η ΓΣ της ΘΕΚ αποφάσισε την ακύρωσή της με ταυτόχρονη απόφαση για ισόποση αύξηση Μ.Κ. Εντός του Αυγούστου 2020 προγραμματίζεται η μερική καταβολή της εγκεκριμένης αύξησης του Μ.Κ. με συμμετοχή των μετόχων βάσει των ποσοστών συμμετοχής τους στην Εταιρεία.

Επιχειρηματικό Πάρκο Κοζάνης

Η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου της Κοζάνης στο πλαίσιο της σχετικής αδειοδότησης του Ν. 3982/2011 είναι σε εξέλιξη. Σε εξέλιξη είναι επίσης και η πολεοδομική μελέτη. Εντός του 2018 κατατέθηκε και η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία έχει διαβιβαστεί στην αρμόδια Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι εγκρίσεις αναμένεται να οριστικοποιηθούν εντός του 2020.

Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Οινόφυτων Ασωπού Α.Ε.

Η συνεργασία με τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο είναι σε εξέλιξη και έχει ήδη παραδοθεί η φάση 1 της συνεργασίας. Η διαδικασία αξιολόγησης των προσφορών του Τεχνικού Συμβούλου είναι σε εξέλιξη. Τέλος, έχει υποβληθεί αίτημα για την παράταση της υποβολής του φακέλου για την έγκριση ανάπτυξης μέχρι τον 12/2020 στην αρμόδια Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και ΕΠ του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

COVID -19

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19 κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, καταδεικνύουν ότι το 2020 η παγκόσμια και η ελληνική οικονομία αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την διάδοση της πανδημίας, καθώς και των μέτρων που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτής, συνεπακόλουθα αναμένεται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις σε εκτιμήσεις ακινήτων και πιθανή απομείωση στοιχείων ενεργητικού. Για τα γήπεδα καθώς η εύλογη αξία τους είναι αρκετά μεγαλύτερη από την αξία κτήσης, όπου αυτά αποτιμώνται, δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση. Ενδέχεται στο 2020 να σημειωθεί μικρή αύξηση των προβλέψεων πελατών λόγω των αναμενόμενων προβλημάτων ρευστότητας των πελατών για έσοδα που προκύπτουν από την τιμολόγηση κοινόχρηστων ωστόσο από την μέχρι σήμερα παρατήρηση αυτή η επίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις και ανάλογα με τις εξελίξεις στην συνολική οικονομία θα προβεί σε επανεκτίμηση της επίδρασης των συνθηκών του covid 19 στο ύψος των προβλέψεων από δαπάνες κοινόχρηστων.

Γενικότερα οι επιπτώσεις σε ό,τι αφορά το ύψος των προβλέψεων μπορεί να εξορροτηθούν από την πραγματοποίηση μικρότερων δαπανών για το 2020 αλλά και τις δημοσιονομικές δράσεις που λαμβάνονται για την στήριξη των επιχειρήσεων.

Αθήνα, 27 Αυγούστου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

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

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Γ. ΨΑΘΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

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

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

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

Η Εταιρεία έχει έδρα στην Ελλάδα, και η διεύθυνση των γραφείων της είναι στην οδό Βασ. Σοφίας 75, Τ.Κ. 115 21 Αθήνα. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι www.etvavipe.gr.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. ανήκει στον Όμιλο Πειραιώς με ποσοστό 65% ενώ το υπόλοιπο 35% ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Ιδρύθηκε το 2003 με την απόσχιση του Κλάδου των Βιομηχανικών Περιοχών από την ΕΤΒΑ Bank, κατά την εξαγορά της από τον Όμιλο Πειραιώς. Βάσει του Ν. 4389/2016, άρθρο 197, από 01.01.2018, το ποσοστό της συμμετοχής του Ελληνικού Δημοσίου (35%) στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως και χωρίς αντάλλαγμα στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. (Ε.Ε.Σ.Υ.Π.). Με τον τρόπο αυτό, αναπτύσσεται μια πρωτότυπη και αποτελεσματική συνεργασία μεταξύ του ιδιωτικού και ευρύτερου δημοσίου τομέα, συνδυάζοντας την επιχειρηματικότητα με την περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας.

Κύριο αντικείμενο της Εταιρείας είναι ο σχεδιασμός, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση Βιομηχανικών Περιοχών (ΒΙ.ΠΕ. – ΒΕ.ΠΕ. – ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικών Πάρκων (Ε.Π.). Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. είναι ο σημαντικότερος φορέας βιομηχανικού και επαγγελματικού "real estate" της χώρας. Η Εταιρεία διαθέτει παραρτήματα-γραφεία σε 7 πόλεις της Ελλάδας.

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

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

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

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

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

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

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

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. διοικεί και διαχειρίζεται 25 Βιομηχανικές Περιοχές με σύγχρονες και διαφανείς διαδικασίες, βελτιώνοντας τις υποδομές και εξορθολογίζοντας το κόστος λειτουργίας τους. Στις περιοχές ευθύνης της Εταιρείας είναι εγκατεστημένες περισσότερες από 2.285 επιχειρήσεις οι οποίες απασχολούν πάνω από 30.000 εργαζομένους και έχουν ετήσιο συνολικό κύκλο εργασιών πάνω από €7,5 δις
ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ο έλεγχος των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte A.E."

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

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

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

Το ενεργητικό της Εταιρείας ανέρχεται σε €203,6 εκατ. εκ των οποίων τα €114,5 εκατ. αφορούν αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, τα €15,7 εκατ. απαιτήσεις και τα €53,2 εκατ. διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας κατά το 2019 ανήλθε σε €10 εκατ. (πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 8,5 εκατ., πιστωτικοί τόκοι €0,3 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης €1,2 εκατ.), οι ζημιές προ φόρων διαμορφώθηκαν σε €5,3 εκατ., οι ζημιές μετά από φόρους σε €5,8 εκατ. και το σύνολο ιδίων κεφαλαίων σε €181 εκατ. σύμφωνα με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Η δύναμη του προσωπικού κατά την 31.12.2019 ανέρχεται σε 36 άτομα εκ των οποίων 10 ήταν αποσπασμένοι από την Τράπεζα Πειραιώς.

ΕΡΓΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ

Θιράσιο Εμπορευματοικό Κέντρο

Το ακίνητο έκτασης 588 στρεμμάτων - Ζώνη Εμπορευματοικού Κέντρου (ΘΡΙΑΣΙΟ Ι) - είναι σε διαδικασία ανάπτυξης από την θυγατρική εταιρεία της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ. Προκειμένου για την εκκίνηση του έργου απαραίτητο βήμα είναι η έγκριση της Σύμβασης Παραχώρησης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της Ε.Ε. (DGCOMP), η οποία εκτιμάται εντός του Α' τριμήνου 2021. Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, Περίοδο Τ1 και Περίοδο Τ2. Ωστόσο, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ προχωράει ένα βήμα παρακάτω, σχεδιάζοντας την αξιοποίηση του όμορου ακινήτου 1.450 στρεμμάτων, το οποίο και αφορά στην υπόλοιπη έκταση και φέρει κατασκευασμένες υποδομές προκειμένου για την ανάπτυξη εμπορευματοικού σταθμού και σταθμού διαλογής με σύνθεση εμπορευματικών αμαξοστοιχιών μετά την ομαδοποίηση και διαχωρισμό των εμπορευμάτων (ΘΡΙΑΣΙΟ ΙΙ). Η προοπτική συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στο νέο Διαγωνισμό για το ΘΡΙΑΣΙΟ ΙΙ δημιουργεί σειρά σημαντικών ωφελειών. Κύρια με αυτή την προσθήκη σκοπεύει να δημιουργήσει ένα Ολοκληρωμένο Κόμβο για την Νοτιοανατολική Ευρώπη, που θα έχει το ρόλο μιας σημαντικής πύλης με την προοπτική εξυπηρέτησης ολόκληρης και περισσότερης διεθνούς φορτίου (transit hub).

Φωτοβολταϊκός σταθμός 5 MW στη Βόρειο Ελλάδα

Ο Φωτοβολταϊκός Σταθμός δυναμικότητας 4,99 MWp στη θέση «Αγρόκτημα Μεσόκωμο» του Δ. Λαγκαδά της Π.Ε. Θεσσαλονίκης είναι σε πλήρη λειτουργία από τον Νοέμβριο του 2018 παράγοντας ενέργεια με ένα εκτιμώμενο ετήσιο έσοδο για την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ που ανέρχεται σε €600.000,00. Η απόδοση της επένδυσης έγκεινται στο ότι αποφέρει ένα σταθερό έσοδο στην ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ με την πώληση της παραγόμενης ενέργειας και κατά συνέπεια επιτυγχάνεται μείωση του σχετικού κόστους. Η προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας και η ενεργειακή αγορά εν γένει αποτελεί ένα πολλά υποσχόμενο πεδίο παρεχόμενων υπηρεσιών εντός του 2020. Στόχος της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι να επιχειρήσει ανάλυση της σκοπιμότητας για την παροχή υπηρεσιών προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας τόσο για τις υποδομές της όσο και για τους καταναλωτές στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά

Πάρκα της για την εξοικονόμηση σημαντικών ενεργειακών πόρων.

Επιχειρηματικό Πάρκο Κοζάνης

Η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου της Κοζάνης στο πλαίσιο της σχετικής αδειοδότησης του Ν. 3982/2011 είναι σε εξέλιξη. Σε εξέλιξη είναι επίσης και η πολεοδομική μελέτη. Εντός του 2018 κατατέθηκε και η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία έχει διαβιβαστεί στην αρμόδια Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι εγκρίσεις αναμένεται να οριστικοποιηθούν εντός του 2020. Το Επιχειρηματικό Πάρκο με έκταση 680 στρέμματα θα αποδώσει 400 περίπου νέα στρέμματα στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, με απαιτούμενη επένδυση της τάξης των €0,5εκατ. Το Πάρκο αναμένεται να προσδώσει στη μετα-λignitική εποχή ένα διαφορετικό μοντέλο ανάπτυξης στη Δυτική Μακεδονία για βιώσιμες οικονομικά δραστηριότητες και νέες θέσεις εργασίας.

Αγροδιατροφικό Πάρκο Πέλλας

Η έγκριση ανάπτυξης του Αγροδιατροφικού Πάρκου Πέλλας είναι σε εξέλιξη στη Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρηματικών Πάρκων του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης (στάδιο γνωμοδότησεων από φορείς για τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων). Παράλληλα, είναι σε εξέλιξη είναι και η έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης. Το Πάρκο στοχεύει στην στήριξη της αγροτικής επιχειρηματικότητας της ευρύτερης περιοχής και στην προσέλκυση αντίστοιχων μεταποιητικών δραστηριοτήτων. Η πρώτη φάση ανάπτυξης του Πάρκου θα αποδώσει 400 νέα στρέμματα επιχειρηματικών γηπέδων. Ο προϋπολογισμός της πρώτης φάσης ανέρχεται στα €6,2 εκατ.

Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης Οινόφυτων

Το έργο έγκειται στην οργάνωση της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) των Οινόφυτων ως Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ) κατ' εφαρμογή του Νόμου 3982/2011 με συνολικό προϋπολογισμό €75 εκατ. Η απόδοση της επένδυσης εστιάζει στην προοπτική δημιουργίας αποθέματος γης με χρήση και εφαρμογή των κανόνων ανάπτυξης και ρυμοτόμησης των Επιχειρηματικών Πάρκων. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ τα τελευταία χρόνια με την επεξεργασία στοιχείων και τις συνεργασίες που ανέπτυξε, ωρίμασε σε μεγάλο βαθμό τις συνθήκες του έργου. Η σύναψη Συμφωνίας Προθέσεων στις 24/04/2017 με τους βασικούς εμπλεκόμενους φορείς αποτέλεσε ένα βασικό ορόσημο στην υλοποίηση του.

Με την τροποποίηση του νόμου 3982/2011 το 2019, ενεργοποιήθηκαν οι συνθήκες σύστασης της Εταιρείας Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης (ΕΑΝΕΠ). Στις 14/09/2019 συστάθηκε η ΕΑΝΕΠ Οινόφυτων Ασωπού η οποία με ένα ισχυρό διοικητικά και οικονομικά στρατηγικό σχήμα προχωράει στα πρώτα βήματα υλοποίησης του έργου με την υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και τον σχεδιασμό των απαιτούμενων έργων για την λειτουργία του ΕΠΕ σε συνεργασία με έγκριτους Τεχνικούς Συμβούλους. Η συνεργασία με τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο είναι σε εξέλιξη και έχει ήδη παραδοθεί η φάση 1 της συνεργασίας. Η διαδικασία αξιολόγησης των προσφορών του Τεχνικού Συμβούλου είναι σε εξέλιξη. Τέλος, έχει υποβληθεί αίτημα για την παράταση της υποβολής του φακέλου για την έγκριση ανάπτυξης μέχρι τον 12/2020 στην αρμόδια Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και ΕΠ του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Έργο αξιοποίησης απορριπτόμενης θερμικής ενέργειας σε συνεργασία με το ΚΑΠΕ στη ΒΙΠΕ Βόλου Β

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. συμμετέχει ως πεδίο εφαρμογής στο έργο EMB3Rs του προγράμματος HORIZON 2020 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής που ξεκίνησε το Σεπτέμβριο 2019 με σημαντικούς εταίρους, ως συνεργάτης του Task Leader του έργου, του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ). Στο πλαίσιο του έργου προβλέπεται να αναπτυχθεί μια ανοιχτών δεδομένων (open-source) διαδικτυακή πλατφόρμα με γεωαναφορά, που θα είναι σε θέση να αναλύει και να υπολογίζει τις βέλτιστες τεχνικο-οικονομικές λύσεις για την εκμετάλλευση της απορριπτόμενης θερμότητας βιομηχανικών εγκαταστάσεων, είτε για την επανεκμετάλλευσή τους στην ίδια την βιομηχανική εγκατάσταση είτε για την παροχή θερμότητας/ψύξης σε απομακρυσμένα σημεία. Βασικός στόχος έργου είναι ο προσδιορισμός των βέλτιστων τεχνολογικών λύσεων και πρακτικών για τη χρήση της απορριπτόμενης θερμότητας. Πρόκειται για μια πρωτοβουλία βιομηχανικής συμβίωσης που επικεντρώνεται στην εκμετάλλευση απορριπτόμενης θερμότητας βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε οργανωμένα Βιομηχανικά Πάρκα (Industrial Parks). Στην παρούσα φάση, εντός του δεύτερου εξαμήνου του 2020 έχουν υποβληθεί τα πρώτα Παραδοτέα της Συνεργασίας, επίκεινται και η υποβολή των επόμενων, ενώ θα διοργανωθούν και δράσεις προβολής του έργου και διάχυσης της πληροφορίας.

Agrologistics – Αγρο-εφοδιαστική

Αξιοποιώντας την εμπειρία του Θριασίου Εμπρομηματικού Κέντρου η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ διερευνά την πιθανότητα της δημιουργίας αποθηκευτικών ψυχόμενων δραστηριοτήτων στην ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης σε έκταση 50 στρεμμάτων.

Με οδηγό Προκαταρκτικές Μελέτες για τη θέση και λειτουργία Πάρκων Αγρο-Εφοδιαστικής κατέδειξε την έλλειψη της αγοράς σε αποθηκευτικούς χώρους ενώ ταυτόχρονα εντόπισε την άνοδο πωλήσεων των αγροτικών προϊόντων. Το εγχείρημα τυγχάνει της στήριξης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, ενώ δημιουργεί και θετικό αντίκτυπο στα νέα κυβερνητικά έργα (π.χ. μεγάλη συνάφεια με προγραμματιζόμενο έργο Εφοδιαστικής στη θέση «π. Στρατόπεδο Γκόσου» στην Θεσσαλονίκη).

Το έργο θα υλοποιηθεί σε συνεργασία με τον Αγροτικό Τομέα της Τράπεζας Πειραιώς. Ο βαθμός συνεργασίας δεν έχει οριστικοποιηθεί μέχρι στιγμής. Ωστόσο, στους βασικούς άξονες σχεδιασμού του έργου είναι ότι οι εξυπηρετούμενοι πελάτες προέρχονται από τους βασικούς συνεργάτες της Τράπεζας (αγροτικοί συνεταιρισμοί και πελάτες του Αγροτικού Τομέα).

Το έργο εστιάζεται στη δημιουργία μιας πρότυπης αγρο-αποθηκευτικής μονάδας σε μια κομβική θέση, με σκοπό να λάβει ενεργό ρόλο στην αγορά καλύπτοντας τουλάχιστον περίπου 10-15% της αγοράς. Κύρια επιδίωξη είναι να καταστεί το έργο βιώσιμο και ικανό χρηματοδότησης οπότε και σε επόμενο βήμα θα αναζητηθούν έμμεσοι ή άμεσοι τρόποι χρηματοδότησης.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. παραμένει σε ευθυγράμμιση με την Περιβαλλοντική Πολιτική της, κατέχοντας όλες τις απαραίτητες περιβαλλοντικές άδειες για τις 25 Βιομηχανικές Περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα αρμοδιότητας της.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες διοίκησης και διαχείρισης για την παροχή υπηρεσιών Facility Management, αποχέτευσης, λειτουργίας/ συντήρησης κοινόχρηστων υποδομών και περιβαλλοντικής συμμόρφωσης πιστοποιούνται ετησίως με διεθνή πρότυπα ISO δημιουργώντας προϋποθέσεις βελτίωσης και αναβάθμισης, τόσο για τους υποδοχείς όσο και για τις εγκατεστημένες και ενδιαφερόμενες προς εγκατάσταση επιχειρήσεις.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

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

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

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2018 καθώς και εντός του 2019 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19 κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, καταδεικνύουν ότι το 2020 η παγκόσμια και η ελληνική οικονομία αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την διάδοση της πανδημίας, καθώς και των μέτρων που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτής, συνεπεία αυτών αναμένεται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις σε εκτιμώμενες ακινήτων και πιθανή απομείωση στοιχείων ενεργητικού. Αναμένεται μικρή αύξηση επισφάλειας πελατών ενώ για τα γήπεδα καθώς η εύλογη αξία τους είναι αρκετά μεγαλύτερη από την αξία κτήσης, όπου αυτά αποτιμώνται, δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση. Δεδομένης της εξέλιξης του COVID-19 η αξιολόγηση της επίπτωσης στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί αξιολογικά στο παρόν στάδιο.

Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

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

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Συμπληρώνοντας την εικόνα της Εταιρείας για το 2019, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.229,32%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 112,50%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 12,50%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 11,14%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 90,10%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 9,90%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 800,03%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 11,11%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 88,89%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 4,88%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 0,23%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 48,15%

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

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

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Θρίασιο Εμπορευματικό Κέντρο (Θ.Ε.Κ. Α.Ε.)

Μέχρι το τέλος του Α' τριμήνου του έτους 2021 αναμένεται η έκδοση της απόφασης έγκρισης για την Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης της Σύμβασης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της ΕΕ (DGcomp). Αμέσως μετά θα ξεκινήσουν οι διαδικασίες έναρξης του Έργου. Σε εκτέλεση της σύμβασης παραχώρησης, αποφασίστηκε εντός του Α' εξαμήνου 2019, η συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ Α.Ε., με καταβολή μετρητών ποσού € 12,6 εκ. Λόγω της καθυστέρησης στην έκδοση της ανωτέρω απόφασης, η ΓΣ της ΘΕΚ αποφάσισε την ακύρωσή της με ταυτόχρονη απόφαση για ισόποση αύξηση Μ.Κ. Εντός του Αυγούστου 2020 προγραμματίζεται η μερική καταβολή της εγκεκριμένης αύξησης του Μ.Κ. με συμμετοχή των μετόχων βάσει των ποσοστών συμμετοχής τους στην Εταιρεία.

Επιχειρηματικό Πάρκο Κοζάνης

Η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου της Κοζάνης στο πλαίσιο της σχετικής αδειοδότησης του Ν. 3982/2011 είναι σε εξέλιξη. Σε εξέλιξη είναι επίσης και η πολεοδομική μελέτη. Εντός του 2018 κατατέθηκε και η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία έχει διαβιβαστεί στην αρμόδια Δ/νση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι εγκρίσεις αναμένεται να οριστικοποιηθούν εντός του 2020.

Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Οινόφυτων Ασωπού Α.Ε.

Στις 14/09/2019 συστάθηκε η ΕΑΝΕΠ Οινόφυτων Ασωπού η οποία με ένα ισχυρό διοικητικά και οικονομικά στρατηγικό σχήμα προχωράει στα πρώτα βήματα υλοποίησης του έργου με την υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και τον σχεδιασμό των απαιτούμενων έργων για την λειτουργία του ΕΠΕ σε συνεργασία με έγκριτους Τεχνικούς Συμβούλους. Η συνεργασία με τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο είναι σε εξέλιξη και έχει ήδη παραδοθεί η φάση 1 της συνεργασίας. Η διαδικασία αξιολόγησης των προσφορών του Τεχνικού Συμβούλου είναι σε εξέλιξη. Τέλος, έχει υποβληθεί αίτημα για την παράταση της υποβολής του φακέλου για την έγκριση ανάπτυξης μέχρι τον 12/2020 στην αρμόδια Δ/νση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και ΕΠ του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

COVID -19

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19 κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, καταδεικνύουν ότι το 2020 η παγκόσμια και η ελληνική οικονομία αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την διάδοση της πανδημίας, καθώς και των μέτρων που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτής, συναπεκόλουθα αναμένεται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις σε εκτιμήσεις ακινήτων και πιθανή απομείωση στοιχείων ενεργητικού. Για τα γήπεδα καθώς η εύλογη αξία τους είναι αρκετά μεγαλύτερη από την αξία κτήσης, όπου αυτά αποτιμώνται, δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση. Ενδέχεται στο 2020 να σημειωθεί μικρή αύξηση των προβλέψεων πελατών λόγω των αναμενόμενων προβλημάτων ρευστότητας των πελατών για έσοδα που προκύπτουν από την τιμολόγηση κοινοχρήστων ωστόσο από την μέχρι σήμερα παρατήρηση αυτή η επίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

Ανάλογα με τις εξελίξεις στην συνολική οικονομία θα πρέπει να γίνει επανεκτίμηση της επίδρασης των συνθηκών του covid 19 στο ύψος των προβλέψεων από δαπάνες κοινοχρήστων.

Γενικότερα οι επιπτώσεις σε ότι αφορά το ύψος των προβλέψεων μπορεί να εξισορροπηθούν από την πραγματοποίηση μικρότερων δαπανών για το 2020 αλλά και τις δημοσιονομικές δράσεις που λαμβάνονται για την στήριξη των επιχειρήσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ για το 2020 στοχεύει στον εξορθολογισμό της λειτουργίας των Βιομηχανικών Περιοχών, την ολοκλήρωση της τακτοποίησης της περιουσίας και την υλοποίηση των αναπτυξιακών της προγραμμάτων.

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

Πιο συγκεκριμένα, η Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Σταθμού Θριασίου και η δημιουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οινόφυτων αποτελούν τα βασικά αναπτυξιακά έργα (projects) της Εταιρείας.

Βασική πρόταση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. για τα μέτρα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν αξία για τις εγκατεστημένες εντός Οργανωμένων Υποδοχέων Δραστηριοτήτων (ΟΥΔ) επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συνιστά η θεσμοθέτηση της δυνατότητας των Φορέων Διοίκησης και Διαχείρισης (ΦΔΔ) να λειτουργούν ως "one-stop-shop" για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Προϋπόθεση ενός τέτοιου μοντέλου αποτελεί η δυνατότητα των ΦΔΔ να πιστοποιούνται, εφόσον πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, ως Ενδιάμεσοι Φορείς Διαχείρισης με αρμοδιότητα και στην αδειοδότηση των επιχειρήσεων που εγκαθίστανται και λειτουργούν εντός ΟΥΔ.

Η βελτίωση των υπαρχουσών και η ανάπτυξη νέων δημόσιων υποδομών για την εξυπηρέτηση των βιομηχανικών περιοχών και των ΟΥΔ κάθε είδους αποτελεί ένα δεύτερο ζήτημα προτεραιότητας, με οφέλη όχι μόνο για τις εγκατεστημένες σε ΟΥΔ 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.

Στις προτάσεις της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. εντάσσεται και η διεύρυνση των δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να εγκαθίστανται σε Οργανωμένους Υποδοχείς Δραστηριοτήτων στον πρωτογενή τομέα. Ειδικότερα, η εγκατάσταση στους ΟΥΔ αγροκτηνοτροφικών επιχειρήσεων των οποίων τα παραγόμενα προϊόντα τυγχάνουν μεταποίησης - επεξεργασίας εντός των ΟΥΔ θα έδινε σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη του κλάδου. Στην ίδια κατεύθυνση εντάσσεται και η δυνατότητα εγκατάστασης μη μεταποιητικών δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα (π.χ. logistics, φωτοβολταϊκών, παροχής υπηρεσιών) στο σύνολο της έκτασης υφιστάμενων επιχειρηματικών πάρκων που δεν έχουν προσελκύσει μεταποιητικές δραστηριότητες μετά από ικανό χρόνο λειτουργίας.

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

Αθήνα, 27 Αυγούστου 2020
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Μ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ Σ 799748

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Αυγούστου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031
Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120