

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2018
- 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 2018

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. την 2η Αυγούστου 2019 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση 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 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	9
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	9
2.5 Ενσώματα Πάγια	9
2.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα	10
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	10
2.8 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10
2.9 Αποθέματα	10
2.10 Απαιτήσεις από Πελάτες	11
2.11 Μισθωμένα Πάγια	12
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	12
2.14 Παροχές σε Εργαζομένους	12
2.15 Προβλέψεις	12
2.16 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	13
2.17 Μερίσματα	13
2.18 Αναγνώριση Εσόδων	13
2.19 Φόρος εισοδήματος	13
2.20 Επιχορηγήσεις	13
2.21 Αναμορφώσεις/ αναταξινόμησης χρηματοοικονομικών πληροφοριών συγκριτικής χρήσης	13
2.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	13
3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΟ Δ.Π.Χ.Α 9	13
3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις που αφορούν την πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 9	13
3.2 Επίπτωση της Πρώτης Εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 9	13
3.3 Ταξινόμηση των Χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού κατά την ημερομηνία εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 9	14
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	14
5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	14
5.1 Κίνδυνος αγοράς	14
5.2 Κίνδυνος Συναλλάγματος	14
5.3 Πιστωτικός Κίνδυνος	14
5.4 Κίνδυνος Επιτοκίων	16
5.5 Κίνδυνος Ρευστότητας	16
5.6 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων	16
5.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	16
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	16
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	17

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Ως αναμορφωμένο	
	Σημείωση	31.12.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	6	9.684.627	5.770.842
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	3.434.289	3.434.289
Άυλα περουσικά στοιχεία - λογισμικό	8	69.492	64.127
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	4.737.867	5.390.031
Λοιπές απαιτήσεις	10	49.931	45.430
Αναβαλλόμενη φορολογία	11	1.659.850	3.044.194
		19.636.056	17.748.913
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	12	117.706.877	123.502.510
Απαιτήσεις από πελάτες	14	14.860.950	22.093.602
Λοιπές απαιτήσεις	10	4.396.278	3.859.907
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	53.775.875	58.767.712
		190.739.980	208.223.732
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		210.376.036	225.972.644
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	17	4.389.383	4.390.707
Κέρδη εις νέο		(8.769.397)	11.063.771
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		186.775.187	206.609.678
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	508.575	249.410
Λοιπές προβλέψεις	19	1.706.672	1.183.542
Επιχορηγήσεις	20	12.561.278	12.672.411
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		347.872	227.119
		15.124.398	14.332.481
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	5.417.421	5.030.485
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις		3.059.031	-
		8.476.452	5.030.485
Σύνολο υποχρεώσεων		23.600.850	19.362.967
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		210.376.036	225.972.644

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2018	31.12.2017
Πωλήσεις	22	3.459.335	9.310.585
Κόστος πωληθέντων	24	(2.555.020)	(4.600.098)
Μικτό κέρδος		904.315	4.710.486
Έξοδα διάθεσης	24	(218.544)	(41.461)
Έξοδα διοίκησης	24	(4.941.242)	(5.839.686)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	25	1.860.657	1.466.820
Ζημιές απομείωσης αξίας ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	6	-	(88.869)
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	12	(1.239.183)	(329.499)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(3.633.997)	(122.208)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	26	409.469	660.581
(Ζημιές)/ Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		(3.224.528)	538.373
Προβέψεις	24	(6.524.049)	(500.000)
(Ζημιές)/ Κέρδη προ φόρων		(9.748.577)	38.373
Φόροι	27	(1.384.859)	(2.912.786)
(Ζημιές) μετά από φόρους (Α)		(11.133.436)	(2.874.412)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους			
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές (ζημιές)	18	(1.838)	(702)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές (ζημιές)	11	515	203
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)		(1.323)	(498)
Συγκεντρωτικές Συνολικές (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)		(11.134.760)	(2.874.910)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	191.155.200	3.517.064	872.222	13.940.102	209.484.588
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-		(498)		(498)
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2017 - 31.12.2017	-	1.919	-	(2.876.331)	(2.874.412)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	191.155.200	3.518.983	871.724	11.063.771	206.609.678
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)
Ζημιές μετά από φόρους 01.01.2018 - 31.12.2018	-		-	(11.133.436)	(11.133.436)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	191.155.200	3.518.983	870.401	(8.769.397)	186.775.187

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
	Ως αναμορφωμένο	
	31.12.2018	31.12.2017
(Ζημιές)/ Κέρδη προ φόρων	(9.748.577)	38.373
Προσαρμογές των (ζημιών) για:		
Αποσβέσεις	6,8	614.080
Απομειώσεις	6,9,12	2.691.347
Κέρδος από πώληση ενσώματων παγίων	25	(244.884)
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού	18	438.697
Προβλέψεις	12,14,19	5.071.885
Έσοδα- Έξοδα τόκων	26	(446.167)
Επιχορηγήσεις	20	(111.132)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως	(1.734.752)	682.021
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς	(1.942.588)	(478.069)
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων	335.350	1.222.901
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες	(1.607.238)	744.832
Πληρωμές φόρων	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	(3.341.990)	1.426.853
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6,8	(4.616.015)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	9	(800.000)
Έσοδα από διάθεση ενσώματων παγίων	6	270.000
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	(5.146.015)	(620.178)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>		
Είσπραξη από δάνειο	3.050.000	-
Τόκοι Εισπραχθέντες - Καταβληθέντες	26	446.167
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες	3.496.167	694.935
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.991.838)	1.501.611
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	15	58.767.712
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	15	53.775.875

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 2η Αυγούστου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η δραστηριότητα της Εταιρείας αυτής συνιστά θετική παρέμβαση στην Περιφερειακή Ανάπτυξη και στην Προστασία του Περιβάλλοντος αφού ως βασικό αντικείμενο έχει την ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση και διοίκηση-διαχείριση οργανωμένων χώρων εγκατάστασης επιχειρήσεων (Βιομηχανικών Περιοχών) την αναζήτηση πηγών χρηματοδότησης και την εξασφάλιση κεφαλαίων για τη δημιουργία ή τη βελτίωση των αναγκαίων υποδομών. Διαχειρίζεται ήδη 25 ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ. όπου είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 35.000 εργαζόμενοι, αποδεικνύοντας με την επιτυχία στην οργάνωση και στη λειτουργία τους, τη μεγάλη σημασία των περιοχών αυτών για την ελληνική βιομηχανία και την ελληνική οικονομία.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε συνεργασία με την GOLDAIR Cargo, τον μήνα Αύγουστο 2016 κατέθεσε φάκελο συμμετοχής στον Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματικού Πάρκου Θριάσιου πεδίου. Το παραπάνω σχήμα ανέλαβε το έργο ως Προσωρινός Ανάδοχος στο τέλος του έτους 2016 ενώ στις 10 Νοεμβρίου 2017 ανακηρύχθηκε Οριστικός Ανάδοχος. Στις 12/06/2018 η Σύμβαση Παραχώρησης εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 23 Ιουλίου 2018 συστάθηκε το νομικό πρόσωπο του Παραχωρησιούχου με επωνυμία "Θριάσιο Εμπορευματικό 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) η οποία εκτιμάται στα τέλη του 2019 οπότε και θα ξεκινήσουν οι διαδικασίες έναρξης του Έργου. Η ανάπτυξη του Πάρκου θα γίνει σε δύο φάσεις (Τ1 και Τ2). Η έναρξη των εργασιών Τ1 εκτιμάται ότι θα γίνει εντός του Α' τριμήνου του 2020. Ο συνολικός προϋπολογισμός έργων εκτιμάται σε 150εκ.€, η δε συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ θα ανέλθει σε ποσοστό 80%.Οι δαπάνες στις οποίες έχει προβεί η εταιρεία μέχρι τη 31/12/2018 για τη συμμετοχή της στον εν λόγω διαγωνισμό πρόκειται να τιμολογηθούν από την εταιρεία προς το καινούργιο νομικό πρόσωπο που θα αναλάβει την εκτέλεση του παραπάνω έργου (βλέπε Σημείωση 9).

Τον Δεκέμβριο του 2016, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε με επιτυχία στον πρώτο εθνικό διαγωνισμό για φωτοβολταϊκά πάρκα (με το νέο κοινοτικό πλαίσιο για τις ΑΠΕ) και εξασφάλισε λειτουργική ενίσχυση (Feed-in-Premium) για σταθμό ισχύος 5 MW ίση με €82 την MWh με εικοσαετή διάρκεια της σχετικής Σύμβασης Πώλησης της ηλεκτρικής ενέργειας. Το έργο έχει 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 3.307.765kWh. Από το Δεκέμβριο του 2018 έχει ξεκινήσει η τιμολόγηση των εσόδων ενώ εκτιμάται ότι από τη λειτουργία του φωτοβολταϊκού σταθμού το ετήσιο έσοδο από την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας (με εγγυημένη τιμή πώλησης) θα ανέλθει περίπου σε 600.000,00 €.

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

Η έγκριση ανάπτυξης του Αγροδιατροφικού Πάρκου Πέλλας αναμένεται από τη Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρηματικών Πάρκων του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης. Σε εξέλιξη είναι και η διαδικασία έγκρισης 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 εκ.€.

Τον Απρίλιο 2019 με τον Νόμο 4605 ολοκληρώθηκε η οριοθέτηση του ΕΠΕ Οινοφύτων με σχετική υπουργική απόφαση, η οποία μεταξύ άλλων ορίζει και το εταιρικό σχήμα για την σύσταση της Εταιρείας Ανάπτυξής του. Το έργο στηρίζεται στην 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. Μέχρι τον Οκτώβριο 2019 αναμένεται να ιδρυθεί η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και να επικαιροποιηθεί το Επιχειρηματικό Σχέδιο του Έργου. Έως το τέλος του 2019 αναμένεται να ιδρυθεί η Εταιρεία Διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται στα 85 εκ.€.

Τα παραπάνω έργα, που βρίσκονται σε εξέλιξη, αναφέρονται στη Σημείωση 12.

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 με 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.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 4.

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

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

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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» την 1 Ιανουαρίου 2018 σε αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση". Το Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνει διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών το οποίο χρησιμοποιήθηκε έως το οικονομικό έτος 2017.

Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς εφαρμόζει τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει και ο Όμιλος και ως εκ τούτου ου προχώρησε σε πλήρη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την 01.01.2018, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων.

Κατά την ημερομηνία μετάβασης 01.01.2018 η εφαρμογή του προτύπου είχε σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας η οποία απεικονίζεται στην σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές, πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντι κείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» όπως τροποποιήθηκε με το Δ.Π.Χ.Α. 9 (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 7 επικαιροποιήθηκε σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η Εταιρεία υιοθέτησε το αναθεωρημένο πρότυπο την 1η Ιανουαρίου 2018.

(Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαιο με Πελάτες» (σε ισχύ για με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 15 θεσμοθετεί ένα ενιαίο ολοκληρωμένο μοντέλο λογιστικοποίησης των εσόδων από συμβόλαιο με πελάτες. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 αντικαθιστά τις διατάξεις αναγνώρισης εσόδων του Δ.Λ.Π. 18 «Έσοδα», του Δ.Λ.Π. 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και των σχετικών διερμηνειών. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 θεσμοθετεί τις αρχές, που πρέπει να εφαρμόζονται προκειμένου να παρέχονται χρήσιμες πληροφορίες στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τη φύση, το ποσό, τη χρονική στιγμή και την αβεβαιότητα των εσόδων και των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από ένα συμβόλαιο με έναν πελάτη.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα. Σύμφωνα με αυτό, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι αμοιβής.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Α. 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018 και η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς τα έσοδα της προέρχονται από συμβάσεις "Παροχής επενδυτικών υπηρεσιών", τα οποία δεν είχαν επηρεαστεί από το Δ.Π.Χ.Α. 15.

Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Έσοδο από Συμβόλαιο με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η τροποποίηση διευκρινίζει και παρέχει συγκεκριμένες οδηγίες σε τρεις περιοχές του προτύπου που σχετίζονται, με τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, την αξιολόγηση της οντότητας ως «εντολέα» ή «εντολοδόχου» και τον λογιστικό χειρισμό των αδειών πνευματικής περιουσίας. Η τροποποίηση παρέχει απαλλαγή κατά την μετάβαση στις τροποποιημένες και ολοκληρωμένες συμβάσεις.

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

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

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

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

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

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, Τροποποιήσεις και Διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα, υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

(Α) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως τον Δεκέμβριο 2018. Η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Νέα λογιστικά πρότυπα που ισχύουν μετά το 2018

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις, ενώ εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από τον μισθωτή για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αμετάβλητη σε σχέση με το Δ.Λ.Π. 17. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους μισθωτές προβλέπει ότι κατά την έναρξη της μίσθωσης ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού και μια αντίστοιχη υποχρέωση.

Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, ενώ με ταγενέστερα στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις. Αντίστοιχα, η μισθωτική υποχρέωση επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η υποχρέωση της Εταιρείας για το μισθωτήριο της Έδρας της, εμπίπτει στις εξαιρέσεις του προτύπου για τα χαμηλής αξίας περιουσιακά στοιχεία και ως εκ τούτου, η υιοθέτηση του προτύπου δε θα έχει καμία επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Τροποποιήσεις και διερμηνείες

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

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

Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποιήσεις) "Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες" (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία- όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται- με τη χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.

Β) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α., τροποποιήσεις και βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. έως τον Δεκέμβριο 2018 και δεν εφαρμόζονται από την Εταιρία:

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

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποιήσεις) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020). Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου όπως είχε αρχικά προβλεφθεί κατά την πρώτη ανάληψη του σχεδίου το 2004. Αντίθετα, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν. Οι συντάκτες των οικονομικών καταστάσεων χρησιμοποιούν το Πλαίσιο ως σημείο αναφοράς για την ανάπτυξη λογιστικών πολιτικών στις σπάνιες περιπτώσεις όπου μια συγκεκριμένη επιχειρηματική συναλλαγή δεν καλύπτεται από τα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α..

Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του 'ουσιώδους' και ευθυγραμμίζει τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.

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

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

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

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

2.3. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

Συντελεστές Απόσβεσης:	2018	2017
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα :	5%	5%
Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων :	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης
Κτίρια:	4%	4%
Μηχανολογικός εξοπλισμός:	10%	10%
Μεταφορικά μέσα :	15%	15%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός :	10% - 20%	10% - 20%

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

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

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

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

2.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία 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 επιμετρώνται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Οι αποσβέσεις τους 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) όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του λογισμικού.

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 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 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" και ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. καθώς είναι θυγατρικές εταιρείες της Τραπέζης Πειραιώς Α.Ε. και ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Τραπέζης Πειραιώς Α.Ε.

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

Η διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων 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 στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης, όπου συντρέχει περίπτωση. Κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την κατασκευή ή παραγωγή αποθεμάτων κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους αποθεμάτων.

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

Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση βελτίωσης της χρηματοοικονομικής κατάστασης του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται καταχωρώντας τη διαφορά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό 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.

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από 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 Εταιρία 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.

Ορισμός Αθέτησης (PD)

Η αθέτηση θεωρείται ότι επισυμβαίνει όταν η οφειλή είναι μεγαλύτερη των 45 ημερών. Οι οφειλές μεγαλύτερες των 45 ημερών θεωρείται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100% επειδή δεν έχουν κλείσει εντός του πιστωτικού ορίου που θέτει η εταιρεία για να θεωρηθεί εμπρόθεσμη η πληρωμή τους.

Ορισμός ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (LGD)

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

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD)

Είναι το ανοιχτό υπόλοιπο των οφειλών μετά το πέρας του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές ("ECL") είναι συνάρτηση της Πιθανότητας Αθέτησης Απαίτησης (PD), του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) 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 αντανakλώνονται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη στα μοντέλα.

Κριτήρια κατάταξης απαιτήσεων από Πελάτες σε στάδια

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Στάδιο 1 αιτιολογία	Στάδιο 2 αιτιολογία	Στάδιο 3 αιτιολογία
Κοινόχρηστα	δεν υπάρχουν ποσά από απαιτήσεις κοινόχρηστων στο στάδιο 1 γιατί το σύνολο των απαιτήσεων είναι ληξιπρόθεσμο εκτός περιπτώσεων που δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τη διαπίστωση	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από 45 ημέρες έως 5 έτη	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 5 έτη
*Γήπεδα	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εντός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρία	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρία	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που δεν εξοφλούνται
Λοιπές απαιτήσεις	περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες προσεχών κοινόχρηστων που δεν έχουν τιμολογηθεί	Περιλαμβάνονται υπόλοιπα δανείων και λοιπών οφειλών που η εταιρία βρίσκεται σε διαπραγμάτευση για την είσπραξη τους	περιλαμβάνονται όλες οι λοιπές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις των παλαιών δανείων της ΕΤΒΑ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

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

Ανάλυση της μεθοδολογίας για εκτίμηση προβλέψεων απαιτήσεων 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 για διάστημα 45ημέρες-2 έτη, >2 <=5 έτη και >5-8 έτη Βήμα 3: εύρεση των μέσων όρων εισπραξιμότητας για διαστήματα 45ημέρες-2 έτη, >2 <=5 έτη και >5-8 έτη Βήμα 4: υπολογισμός τροποποιημένου ποσοστού εισπραξιμότητας λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό των εισπράξεων μετά τη δημιουργία του ανοίγματος Βήμα 5: υπολογισμός ποσοστού ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (LGD) ο οποίος 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)*(LGD)*(PD) 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)*(LGD)*(PD) Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματη εξασφάλιση για το 2017 θεωρήθηκε 30% και το 2018 50%
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 εκ η οποία προκύπτει από:

Μείωση Ιδίων Κεφαλαίων (λόγω αύξησης των προβλέψεων για δάνεια & απαιτήσεις κατά πελατών και λοιπών απαιτήσεων)	€ 8.699.731
--	-------------

Το ποσό των προβλέψεων που επιμετράται 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

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

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

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

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

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

2.14. Παροχές σε Εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

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

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της 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 αντλιογίζονται. 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. Το ποσό της σχηματισμένης πρόβλεψης επανεξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.16. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

2.17. Μερίσματα

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

2.18. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

Αναλυτικότερα:

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

2.19. Φόρος εισοδήματος

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

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. 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 ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.20. Επιχορηγήσεις

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

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

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

2.21. Αναμορφώσεις/ αναταξινομήσεις χρηματοοικονομικών πληροφοριών συγκριτικής χρήσης

Οι αναμορφώσεις/ αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης συγκριτικής περιόδου μεταξύ των κονδυλίων "Απαιτήσεις (από πελάτες)" και "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" ποσού € 384.729 , όπως επίσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών μεταξύ των κονδυλίων "(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς" και "Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων " ποσού € 384.729, αφορούν σε χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών καθώς και σε πιστωτικά υπόλοιπα πελατών.

2.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν ,α) Τη μητρική Τράπεζα , 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.

3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΟ Δ.Π.Χ.Α 9

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις που αφορούν την Πρώτη Εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9

Την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα". Το Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνει διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών. Αντικαθιστά το Δ.Λ.Π.39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση" και ισχύει για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα.

3.2 Επίπτωση της Πρώτης Εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9

Επίπτωση της Πρώτης Εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9 την 1η Ιανουαρίου 2018 στα Ίδια Κεφάλαια ανήλθε σε 8,7 εκ. € η οποία προέκυψε από απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.

3.3 Ταξινόμηση των Χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού κατά την ημερομηνία εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9

Ο παρακάτω πίνακας γνωστοποιεί τις μεταβολές στις λογιστικές αξίες και τις ταξινομήσεις των Χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού κατά την ημερομηνία 1ης εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9.

	Δ.Λ.Π. 39		Δ.Π.Χ.Α. 9
	Λογιστική αξία	Νέα επιμέτρηση	Λογιστική αξία
	31.12.2017		01.01.2018
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού στο			
Ταμειακά διαθέσιμα	58.767.712	-	58.767.712
Απαιτήσεις από πελάτες	22.093.602	8.090.120	14.003.482
Λοιπά στοιχεία απαιτήσεων	3.859.907	609.611	3.250.296
Σύνολα	84.721.222	8.699.731	76.021.491

4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

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

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

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

(γ) Η Διοίκηση επιμετρά και αξιολογεί τη σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης» με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αναφοράς». Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εισάγει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σε αντίθεση με το μοντέλο πραγματοποιηθεισών ζημιών του Δ.Λ.Π. 39, το οποίο ισχύει για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που υπόκεινται σε απομείωση αξίας, και το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο πραγματοποιηθεισών ζημιών του Δ.Λ.Π. 39. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος μία ζημία απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12μήνου (αναλογούσα στο Στάδιο 1) για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού για τα οποία δεν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση.

δ) Η Διοίκηση αξιολογεί την ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης 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 προγραμματιστεί 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 11 της Ετήσιας Έκθεσης.

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. Ιδιαίτερα στην περίπτωση των χρηματοδοτήσεων, ο κίνδυνος αυτών αφορά 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.

- Διαγραφές

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

5.3.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2018 & την 31.12.2017, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2018						
	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Απαιτήσεις	Σύνολο
Στάδια	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές			
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	2.838.356	1.426.597	4.264.953	4.396.278	8.661.231
Στάδιο 2	18.662.256	426.638	309.980	19.398.873	-	19.398.873
Στάδιο 3	12.812.919	6.528.972	1.998.997	21.340.888	609.611	21.950.499
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	31.475.174	9.793.966	3.735.574	45.004.714	5.005.890	50.010.604

31.12.2017						
	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Απαιτήσεις	Σύνολο
Στάδια	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές			
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	3.560.945	1.294.774	4.855.719	3.250.296	8.106.015
Στάδιο 2	17.266.452	426.638	302.223	17.995.312	-	17.995.312
Στάδιο 3	12.319.491	6.528.972	1.998.998	20.847.460	609.611	21.457.072
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	29.585.942	10.516.554	3.595.995	43.698.491	3.859.907	47.558.399

Ορισμός Κατηγοριών απαιτήσεων

Η εταιρία κατατάσσει τις απαιτήσεις της σε τέσσερις κατηγορίες:

Α. Απαιτήσεις από κοινόχρηστα με χρονικό πιστωτικό περιθώριο 45 ημερών

Β. Απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει με χρονικό πιστωτικό περιθώριο την ημερομηνία που καθίσταται ληξιπρόθεσμη 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

Θριάσιο 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 :

	31.12.2018	31.12.2017
Στάδιο 1	4.264.953	4.855.719
Στάδιο 2	19.398.873	17.995.312
Στάδιο 3	21.340.888	20.847.460
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	45.004.714	43.698.491
Στάδιο 1	(185.444)	-
Στάδιο 2	(9.052.734)	-
Στάδιο 3	(20.905.586)	-
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(30.143.764)	(21.604.889)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	14.860.950	22.093.602

5.3.3 Λοιπές Απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	31.12.2017
Στάδιο 1	4.396.278	3.250.296
Στάδιο 3	609.611	609.611
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	5.005.890	3.859.907
Μείον : προβλέψεις για απομείωση αξίας (Στάδιο 3)	(609.611)	-
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	4.396.278	3.859.907

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.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 100 μονάδες βάσης, εκτιμάται για το τέλος του 2018 σε 63,15 χιλ. ευρώ (2017: 42,58 χιλ. ευρώ) θετική επίδραση περίπου για τις καταθέσεις όψεως και 489,42 χιλ. ευρώ (2017: 522,00 χιλ. ευρώ) θετική επίδραση περίπου για τις προθεσμιακές καταθέσεις.

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

5.5. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

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

31 Δεκεμβρίου 2018

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	2.625.848	2.530.962	5.156.810

31 Δεκεμβρίου 2017

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.781.956	2.398.307	4.180.263

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. Η Εταιρεία δεν είχε δανειακά κεφάλαια από Τράπεζες στη χρήση 2017. Στη χρήση 2018, η Εταιρεία προέβη σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό για το project του φωτοβολταϊκού πάρκου Λαγκαδά Θεσσαλονίκης ποσού € 3.050.000.

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 ης 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 2017						
Κόστος κτήσεως	1.491.076	15.107.817	1.173.251	61.995	1.003.741	18.837.880
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(14.517)	(555.200)	-	-	-	(569.717)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(10.669.300)	(679.763)	(30.367)	(864.092)	(12.243.522)
Αναπόσβεστη αξία	1.476.560	3.883.317	493.487	31.628	139.649	6.024.640
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2017						
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.476.560	3.883.317	493.487	31.628	139.649	6.024.640
Προσθήκες χρήσεως	130.991	182.810	116.089	-	165.896	595.786
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινόχρηστων	-	(1.407)	(33.318)	(5.819)	(13.354)	(53.898)
Απομειώσεις ακινήτων	(61.257)	(27.612)	-	-	-	(88.869)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(574.021)	(88.394)	-	(44.403)	(706.818)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	1.546.294	3.463.087	487.865	25.809	247.788	5.770.842

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2018
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

31 Δεκεμβρίου 2017

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	-	4.364.853	146.531	59.000	14.111	4.584.495
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	1.157.314	23.956.140
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(11.669.940)	(936.898)	(43.775)	(962.314)	(13.612.927)
Αναπόσβεστη αξία	1.526.295	7.387.140	498.972	77.220	194.999	9.684.627

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1 Ιανουαρίου 2017

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 2017

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.434.289	3.434.289
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2017	3.434.289	3.434.289

31 Δεκεμβρίου 2017

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

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2018

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.434.289	3.434.289
Μεταφορά από το απόθεμα	-	-
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2018	3.434.289	3.434.289

31 Δεκεμβρίου 2018

Κόστος κτήσεως	3.434.289	3.434.289
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2018	3.434.289	3.434.289

8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

1 Ιανουαρίου 2017

Κόστος κτήσεως	1.320.942
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.247.030)
Αναπόσβεστη αξία	73.913

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2017

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	73.913
Προσθήκες χρήσεως	24.392
Αποσβέσεις χρήσεως	(34.178)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	64.127

31 Δεκεμβρίου 2017

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 31 Δεκεμβρίου 2018	69.492

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

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2018	5.390.031	5.390.031
Κόστος κτήσης μετοχών	800.000	-
Απομείωση αξίας συμμετοχών	(1.452.164)	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2018	4.737.867	5.390.031

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 αναλύονται ως εξής :

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ 2018	ΑΞΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΧΩΡΑ
1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε.	Διαχείριση Κοινοχρήστων	70.031	70.031	88,51%	Ελλάδα
2. ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε.	Διαχείριση Αμοιβαίου Κεφαλαίου	100.000	100.000	100,00%	Ελλάδα
3. ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	Επενδυτική και Αναπτυξιακή Εταιρεία	220.000	155.907	100,00%	Ελλάδα
4. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Ε.Τ.Β.Α.)	Αμοιβαίο Κεφάλαιο	5.000.000	3.611.929	100,00%	Ελλάδα
5. ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.		800.000	800.000	80,00%	Ελλάδα
		6.190.031	4.737.867		

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

- Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ ΑΕ», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 132685301000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού ευρώ 100.000 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 ευρώ (αφορά στην αρχική συμμετοχή της μοναδικής μεριδιούχου 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 ευρώ 60.000 Την 01/08/2016 καταβλήθηκε ποσό ευρώ 160.000, βάσει της από 29/06/16 απόφασης της Γ.Σ. για αύξηση του Μ.Κ., διαμορφώνοντάς το σε ευρώ 220.000. Σκοπός της είναι η πραγματοποίηση επενδύσεων και η ανάπτυξη δράσεων σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, αγροτική και κτηνοτροφική επιχειρηματικότητα, ολοκληρωμένες δράσεις διαχείρισης αποβλήτων και και σχεδιασμός, δημιουργία, ανάπτυξη και διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων).

Σύμφωνα με το από 12/03/2019 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μοναδικού μετοχού των εταιριών ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ Α.Ε. και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών "Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης", αποφασίσθηκε η λύση και εκκαθάριση των ανωτέρω εταιριών καθώς και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου. Για το λόγο αυτό η εταιρεία προέβη σε απομείωση ποσού ευρώ 64.093 στην αξία της συμμετοχής στην ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. και 1.388.071 στο Ε.Τ.Β.Α.

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 ευρώ 1.000.000. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συμμετέχει κατά 80% στο Μετοχικό Κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε., ήτοι 800.000 ευρώ, το οποίο κατέβαλλε ολοσχερώς στις 26/07/2018. Σκοπός της είναι η κατασκευή και οι υπηρεσίες διαχείρισης εμπορευματοκέντρου.

10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	49.931	45.430
	49.931	45.430

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο ⁽¹⁾	35.949	46.877
Λοιποί χρεώστες	1.438.641	935.817
Μεταχρονολογημένες επιταγές	204.485	396.756
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο Θριάσιο ⁽²⁾	1.580.571	1.028.135
Προκαταβολές ⁽³⁾	1.719.212	1.438.103
Έξοδα επόμενων χρήσεων	27.031	14.220
Μείον: προβλέψεις	(609.611)	-
	4.396.278	3.859.907

Η κίνηση των προβλέψεων αναλύεται ως ακολούθως :

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	-
Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS 9	609.611	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	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 ανωτέρω ποσό αφορά σε δαπάνες συμμετοχής στο Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματικού Πάρκου Θριασίου πεδίου για την κατασκευή και εκμετάλλευση εμπορευματικού κέντρου. (βλέπε επίσης σημείωση "1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία")
- (3) Στο ανωτέρω ποσό περιλαμβάνεται ποσό 1.704.876 ευρώ που αφορά προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

11 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.

Η εταιρεία, λόγω της τρέχουσας ζημιάς προ φόρων, έκανε μία αναθεώρηση της επανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης απαίτησης, με αποτέλεσμα να επιβαρυνθούν τα αποτελέσματα της φετινής χρήσης με ευρώ 2.912.786.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί		
Προβλέψεων επισφάλειας πελατών	2.526.176	3.790.577,97
Διαφοράς Επιχορηγήσεων	-	710.256
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	426.668	343.227
Πρόβλεψης αποζημίωσης Προσωπικού	142.401	72.329
Πρόβλεψης απομείωσης ΕΤΒΑ & Θυγατρικών εταιρειών	406.606	-
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης	3.501.851	4.916.389
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις επί		
Διαφοράς αποθέματος	(1.415.782)	(1.458.981)
Προκαταβολής για τακτοποίηση περιουσίας	(426.219)	(413.214)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	(1.842.001)	(1.872.195)
Σύνολο	1.659.850	3.044.194

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	5.956.776
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε Σημείωση 27)	(2.912.786)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	203
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	3.044.194
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	3.044.194
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε Σημείωση 27)	(1.384.859)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	515
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	1.659.850

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Σύνολο	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	8.061.464	8.061.464
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(3.145.278)	(3.145.278)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	203	203
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	4.916.389	4.916.389
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	4.916.389	4.916.389
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.415.053)	(1.415.053)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	515	515
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	3.501.851	3.501.851

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Σύνολο	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(2.104.688)	(2.104.688)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	232.493	232.493
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(1.872.195)	(1.872.195)

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

Για τη χρήση 2018 η αναβαλλόμενη φορολογία, είτε απαίτηση είτε υποχρέωση, υπολογίζεται με βάση το συντελεστή που αναμένεται να είναι σε ισχύ κατά τη χρονική στιγμή της αντιστροφής των χρονικών διαφορών (2017: 29%). Δεν έχει υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος επί των φορολογικών ζημιών.

12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2018	31.12.2017
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	113.360.619	114.192.797
Παραγωγή σε εξέλιξη	13.511.126	13.135.398
	126.871.745	127.328.195
Μείον: πρόβλεψη για απαξίωση αποθεμάτων	(9.164.868)	(3.825.685)
	117.706.877	123.502.510

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(3.825.685)
Αντιλογισμός προβλέψεως	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(3.825.685)
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)

Το κόστος των αποθεμάτων που πουλήθηκαν μέσα στη χρήση περιλαμβάνεται στο κόστος πωληθέντων και ανέρχεται σε χρεωστικό ποσό ευρώ 489.578 (2017: ποσό ευρώ 3.067.295). 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 ευρώ 511 χιλ. το οποίο και περιλαμβάνεται στο κόστος αποθεμάτων.

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

13 α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ενεργητικό	31.12.2018	31.12.2017
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	45.004.714	43.698.491
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(30.143.764)	(21.604.889)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	14.860.950	22.093.602
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο "Θριάσιο"	1.580.571	1.028.135
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	49.931	45.430
Λοιποί Χρεώστες	1.438.641	935.817
Μεταχρονολογημένες επιταγές	204.485	396.756
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	53.775.875	58.767.712
Σύνολο	71.910.453	83.267.452
Υποχρεώσεις	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.156.810	4.180.263
(πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	-	-
Σύνολο	5.156.810	4.180.263

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 βάση συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	31.12.2018	31.12.2017
Caa2	53.769.794	58.760.159
	53.769.794	58.760.159

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

14 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από πελάτες	45.004.714	43.698.491
Μείον: προβλέψεις	(30.143.764)	(21.604.889)
	14.860.950	22.093.602
Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017		(21.104.889)
Λογισμός προβλέψεως (Σημ. 24)		(500.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017		(21.604.889)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018		(21.604.889)
Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS9 την 1η Ιανουαρίου 2018		(8.090.120)
Λογισμός προβλέψεως χρήσης		(448.755)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		(30.143.764)

15 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	6.080	7.554
Καταθέσεις όψεως	3.567.294	4.560.159
Καταθέσεις προθεσμίας	50.202.500	54.200.000
ΣΥΝΟΛΑ	53.775.875	58.767.712

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2018 ήταν 0,54% (2017: 0,73%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,31% (2017: 0,36%).

16 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2018 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ 191.155 χιλ. διαιρούμενο σε 12.743.680 μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ 15,00 έκαστη. Το σύνολο των εγκεκριμένων μετοχών έχει πλήρως εκδοθεί και το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2017	12.743.680	191.155.200
Μεταβολή περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουαρίου 2018	12.743.680	191.155.200
Μεταβολή περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	12.743.680	191.155.200

17 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2018 και 31.12.2017 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	3.517.064	872.222	4.389.286
Λογισμός αποθεματικών	1.919	(498)	1.421
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	3.518.983	871.724	4.390.707
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	3.518.983	871.724	4.390.707
Λογισμός αποθεματικών	-	(1.323)	(1.323)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	3.518.983	870.401	4.389.383

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών) (λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 19)	130.591	131.914
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10
ΣΥΝΟΛΑ	870.401	871.724

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

Το αποθεματικό των σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών) εμφανίζεται καθαρό από αναβαλλόμενη φορολογία και αφορά αναλογιστικά κέρδη των υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού ευρώ 236.035 αφαιρούμενης της αναβαλλόμενης φορολογίας ποσού ευρώ 105.426.

18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση οικονομικής θέσης είναι τα παρακάτω:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	508.575	249.410
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση οικονομικής θέσης	<u>508.575</u>	<u>249.410</u>
Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα παρακάτω:		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10.416	11.327
Χρηματοοικονομικό κόστος	4.065	3.970
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	422.846	(123)
Σύνολο στο Αποτέλεσμα (Βλέπε σημ. 23)	<u>437.327</u>	<u>15.174</u>
Μεταβολή της υποχρέωσης στην κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Υπόλοιπο έναρξης	<u>249.410</u>	<u>233.534</u>
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα (βλ. Σημείωση 23)	257.327	15.174
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	1.838	702
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση οικονομικής θέσης	<u>508.575</u>	<u>249.410</u>
Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	249.410	233.534
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10.416	11.327
Χρηματοοικονομικό κόστος	4.065	3.970
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(181.369)	(180.695)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	424.215	180.572
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	1.838	702
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	<u>508.575</u>	<u>249.410</u>
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Οικονομικές Υποθέσεις		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,77%	1,63%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	12,92	12,45

19 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	1.183.542
Λογισμός προβλέψεων	-
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>1.183.542</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	1.183.542
Λογισμός προβλέψεων	523.130
Διαγραφές προβλέψεων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>1.706.672</u>

20 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	13.189.060
Επιχορηγήσεις που εισπράχθηκαν μέσα στη χρήση	-
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε Σημείωση 25)	(516.649)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>12.672.411</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	12.672.411
Επιχορηγήσεις που εισπράχθηκαν μέσα στη χρήση	-
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε Σημείωση 25)	(111.132)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>12.561.278</u>

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

21 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Προμηθευτές	2.973.606	2.011.623
Λοιποί φόροι ⁽¹⁾	171.245	762.531
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	89.366	87.692
Πιστωτές διάφοροι	3.462.235	388.640
Υποχρεώσεις από προϋπολογισμένα κόστη/αποθέματα	1.780.000	1.780.000
	8.476.452	5.030.485

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

22 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Παροχή υπηρεσιών	969.426	944.301
Πωλήσεις νερού	1.626.361	1.581.751
Πωλήσεις οικοπέδων	832.406	6.784.533
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	31.142	-
	3.459.335	9.310.585

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Κόστος πωληθέντων οικοπέδων	(489.578)	(3.067.295)
Αναδρομικό Κόστος Πωληθέντων	(511.344)	-
Κόστος αποθεμάτων	(1.000.923)	(3.067.295)

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης δεν προέκυψε καμία αναστροφή πώλησης γηπεδικών εκτάσεων που είχαν πραγματοποιηθεί στο παρελθόν, λόγω μη τήρησης των όρων αποπληρωμής των συμβολαίων εξαιτίας της εγκατάλειψης των επενδυτικών σχεδίων από την αγοράστρια εταιρεία. Λόγω της δικαστικής απόφασης αριθμός 679/2019 του Τριμελούς Εφετείου Πειραιά η οποία βασίστηκε στον Ν.4155/2013, η διοίκηση αποφάσισε να μεταφερθεί το κόστος των γηπέδων Τύπου Γ στα γήπεδα Τύπου Β με 31/12/2013. Μέσα στην κλεισμένη χρήση η εταιρεία προχώρησε στο λογισμό αναδρομικού Κόστους Πωληθέντων για τις χρήσεις 2014 -2017. Επίπλέον η μεγάλη μείωση στα έσοδα των πωλήσεων του 2018, σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο, οφείλεται κατά κύριο λόγο σε πώληση μεγάλης έκτασης που πραγματοποιήθηκε στη ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου το 2017. Τέλος, τα έσοδα από πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος, προέρχονται από την έναρξη λειτουργίας του Φωτοβολταϊκού Πάρκου στο Μεσοκώμο Λαγκαδά Θεσσαλονίκης, το Νοέμβριο του 2018.

23 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τακτικές αποδοχές	(452.111)	(474.246)
Εργοδοτικές εισφορές	(211.650)	(219.462)
Λοιπές παροχές	(50.480)	(238.819)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού*	(422.846)	-
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (βλέπε Σημείωση 18)	(14.482)	(15.174)
Σύνολο	(1.151.568)	(947.701)

Μερίστηκαν σε:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Κόστος πωληθέντων (βλέπε σημείωση 24)	(92.310)	(131.385)
Έξοδα διάθεσης (βλέπε σημείωση 24)	(39.115)	-
Έξοδα διοίκησης (βλέπε σημείωση 24)	(1.020.144)	(816.317)
	(1.151.568)	(947.701)

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

24 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά λειτουργία αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2018</u>			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε Σημείωση 12, 22)	(1.000.923)	-	-	(1.000.923)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε Σημείωση 23)	(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 (Βλέπε Σημείωση 6, 8)	(53.656)	(560.424)	-	(614.080)
Προβλέψεις (Βλέπε Σημείωση 9, 12, 14, 19)	-	(6.524.049)	-	(6.524.049)
ΣΥΝΟΛΑ	(2.555.020)	(11.465.291)	(218.544)	(14.238.855)

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2018
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου			
	2 0 1 7			
	πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε Σημείωση 12, 22)	(3.067.295)	-	-	(3.067.295)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε Σημείωση 23)	(131.385)	(816.317)	-	(947.701)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(549.969)	(1.474.580)	(27.044)	(2.051.592)
Παροχές τρίτων	(691.845)	(218.581)	(9.380)	(919.806)
Φόροι - τέλη	(542)	(1.245.239)	(4.338)	(1.250.120)
Ενοίκια	-	(667.863)	-	(667.863)
Διάφορα έξοδα	(159.063)	(676.111)	(698)	(835.872)
Αποσβέσεις (Βλέπε Σημείωση 6, 8)	-	(740.996)	-	(740.996)
Προβλέψεις (Βλέπε Σημείωση 14)	-	(500.000)	-	(500.000)
ΣΥΝΟΛΑ	(4.600.098)	(6.339.686)	(41.461)	(10.981.245)

25 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Έσοδο από ενοίκια	599.871	610.390
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε Σημείωση 22)	111.132	516.649
Λοιπά έσοδα*	1.149.654	339.781
	<u>1.860.657</u>	<u>1.466.820</u>

* Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως σε διαγραφή υποχρέωσης ύψους €213.741, κέρδη από εκποίηση ακινήτου €244.884, υπερτίμημα από μεταπώληση γηπέδου € 283.213 και έσοδο από αποζημίωση χρήσης ακινήτου € 139.717

26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Πιστωτικοί τόκοι	446.167	694.935
Χρεωστικοί τόκοι και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(36.699)	(34.354)
	<u>409.469</u>	<u>660.581</u>

27 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 29% επί των κερδών.(2017:29%)

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε Σημείωση 11)	(1.384.859)	(2.912.786)
	<u>(1.384.859)</u>	<u>(2.912.786)</u>

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	<u>(9.748.577)</u>	<u>38.373</u>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	2.827.087	(11.128)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(441.030)	(22.032)
Φορολογική ζημιά προηγούμενων χρήσεων που συμψηφίστηκε κατά την παρούσα χρήση	(2.386.057)	33.161
Αναβαλλόμενος φόρος επί προσωρινών διαφορών	(1.384.859)	(2.912.786)
Φόροι	<u>(1.384.859)</u>	<u>(2.912.786)</u>

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

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

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

Για τις χρήσεις 2012 έως και 2016 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήσεις 2012 και 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2017) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2018 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 2018. (Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις)

28 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Μέχρι ένα έτος	544.779	600.739
Από 1 έως 5 έτη	2.142.462	2.161.505
Πάνω από 5 έτη	7.370.933	8.220.913
ΣΥΝΟΛΑ	10.058.174	10.983.157

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Μέχρι ένα έτος	504.197	592.737
Από 1 έως 5 έτη	431.720	848.510
Πάνω από 5 έτη	460.063	489.470
ΣΥΝΟΛΑ	1.395.981	1.930.718

29 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 2018 και 2017 που παρασχέθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	69.300	70.000
Φορολογικός Έλεγχος	18.000	18.000
Λοιπές Αμοιβές μη ελεγκτικών επαγγελματικών υπηρεσιών	35.000	-
Σύνολο	122.300	88.000

30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2005 η Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Ορεστιάδας με σκοπό να υποβοηθήσει τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής Ορεστιάδας. 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 Σαππών κατά τη χρήση του 2006 με ποσοστό απόδοσης 35% και από το Δήμο Καστοριάς με ποσοστό απόδοσης 20%.

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

(β) Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ είναι ο φορέας ίδρυσης του Βιοτεχνικού Πάρκου Χαλκίδας το οποίο θα αναπτυχθεί σε έκταση 1.200 στρεμμάτων περίπου, σύμφωνα με τις εκδοθείσες και δημοσιευθείσες διοικητικές πράξεις. Στο πλαίσιο της ίδρυσης έχει πραγματοποιήσει δαπάνες ύψους 4,1 εκ. ευρώ για έργα υποδομής, (ποσό το οποίο περιλαμβάνεται στο λογαριασμό παραγωγή σε εξέλιξη (σημείωση 12)). Λόγω μακρόχρονης δικαστικής διένεξης για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης (μεταξύ της Ν.Α. Εύβοιας και δικαιούχων παραχωρητηρίων), η εταιρεία σχημάτισε ισόποση πρόβλεψη απομείωσης (βλ. σημ. 12).

Εκτιμώντας την έκταση των επίδικων υποθέσεων και εκκρεμοτήτων που έχει η Εταιρεία στο σύνολο τους μέχρι σήμερα, έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις που αναφέρονται στη σημ. 19.

31 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	<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	228.548
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	87.767	35.563	18.529	125.228
ΣΥΝΟΛΑ	53.859.456	3.201.891	313.202	353.776

	<u>31.12.2017</u>		<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	58.753.619	45.950	409.605	746.328
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.542	27.516	11.171	130.918
ΣΥΝΟΛΑ	58.757.161	73.466	420.776	877.246

Οι απαιτήσεις από τη μητρική ύψους ευρώ 53.844.317 (2017: ευρώ 58.753.619), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα προκύπτουν από βραχυπρόθεσμο δανεισμό και από την τιμολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού στην Εταιρεία, ενώ τα έσοδα αφορούν πιστωτικούς τόκους ενοίκια και έσοδα από δανειζόμενο προσωπικό.

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2018 και 2017, καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. και διοικητικών στελεχών, ύψους ευρώ 176.920 και ευρώ 179.038 αντίστοιχα.

32 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ / ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Οι αναμορφώσεις/ αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης συγκριτικής περιόδου μεταξύ των κονδυλίων "Απαιτήσεις από πελάτες" και "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" ποσού € 384.729 , όπως επίσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών μεταξύ των κονδυλίων "(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς" και "Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων " ποσού €384.729, αφορούν σε χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών καθώς και σε πιστωτικά υπόλοιπα πελατών.

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το μήνα Νοέμβριο του 2018 ξεκίνησε η δοκιμαστική λειτουργία του φωτοβολταϊκού σταθμού 5 MW στο Μεσοκώμο Λαγκαδά η οποία θα ολοκληρωθεί εντός του έτους 2019 με την έκδοση της οριστικής άδειας λειτουργίας από την αρμόδια αρχή.

Στις 12/06/2018 η Σύμβαση Παραχώρησης για το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 23 Ιουλίου 2018 συστάθηκε το νομικό πρόσωπο του Παραχωρησιούχου "ΘΕΚ Α.Ε." και ολοκληρώθηκε η υπογραφή της σχετικής σύμβασης η οποία κυρώθηκε από το Ελληνικό Κοινοβούλιο. Εντός του έτους 2019 αναμένεται η αποδοχή 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.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2017, η Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Κοζάνης με σκοπό τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής. Με βάση τη σύμβαση, η Εταιρεία οφείλει για κάθε πώληση γηπεδικής εκτάσεως να αποδώσει το 15% του τιμήματος πώλησης στο Δήμο Κοζάνης. Οι εγκρίσεις ανάπτυξης του Πάρκου, η πολεοδομική μελέτη και η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων αναμένεται να δοθούν εντός του έτους.

Τον Απρίλιο 2019 με τον Νόμο 4605 ολοκληρώθηκε η οριοθέτηση του ΕΠΕ Οινόφυτων με σχετική υπουργική απόφαση, η οποία μεταξύ άλλων ορίζει και το εταιρικό σχήμα για την σύσταση της Εταιρείας Ανάπτυξής του. Το έργο στηρίζεται στην ανάγκη δημιουργίας και αναβάθμισης των υπάρχοντων οργανωμένων χώρων για την εγκατάσταση βιομηχανικών, βιοτεχνικών και ευρύτερα μεταποιητικών επιχειρήσεων, ακόμη και επιχειρήσεων υπηρεσιών, κοντά στην μητροπολιτική ενότητα της Αττικής. Μέχρι τον Οκτώβριο 2019 αναμένεται να ιδρυθεί η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και να επικαιροποιηθεί το Επιχειρηματικό Σχέδιο του Έργου. Έως το τέλος του 2019 αναμένεται να ιδρυθεί η Εταιρεία Διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται στα 85 εκ.€.

Αθήνα, 2 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Μ. ΠΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ
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 εδρεύει στην Ελλάδα, Νομό Αττικής, στο Δήμο Αθηναίων. Η διεύθυνση των γραφείων της είναι η Λεωφ. Βασ.Σοφίας 75, 115 21 Αθήνα. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.etnavire.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., μεταβίβαστηκε αυτοδικαίως και χωρίς αντάλλαγμα στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (Ε.Ε.Σ.Υ.Π.) Α.Ε.

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

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

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 2.200 επιχειρήσεις οι οποίες απασχολούν πάνω από 35.000 εργαζόμενους με ετήσιο συνολικό κύκλο εργασιών πάνω από 7,5 δις ευρώ.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ο έλεγχος των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte Α.Ε."

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

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

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

Το ενεργητικό της Εταιρείας ανέρχεται σε 210,4 εκατ. ευρώ εκ των οποίων τα 117,7 εκατ. ευρώ αφορούν αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, τα 19,3 εκατ. ευρώ απαιτήσεις και τα 53,8 εκατ. ευρώ διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας κατά το 2018 ανήλθε σε 5,7 εκ. ευρώ (πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών 3,5 εκ. ευρώ, πιστωτικοί τόκοι 0,4 εκ. ευρώ, λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης 1,9 εκ. ευρώ), οι ζημιές προ φόρων διαμορφώθηκαν σε 9,7 εκ. ευρώ, οι ζημιές μετά από φόρους σε 11,1 εκ. ευρώ, και το σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε 186,8 εκ. ευρώ, σύμφωνα με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Η δύναμη του προσωπικού κατά την 31.12.2018 ανέρχεται σε 37 άτομα εκ των οποίων 10 ήταν αποσπασμένοι από την Τράπεζα Πειραιώς.

ΕΡΓΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ

Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο

Στις 23.07.2018 συστάθηκε η εταιρεία Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε. («ΘΕΚ Α.Ε.») από τους αρχικούς της μετόχους την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και τη GOLDAIR Cargo Α.Ε. με ποσοστά συμμετοχής 80% και 20% αντίστοιχα. Δυνάμει της από 30.07.2018 Σύμβασης Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. ως Παραχωρησιούχος έχει το δικαίωμα της ίδρυσης, της μελέτης, της αδειοδότησης, της κατασκευής και της λειτουργίας του Εμπορευματικού Κέντρου Θριάσιου Πεδίου (το «Έργο»). Επόμενο σημαντικό βήμα για την εκκίνηση του Έργου είναι η έγκριση της Σύμβασης Παραχώρησης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της Ε.Ε. (DGComp), η οποία εκτιμάται στα τέλη του 2019. 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.

Κατά τα λοιπά και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που επιβάλλονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. είναι σε θέση να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της ώστε με την θετική έγκριση της DGComp, να επέλθει η ημερομηνία έναρξης του Έργου («ΗΕΙΠ»). Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, Περίοδο Τ1 και Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 εκτιμάται ότι θα γίνει εντός του Α' Τριμήνου του 2020. Η ΘΕΚ Α.Ε. επιθυμώντας να εκμεταλλευτεί τον χρόνο που υπολείπεται της ως άνω έγκρισης προς όφελος του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης του Έργου και κάνοντας χρήση σχετικού δικαιώματος που της δίνεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, θα εκτελέσει Πρόδρομες Εργασίες ήτοι Μελέτες και Αδειοδοτήσεις του Έργου εντός του διαστήματος που μεσολαβεί έως την ΗΕΙΠ.

Ανάπτυξη φωτοβολταϊκού σταθμού 5 MW στη Βόρειο Ελλάδα

Ο Φωτοβολταϊκός Σταθμός ισχύος 5 MW έχει κατασκευαστεί στη θέση Αγρόκτημα Μεσοκώμου, Δ. Λαγκαδά και έχει τεθεί σε λειτουργία το Νοέμβριο του 2018. Η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας είναι ικανοποιητική, έχουν παραχθεί μάλιστα από την έναρξη λειτουργίας 3.307.765 kWh. Από το Δεκέμβριο του 2018 έχει ξεκινήσει η τιμολόγηση των εσόδων ενώ εκτιμάται ότι από τη λειτουργία του φωτοβολταϊκού σταθμού το ετήσιο έσοδο από την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας (με εγγυημένη τιμή πώλησης) θα ανέλθει περίπου σε 600.000,00 €.

Επιχειρηματικό Πάρκο Κοζάνης

Η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου της Κοζάνης στο πλαίσιο της σχετικής αδειοδότησης του Ν. 3982/2011 είναι σε εξέλιξη, όπως και η πολεοδομική μελέτη. Εντός του 2018 κατατέθηκε και η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία έχει διαβιβαστεί στην αρμόδια Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης. Οι εγκρίσεις δεν έχουν ολοκληρωθεί και 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 του 0,5εκ. €.

Αγροδιατροφικό Πάρκο Πέλλας

Η έγκριση ανάπτυξης του Αγροδιατροφικού Πάρκου Πέλλας αναμένεται από τη Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρηματικών Πάρκων του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης. Σε εξέλιξη είναι και η διαδικασία έγκρισης 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 εκ.€.

Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης Οινοφύτων

Τον Απρίλιο 2019 με τον Νόμο 4605 ολοκληρώθηκε η οριοθέτηση του ΕΠΕ Οινοφύτων με σχετική υπουργική απόφαση, η οποία μεταξύ άλλων ορίζει και το εταιρικό σχήμα για την σύσταση της Εταιρείας Ανάπτυξής του. Το έργο στηρίζεται στην 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. Μέχρι τον Οκτώβριο 2019 αναμένεται να ιδρυθεί η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και να επικαιροποιηθεί το Επιχειρηματικό Σχέδιο του Έργου. Έως του τέλους του 2019 αναμένεται να ιδρυθεί η Εταιρεία Διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται στα 85 εκ.€.

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 αρμοδιότητάς της.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες διοίκησης και διαχείρισης με 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. 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.

ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΟ Δ.Π.Χ.Α.9

Από 01.01.2018, η Εταιρεία εφαρμόζει το Δ.Π.Χ.Α. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση». Το ΔΠΧΑ 9 επιφέρει αλλαγές που αφορούν α) στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών μέσων και β) στην απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, μείωσε τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά € 8.7 εκ. Η επίπτωση αυτή οφείλεται στις αλλαγές στον υπολογισμό των προβλέψεων απομείωσης για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου. Οι λογιστικές πολιτικές καθώς και οι σημαντικές ακτιμήσεις και παραδοχές που εφαρμόστηκαν από την Εταιρεία προκειμένου να συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 κατά τη μετάβαση, παρατίθενται στις Σημειώσεις 2.10, 3 και 5.3.

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

Βασίζόμενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι, μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας επιστολής, εκτός από τα γεγονότα που γνωστοποιούνται στη σημείωση 33 "ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ" των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα που να καθιστούν αναγκαία την αναμόρφωση των κονδυλίων που περιλαμβάνονται σε αυτές ή τη γνωστοποίησή τους με την παράθεση σχετικής σημείωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Συμπληρώνοντας την εικόνα της Εταιρείας για το 2018, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 861,60%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 112,64%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 12,64%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 10,51%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 90,67%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 9,33%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 791,39%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 11,22%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 88,78%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων -93,21%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια -1,73%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 26,14%

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.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ για το 2019 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 projects της Εταιρείας.

Βασική πρόταση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. για τα μέτρα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν αξία για τις εγκατεστημένες εντός ΟΥΔ επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συγκαταλέγεται η θεσμοθέτηση της δυνατότητας των 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 υποδομών και η ανάπτυξη νέων δημόσιων υποδομών για την εξυπηρέτηση των βιομηχανικών περιοχών και των ΟΥΔ κάθε είδους αποτελεί ένα δεύτερο ζήτημα προτεραιότητας, με όφελι 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, 2 Αυγούστου 2019
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 2018, 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 2018, 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, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.
- 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, 2 Αυγούστου 2019

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