

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2023

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Πίνακας Περιεχομένων

**Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των
Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2023**

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Πίνακας Περιεχομένων των Εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	7
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	9
2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	9
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	10
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ('Δ.Π.Χ.Α.')	10
2.4 Βάση Ενοποίησης	11
2.4.1 Συμμετοχές σε θυγατρικές	11
2.4.2 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	12
2.5 Ενσώματα Πάγια	12
2.6 Επενδύσεις σε Ακίνητα	13
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	13
2.8 Αποθέματα	13
2.9 Χρηματοοικονομικά μέσα	14
2.10 Μισθωμένα Πάγια	15
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16
2.12 Μετοχικό Κεφάλαιο	16
2.13 Προβλέψεις	16
2.14 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	16
2.15 Αναγνώριση Εσόδων	16
2.16 Φόρος εισοδήματος	16
2.17 Επιχορηγήσεις	16
2.18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	16
3 ΛΟΙΠΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	17
3.1 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	17
3.2 Συναλλαγματικές μετατροπές	17
3.3 Παροχές σε Εργαζομένους	17
3.4 Μερίσματα	17
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	17
5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	18
5.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων	18
5.2 Κίνδυνος αγοράς	18
5.3 Κίνδυνος Συναλλάγματος	18
5.4 Πιστωτικός Κίνδυνος	18
5.5 Κίνδυνος Επιτοκίων	19
5.6 Κίνδυνος Ρευστότητας	19
5.7 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων	20
5.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία	20
5.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων	20
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	21
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	21
8 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	22
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	22
10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	23
11 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	23
12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	24
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	24

Πίνακας Περιεχομένων των Εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	25
15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	25
16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	25
17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ	25
18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	26
19 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ	27
20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	27
21 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	27
22 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	27
23 ΠΩΛΗΣΕΙΣ	29
24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	29
25 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	29
26 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	30
27 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	30
28 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)	30
29 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	30
30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	31
31 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	31
32 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	31
33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	32

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημείωση	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	8.663.999	9.038.193	8.663.999	9.038.193
Δικαιώματα Χρήσης	22	1.426.038	1.376.298	1.426.038	1.376.298
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	12.635.593	8.920.339	12.635.593	8.920.339
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	8	19.095	30.671	19.095	30.671
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	-	-	70.031	70.031
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	9	13.296.815	13.608.351	10.376.828	10.376.828
Λοιπές απαιτήσεις	10	93.417	1.108.636	93.417	1.087.774
Αναβαλλόμενη φορολογία	11	1.164.061	766.021	1.164.061	766.021
		37.299.019	34.848.510	34.449.063	31.666.156
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	12	102.519.669	104.571.828	102.519.669	104.571.828
Απαιτήσεις από πελάτες	13	12.376.077	10.994.385	12.376.077	10.994.385
Λοιπές απαιτήσεις	10	6.773.500	3.313.206	6.770.032	3.309.212
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	59.274.131	61.259.203	59.232.604	61.225.234
		180.943.377	180.138.622	180.898.382	180.100.658
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		218.242.396	214.987.131	215.347.446	211.766.814
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	191.155.200	191.155.200	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	16	5.560.789	5.558.882	5.560.789	5.558.882
Αποτελέσματα εις νέον		734.049	(3.533.417)	(2.179.294)	(6.758.298)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής		197.450.038	193.180.665	194.536.695	189.955.784
Δικαιώματα Μειοψηφίας		8.225	8.225	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		197.458.264	193.188.890	194.536.695	189.955.784
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	17	216.812	184.901	216.812	184.901
Λοιπές προβλέψεις	18	2.018.172	1.018.172	2.018.172	1.018.172
Επιχορηγήσεις	19	10.315.914	10.950.724	10.315.914	10.950.724
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	22	1.085.550	1.097.655	1.085.550	1.097.655
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	2.414.818	1.714.254	2.414.818	1.714.254
		16.051.268	14.965.707	16.051.268	14.965.707
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	4.408.779	4.474.104	4.435.398	4.486.892
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	22	324.086	297.185	324.086	297.185
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	21	-	2.061.245	-	2.061.245
		4.732.865	6.832.534	4.759.484	6.845.322
Σύνολο Υποχρεώσεων		20.784.133	21.798.241	20.810.751	21.811.029
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		218.242.396	214.987.131	215.347.446	211.766.814

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Πωλήσεις	23	10.395.784	8.242.692	10.393.075	8.239.558
Αναστροφή πωλήσεων	23	(5.067.787)	(412.637)	(5.067.787)	(412.637)
Κόστος πωληθέντων	25	(388.141)	(3.224.814)	(388.141)	(3.224.814)
Μικτό αποτέλεσμα		4.939.856	4.605.241	4.937.147	4.602.108
Έξοδα διάθεσης	25	(876.890)	(612.750)	(876.890)	(612.750)
Έξοδα διοίκησης	25	(4.954.709)	(3.472.252)	(4.952.000)	(3.469.103)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	27	5.251.127	954.199	5.251.127	954.199
Ζημιές απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων		(226.477)	-	(226.477)	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		4.132.907	1.474.439	4.132.906	1.474.455
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	28	1.016.690	419.983	1.016.690	419.983
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		5.149.596	1.894.421	5.149.596	1.894.438
Προβλέψεις	26	(969.172)	772.085	(969.172)	772.085
Κέρδη/ (Ζημιές) από συγγενείς επιχειρήσεις		(311.537)	(218.477)	-	-
Κέρδη προ φόρων		3.868.888	2.448.030	4.180.424	2.666.523
Φόροι	29	398.578	(284.155)	398.578	(284.155)
Κέρδη μετά από φόρους		4.267.466	2.163.875	4.579.002	2.382.368
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους					
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	17	2.445	8.368	2.445	8.368
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	11	(538)	(1.841)	(538)	(1.841)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους		1.907	6.527	1.907	6.527
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους		4.269.373	2.170.402	4.580.909	2.388.895
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		4.267.466	2.163.876	4.579.002	2.382.368
Κέρδη μετά από φόρους αναλογούντα στα δικαιώματα μειοψηφίας		-	(2)	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους		4.269.373	2.170.402	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		4.269.373	2.170.404	4.580.909	2.388.895
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους αναλογούντα στα δικαιώματα		-	(2)	-	-

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο Όμιλος

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Αναλογούντα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022		191.155.200	3.518.984	883.373	(4.547.296)	191.010.260	8.227	191.018.487
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	17	-	-	6.527		6.527		6.527
Αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα (κέρδος από μεταβίβαση μετοχών ΘΕΚ Α.Ε.)				1.150.000	(1.150.000)			
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2022 - 31.12.2022		-	-	-	2.163.876	2.163.876	(2)	2.163.875
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		191.155.200	3.518.984	2.039.900	(3.533.420)	193.180.664	8.225	193.188.890
Σύνολο		191.155.200	3.518.984	2.039.900	(3.533.420)	193.180.664	8.225	193.188.890
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023		191.155.200	3.518.984	2.039.900	(3.533.420)	193.180.664	8.225	193.188.890
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	17	-	-	1.907		1.907		1.907
Αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα (κέρδος από μεταβίβαση μετοχών ΘΕΚ Α.Ε.)	16	-	-	-	-	-	-	-
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2023 - 31.12.2023		-	-	-	4.267.466	4.267.466	-	4.267.466
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		191.155.200	3.518.984	2.041.806	734.046	197.450.037	8.225	197.458.263
Πωλήσεις, εκκαθαρίσεις και μεταβολές ποσοστών		-	-	-	-	-	-	-
Σύνολο		191.155.200	3.518.984	2.041.806	734.046	197.450.038	8.225	197.458.263

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Η Εταιρεία

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	191.155.200	3.518.983	883.372	(7.990.665)	187.566.890
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	17		6.527		6.527
Αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα (κέρδος από μεταβίβαση μετοχών ΘΕΚ Α.Ε.)			1.150.000	(1.150.000)	-
Κέρδη/ (Ζημίες) μετά από φόρους 01.01.2021 - 31.12.2021			-	2.382.368	2.382.368
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	191.155.200	3.518.983	2.039.899	(6.758.297)	189.955.785
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023	191.155.200	3.518.983	2.039.899	(6.758.297)	189.955.785
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	17		1.907		1.907
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2023 - 31.12.2023				4.579.002	4.579.002
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	191.155.200	3.518.983	2.041.806	(2.179.295)	194.536.694

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ο Όμιλος

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		3.868.888	2.448.030
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	6,8,22,25	1.109.871	1.049.455
Απομειώσεις	7,12	226.477	-
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού	17	44.704	26.048
Προβλέψεις	26	969.172	(772.085)
Τόκοι (έσοδα)/έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτική δραστηριότητα	28	(1.016.690)	(419.903)
Επιχορηγήσεις	19	(643.083)	(204.508)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		4.559.339	2.127.038
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		(3.215.674)	2.665.768
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		(1.422.890)	1.111.672
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		(4.638.564)	3.777.441
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		(79.225)	5.904.478
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6,8	(516.426)	(647.500)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	9	-	-
Συμμετοχή στο κεφάλαιο συγγενών εταιρειών	9	-	(326.828)
Είσπραξη από πώληση μετοχών ΘΕΚ			1.000.000
Τόκοι Εισπραχθέντες		1.083.456	493.945
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση θυγατρικών		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		567.030	519.617
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Αποληρωμή κεφαλαίου	21	(2.050.000)	(250.000)
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	22	(356.402)	(285.934)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις		(24.227)	(19.171)
Τόκοι πληρωθέντες	28	(42.250)	(54.871)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		(2.472.878)	(609.976)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.985.073)	5.814.120
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	14	61.259.205	55.445.085
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	14	59.274.132	61.259.205

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Η Εταιρεία

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		4.180.424	2.666.523
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	6,8,22,25	1.109.871	1.049.455
Απομειώσεις	7,12	226.477	-
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού	17	44.704	26.048
Αναστροφή υποχρέωσης		-	-
Προβλέψεις	26	969.172	(772.085)
Τόκοι (έσοδα)/έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτική δραστηριότητας	28	(1.016.690)	(419.983)
Επιχορηγήσεις	19	(643.083)	(204.508)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		4.870.875	2.345.451
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		(3.527.211)	2.448.182
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		(1.430.528)	1.118.591
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		(4.957.739)	3.566.773
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		(86.863)	5.912.225
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6,8	(516.426)	(647.500)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	9	-	-
Συμμετοχή στο κεφάλαιο συγγενών εταιρειών	9	-	(326.828)
Είσπραξη από πώληση μετοχών ΘΕΚ		-	1.000.000
Τόκοι Εισπραχθέντες		1.083.456	493.945
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση θυγατρικών		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		567.030	519.617
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Αποληρωμή κεφαλαίου	21	(2.050.000)	(250.000)
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	22	(356.402)	(285.934)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις		(24.227)	(19.171)
Τόκοι πληρωθέντες	28	(42.170)	(54.791)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		(2.472.799)	(609.897)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.992.630)	5.821.947
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	14	61.225.234	55.403.287
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	14	59.232.604	61.225.234

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

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

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 5η Αυγούστου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. ΑΕ.

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

Στην παρούσα φάση η Εταιρεία εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων που σταδιακά αναμένεται να ενταχθούν στο πεδίο του νέου Νόμου και να μετονομαστούν σε Επιχειρηματικά Πάρκα. Σε αυτά είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι συνδράμοντας ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε 8.900 στρ., εκ των οποίων πάνω από 2.000 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παρέχει ολοκληρωμένες διαχειριστικές υπηρεσίες προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία τους σε ένα οργανωμένο και ασφαλές επιχειρηματικό περιβάλλον. Παράλληλα, δραστηριοποιείται στην διοίκηση κατασκευαστικών έργων εντός αυτών των υποδοχών, στην παροχή ενεργειακών υπηρεσιών καθώς και στην υλοποίηση έργων και υπηρεσιών συμβούλου. Παράλληλα, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ολοκλήρωσε την εκπόνηση 14 Επενδυτικών Σχεδίων (Ε.Σ.) σε ισάριθμα Επιχειρηματικά Πάρκα του δικτύου της λαμβάνοντας χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) στη βάση Δράσης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με θέμα: «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» για το Πρόγραμμα Ελλάδα 2.0. Τα έργα που ενσωματώθηκαν στα Ε.Σ. είχαν συνολικό Προϋπολογισμό 50,4 εκ. ευρώ, με δυνατότητα κρατικής ενίσχυσης έως 50%. Στόχος της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι να βελτιώσει το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα, το επίπεδο των υπηρεσιών της προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, τη μείωση του κόστους λειτουργίας της αλλά και την αναβάθμιση των υποδομών της με την ταυτόχρονη υλοποίηση του ψηφιακού μετασχηματισμού.

Εντός της τρέχουσας χρήσης η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ανέλαβε την παροχή ανταποδοτικών υπηρεσιών (διαχείριση απορριμμάτων αστικού τύπου και υπηρεσίες καθαριότητας και συντήρησης ηλεκτροφωτισμού και συναφείς εργασίες) σε δώδεκα Επιχειρηματικά Πάρκα (ΕΠ), επεκτείνοντας το δίκτυο με δύο επιπλέον ΕΠ σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Για την παροχή υπηρεσιών συνεργάζεται με αδειοδοτημένο για τον σκοπό αυτό εξωτερικό συνεργάτη – πάροχο. Από την παροχή των εν λόγω υπηρεσιών ανακτώνται σημαντικά οφέλη τόσο για την ίδια την εταιρεία όσο και για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, οι οποίες απολαμβάνουν αναβαθμισμένες και ποιοτικές υπηρεσίες.

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

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, τον Απρίλιο του 2023, στο πλαίσιο εναρμόνισης με το νεότερο νόμο – πλαίσιο (Ν. 4982/2022) και εν' όψει των αιτήσεων της για ένταξη έργων αναβάθμισης υποδομών στο πλαίσιο της Δράσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» υπέβαλε αιτήσεις υπαγωγής για τις 24 υπό διαχείριση ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο θεσμικό πλαίσιο. Οι αιτήσεις ολοκληρώθηκαν επιτυχώς και πλέον οι περιοχές έχουν αντιστοιχιστεί σε ένα ενιαίο σύγχρονο πλαίσιο λειτουργίας. Ταυτόχρονα, εγκρίθηκαν και οι νέοι Κανονισμοί Λειτουργίας για 24 Πάρκα, στη βάση του θεσμικού πλαισίου, δημιουργώντας ένα νέο δίκτυο συνεργασίας της Εταιρείας με τις Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις. Κυρίως στις περιπτώσεις των ΕΠ Θεσσαλονίκης και Ηρακλείου, εγκρίθηκαν νέα κανονιστικά κείμενα μετά την παρέλευση 50 ετών. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ με μια τετράμηνη ανοιχτή και δημοκρατική διαδικασία, κατ' εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου, έθεσε σε διαβούλευση με τους ιδιοκτήτες γης τα προτεινόμενα κανονιστικά κείμενα, αξιοποιώντας την πολυετή εμπειρία εφαρμογής του προηγούμενου πλαισίου. Οι διαδικασίες εξυπηρέτησης από Πλατφόρμα Διαβούλευσης και Ψηφοφορίας, που εποπτεύθηκε από έκπαικτους και ανεξάρτητους Ορκωτούς Ελεγκτές, με σκοπό να διασφαλισθεί η εγκυρότητα και το αδιάβλητο της διαδικασίας. Πρόσβαση στη Διαβούλευση είχαν όλοι οι ιδιοκτήτες γης, οι οποίοι μπορούσαν να συμμετέχουν υποβάλλοντας τα σχόλιά τους.

Το προηγούμενο έτος η εμπορική δραστηριότητα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παρουσίασε αξιοσημείωτες αποδόσεις. Πραγματοποιήθηκε διάθεση γηπέδων συνολικού εμβαδού 345,7 στρ. εκ των οποίων 124,7 στρ. διατέθηκαν με πώληση αποφέροντας έσοδα €3,95 εκατ. ενώ 221 στρ. διατέθηκαν με δικαίωμα επιφανείας, δημιουργώντας πρόσθετο ετήσιο επαναλαμβανόμενο έσοδο ύψους €502 χιλ.. Συνολικά ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε για το 2023 σε €10,4 εκατ. Οι εισπράξεις των τιμολογημένων υπηρεσιών της Εταιρείας κινήθηκαν σε πολύ καλό επίπεδο συμβάλλοντας στη ρευστότητα της και μειώνοντας αισθητά το ποσό των ετήσιων προβλέψεων επισφάλειας πελατών.

Μια από τις προτεραιότητες της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι η οργανωμένη χωροθέτηση σε κεντρικούς παραγωγικούς πόλους όπως είναι τα μητροπολιτικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης. Συμπληρωματικά, η ανάπτυξη άλλων πάρκων σε άλλους παραγωγικούς νομούς της επικράτειας, αποτελεί μια ευκαιρία περιφερειακής τόνωσης του ΑΕΠ. Προς αυτή την κατεύθυνση η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ολοκλήρωσε την Αδειοδότηση του Πάρκου της Κοζάνης (ΦΕΚ 579/Δ/13-09-2022), εξέτασε στοχευμένα εκτάσεις για την επέκτασή του, ενώ προωθήθηκε την επέκτασή του ΕΠ Θεσσαλονίκης προς τα δυτικά με διερεύνηση διαθέσιμων εκτάσεων. Σημαντικό ορόσημο ήταν η θετική συμβολή της Εταιρείας στο Μνημόνιο Συνεργασίας για την εξυγίανση της Ατυπής Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) Καλοχωρίου. Μελλοντικός στόχος είναι η δημιουργία νέας βιομηχανικής γης άνω των 1.000 στρεμμάτων με συνολική αξία μεγαλύτερη των €100 εκατ. Οι νέες συνεργασίες επεκτείνονται για την εξέταση δημιουργίας και άλλων Επιχειρηματικών Πάρκων με αντίστοιχα Μνημόνια Συνεργασίας. Εντός της περιόδου 2023-24 έχει συναφθεί Μνημόνιο Συνεργασίας για το Πάρκο στο Λιτόχωρο με τον οικείο ΟΤΑ με στόχο την ανάληψη της κατασκευής και λειτουργίας του, αντίστοιχο Μνημόνιο Συνεργασίας της Εταιρείας στην περιοχή της Κορακίτης με τον οικείο ΟΤΑ και την Περιφέρεια για την διερεύνηση δημιουργίας νέου Πάρκου και αντίστοιχες ενέργειες στην περιοχή της Φαρκαδώνας. Πρωτοβουλίες αναζήτησης εκτάσεων για δημιουργία νέων Πάρκων έχουν γίνει και στην περιοχή της Αττικής, με τη διερεύνηση σε έξι (6) νέες θέσεις.

Η Εταιρεία λειτουργεί με απλοποιημένες οργανωσιακές δομές και αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της, δημιουργώντας υπεραξία σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Το όραμα της είναι η οργάνωση της επιχειρηματικής κοινότητας σε βιομηχανικά και επιχειρηματικά πάρκα με δράσεις αειφόρου ανάπτυξης με κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ψηφιακό πρόσημο, οι οποίες ενισχύουν τα επαναλαμβανόμενα έσοδα, εκπληρώνοντας κριτήρια ESG

2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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

Η σύνταξη των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση οι οποίες επηρεάζουν τα κονδύλια του Ενεργητικού και των υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων

απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα ποσά εσόδων και της περιόδου αναφοράς και αναφέρονται στη Σημείωση 3.

Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

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

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

2.2. Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η Διοίκηση συμπέρανε, λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον, την ρευστότητα και την κεφαλαιακή επάρκεια του Ομίλου, ότι οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν κατάλληλα συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ο Όμιλος εμφανίζει το 2023 κέρδη προ φόρων € 3,9 εκατ. έναντι κερδών € 2,4 εκατ. το 2022. Τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονται στα € 59,3 εκατ. γεγονός που του επιτρέπει να ανταποκριθεί σε έναν ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό όπως περιγράφεται στην εισαγωγή, αλλά και στην εκπλήρωση των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του ύψους € 4,7 εκατ. και € 16,1 εκατ. αντίστοιχα.

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

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

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

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2023 ή μεταγενέστερα.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλοποίησης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα που παρελθόντος. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές ανατιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»: Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (εφαρμόζεται άμεσα και για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 01/01/2023)

Το Μάιο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» σχετικά με τους Κανόνες του Πυλώνα Δύο της Διεθνούς Φορολογικής Μεταρρύθμισης. Οι τροποποιήσεις εισήγαγαν: α) μια προσωρινή εξαιρέση από τις απαιτήσεις αναγνώρισης για τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή της διεθνούς φορολογικής μεταρρύθμισης (Πυλώνας II) και β) πρόσθετες γνωστοποιήσεις για τις επηρεαζόμενες επιχειρήσεις. Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν άμεσα την προσωρινή εξαιρέση, αλλά οι γνωστοποιήσεις απαιτούνται για την ετήσια περίοδο που ξεκινά από την 1η Ιανουαρίου 2023 και μετά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

(β) Νέα πρότυπα, διερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μιας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που παρέχουν ή ενδεχομένως να διακανονιστούν μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικής εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB εξέδωσε μία επιπλέον τροποποίηση που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μία εταιρεία να ταξινομήσει το δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μίας εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις του προτύπου απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωπη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

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

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Τον Μάιο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Το IASB εξέδωσε τις Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή απαιτώντας από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν επιπλέον γνωστοποιήσεις που συμπληρώνουν τις υπάρχουσες γνωστοποιήσεις στα δύο αυτά πρότυπα. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Τον Αύγουστο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.4. Βάση ενοποίησης

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

2.4.1. Συμμετοχές σε θυγατρικές

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Απώλεια ελέγχου

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

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

2.4.2. Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Ενσώματα Πάγια

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα κτίρια, ο μηχανολογικός εξοπλισμός, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός του Ομίλου επιμετρούνται αρχικά στο ιστορικό κόστος κτήσης τους. Μεταγενέστερα, τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων πλέον κόστη δανεισμού. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται.

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

Συντελεστές Απόσβεσης:	2023	2022
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα :	5%	5%
Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων :	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης
Κτίρια:	4%	4%
Μηχανολογικός εξοπλισμός:	10%	10%
Μεταφορικά μέσα :	15%	15%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός :	10% - 20%	10% - 20%

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

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. (Σχετική η παράγραφος 2.14 "Απομείωση αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων").

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

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

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

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα που κατέχονται από τον Όμιλο για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη και δεν χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους, μείον τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

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

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

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

2.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

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

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

Ο Όμιλος εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι ορισμένης διάρκειας ή απροσδιόριστη και αν είναι ορισμένης διάρκειας, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών μονάδων ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του.

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με ωφέλιμη ζωή ορισμένης διάρκειας αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται αλλά ελέγχεται για απομείωση ετησίως ή συχνότερα εάν γεγονότα ή μεταβολές των περιστάσεων υποδεικνύουν ότι ενδέχεται να απομειωθεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετράται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης.

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

Το λογισμικό αποαναγνωρίζεται όταν:

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

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

2.8. Αποθέματα

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

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

2.9. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου λειτουργεί το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

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

Ο Όμιλος δε διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ούτε κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμησή τους κατά την αρχική αναγνώριση.

α) Απαιτήσεις από Πελάτες

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

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

β) Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

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

γ) Επιμέτρηση της Απομείωσης των Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

- Διαγραφές

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

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

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

Ορισμός Αθέτησης (Probability of default - PD)

Η Εταιρεία θεωρεί εμπρόθεσμες τις εξοφλήσεις των απαιτήσεων της από κοινόχρηστα που διενεργούνται εντός 45 ημερών.

Οι καθυστερημένες πέραν των 45 ημερών απαιτήσεις από κοινόχρηστα θεωρούνται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100%.

Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει θεωρήθηκε 50% καθώς σε αυτή την περίπτωση υπάρχει εμπράγματη εξασφάλιση.

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

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

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected credit losses - ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές ("ECL") είναι συνάρτηση του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) της Πιθανότητας Αθέτησης (PD)

και της Ζημιάς σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντανakλύνονται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη στα μοντέλα.

Κριτήρια κατάταξης απαιτήσεων από Πελάτες σε στάδια

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

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Στάδιο (stage) 1	Στάδιο (stage) 2	Στάδιο (stage) 3
Κοινόχρηστα	Δεν υπάρχουν ποσά από απαιτήσεις κοινόχρηστων ταξινομημένα στο στάδιο 1 δεδομένου ότι το σύνολο των απαιτήσεων είναι ληξιπρόθεσμο εκτός περιπτώσεων που τα ποσά τους δεν θεωρούνται σημαντικά και που δεν επηρεάζουν ουσιαστικά την αξιολόγηση λόγω υπολογισμού των διαχειριστικών περιόδων, οι απαιτήσεις έχουν ωριμάσει.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πέραν των 30 ημερών και έως τα 5 έτη εκτός των απαιτήσεων για τις οποίες έχει σχηματισθεί εξατομικευμένη πρόβλεψη.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 5 έτη και οι απαιτήσεις για τις οποίες έχουν σχηματισθεί εξατομικευμένες προβλέψεις

*Γήπεδα	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εντός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που έπασσαν να εξυπηρετούνται
Λοιπές απαιτήσεις	Περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες προσεχών κοινοχρήστων που δεν έχουν τιμολογηθεί, οφειλές από άλλες δραστηριότητες της εταιρείας όπως η πώληση ηλεκτρικού ρεύματος, ενοίκια, εδαφονόμια & τόκοι υπερημερίας. Στο στάδιο 1 ταξινομούνται ποσά έως 30 ημέρες, στο στάδιο 2 ταξινομούνται ποσά από 31-90 ημέρες και στο στάδιο 3 άνω των 90 ημερών.	Περιλαμβάνονται υπόλοιπα λοιπών οφειλών για τα οποία η εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγμάτευση για την είσπραξη τους, μη τιμολογηθείσα δαπάνη κοινοχρήστων ΟΤ 52, υπόλοιπα πελατών από λοιπές δραστηριότητες, ενοίκια και εδαφονόμια	Περιλαμβάνονται όλες οι λοιπές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις των δανείων της πρώην Τράπεζας ΕΤΒΑ, παλαιά ενοίκια & παλαιά χρεωστικά προμηθευτών

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

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

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε αφορά σε τρεις κατηγορίες απαιτήσεων πελατών.

Παρακάτω περιγράφονται τα βήματα υλοποίησης της κάθε μιας κατηγορίας:

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Μεθοδολογία
Κοινόχρηστα	Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 3: εύρεση των μέσων όρων εισπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 4: υπολογισμός τροποποιημένου ποσοστού εισπραξιμότητας λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό των εισπράξεων μετά τη δημιουργία του ανοίγματος Βήμα 5: υπολογισμός ποσοστού ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (LGD) που προκύπτει ως η διαφορά του τροποποιημένου ιστορικού μέσου όρου του ποσοστού εισπραξιμότητας για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα αθέτησης από το 100% Βήμα 6: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τις απαιτήσεις πελατών από κοινόχρηστα θεωρήθηκε 100% καθώς το σύνολο των απαιτήσεων έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο
Γήπεδα	Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για το διάστημα που υπάρχουν εκπρόθεσμες οφειλές Βήμα 3: υπολογισμός του LGD με βάση το ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για τα γήπεδα που πωλούνται επί πιστώσει Βήμα 4: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματο εξασφάλιση θεωρήθηκε 50%
Λοιπές απαιτήσεις	Στο stage 1 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 20% Στο stage 2 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 40% Στο stage 3 το PD εκτιμήθηκε 100% και το LGD 100%

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

δ) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Η Εταιρεία ταξινομεί τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στην ακόλουθη κατηγορία:

i) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.

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

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

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

2.10 Μισθωμένα Πάγια

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, η Εταιρεία αναγνωρίζει νέα περιουσιακά στοιχεία (Δικαίωμα Χρήσης – Right of Use «RoU») και υποχρεώσεις από μισθώσεις για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης. Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει

ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης (Right of Use asset – RoU), που αντιπροσωπεύει το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, καθώς και μια υποχρέωση από τη μίσθωση η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή της να καταβάλλει τις πληρωμές που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

Στην περίπτωση που η Εταιρεία εκμισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμώνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

2.13. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις 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, κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού.

2.14. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της

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

2.15. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.

Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.

Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις και

Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδα όταν εκπληρώνεται η υποχρέωση απόδοσης (performance obligation). Τα έσοδα/έξοδα αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου, κατά το χρόνο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες. Το έσοδο από μερίσματα καταχωρείται, όταν κατοχυρώνεται το δικαίωμα για την είσπραξη του μερίσματος.

2.16. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στην καθαρή θέση για τα οποία τα ΔΠΧΑ ορίζουν την αναγνώρισή του, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Προς το παρόν δεν έχει παραστεί ανάγκη δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

2.17. Επιχορηγήσεις

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

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

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

2.18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

3 ΛΟΙΠΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ**3.1. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων**

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

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

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

3.3. Παροχές σε Εργαζομένους

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

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

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

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον ισολογισμό όσον αφορά τα συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών στο τέλος της περιόδου αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή χρησιμοποιώντας τη μέθοδο προβλεπμένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών καθορίζεται με την προεξόφληση της εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια από εταιρικά ομόλογα που είναι εκφρασμένα στο νόμισμα στο οποίο θα καταβάλλονται οι παροχές. Οι όροι λήξης προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης συνταξιοδότησης. Σε χώρες όπου δεν υπάρχει αγορά με βάθος σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς για κρατικά ομόλογα. Η πολιτική της Εταιρείας για τις παροχές αποζημιώσεων συνταξιοδότησης συνάδει με την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών του Δ.Λ.Π. 19, σχετικά με τη μεθοδολογία κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας. Σύμφωνα με τις οδηγίες του Σώματος Ορκωτών Λογιστών Ελλάδας, η αλλαγή στη μεθοδολογία κατανομής αποτελεί αλλαγή λογιστικής πολιτικής.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές στις αναλογιστικές παραδοχές θα αναγνωριστούν στα λοιπά συνολικά έσοδα στη χρήση που προκύπτουν. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

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

3.4. Μερίσματα

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

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

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου απαιτείται από τη Διοίκηση να προβαίνει σε κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν τη σημαντικότερη επίδραση στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Ομίλου είναι οι εξής:

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα ή πάγια

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

(β) Αποθέματα

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

(γ) Απαιτήσεις έναντι πελατών

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

δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Η αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου διενεργείται, συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης» με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αναφοράς».

Η Διοίκηση για την αξιολόγηση αυτή βασίζεται σε ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια.

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

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

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

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση συνεξετάζει τη φύση των προσωρινών διαφορών επί των οποίων αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και η δυνατότητα ανάκτησης της απαίτησης αυτής, σε σχέση με το εκάστοτε ισχύον φορολογικό καθεστώς για τον συμψηφισμό τους με κέρδη επόμενων χρήσεων (π.χ. δέτιο 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 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

5.1. Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων

Η διαχείριση κινδύνων γίνεται από τις εσωτερικές υπηρεσίες της μητρικής εταιρείας. Η Διοίκηση έχοντας ως γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και της συνέχειας των εργασιών της, έχει ως στόχο υψηλής προτεραιότητας την εφαρμογή και τη διαρκή εξέλιξη ενός αποτελεσματικού πλαισίου διαχείρισης κινδύνων για την ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών συνεπειών τους στα οικονομικά αποτελέσματα της μητρικής εταιρείας. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της μητρικής εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της μητρικής. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους καθώς η δραστηριότητά της ΘΕΚ Α.Ε. και της Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε. δεν έχει ακόμα ξεκινήσει ενώ τα μεγέθη της ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε. είναι εμπουσίωδη.

5.2. Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς για τον Όμιλο συνδέεται κυρίως με τους παράγοντες που επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα της μητρικής εταιρείας στις βιομηχανικές περιοχές, όπως αυτοί προσδιορίζονται:

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

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

5.3. Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

5.4. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων του Ομίλου, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματά του. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Ο Όμιλος διακρατεί ως κάλυμμα για τις απαιτήσεις από πελάτες της μητρικής σχετικά με κοινόχρηστα, αποθεματικά ΒΙ.ΠΕ. ποσού € 1.006.915 κατά την 31.12.2023 (€ 773.378, 31.12.2022) και για τις απαιτήσεις που σχετίζονται με τα έσοδα που προκύπτουν από τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας και ενοίκια, ληφθείσες εγγυήσεις ποσού € 1.407.903 κατά την 31.12.2023 (€ 940.876, 31.12.2022).

5.4.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της μητρικής Εταιρείας την 31.12.2023 & την 31.12.2022, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2023						
	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
Στάδια	Κοινόχρηστα ποσό οφειλής	Γήπεδα ποσό οφειλής	Λοιπές ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	1.416.200	1.761.371	3.177.571	5.778.979	8.956.550
Στάδιο 2	11.518.007	543.668	1.322.492	13.384.167	3.484	13.387.651
Στάδιο 3	25.064.354	0	2.724.562	27.788.915	560.390	28.349.305
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	36.582.361	1.959.868	5.808.425	44.350.653	6.342.853	50.693.506
Στάδιο 1	-	196.427	163.980	360.408	-	360.408
Στάδιο 2	3.818.884	271.834	264.498	4.355.216	697	4.355.913
Στάδιο 3	24.534.391	-	2.724.562	27.258.953	560.390	27.819.343
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	28.353.274	468.261	3.153.041	31.974.576	561.087	32.535.663
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	8.229.086	1.491.607	2.655.384	12.376.077	5.781.766	18.157.843

31.12.2022

31.12.2022						
	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
Στάδια	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές			
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	2.415.288	1.007.443	3.422.731	2.872.637	6.295.368
Στάδιο 2	11.066.206	544.298	28.719	11.639.223	-	11.639.223
Στάδιο 3	24.868.126	0	3.081.866	27.949.991	565.712	28.515.703
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	35.934.332	2.959.586	4.118.027	43.011.945	3.438.349	46.450.294
Στάδιο 1	-	222.098	100.744	322.842	19.363	342.206
Στάδιο 2	3.991.426	272.149	5.744	4.269.318	-	4.269.318
Στάδιο 3	24.343.534	-	3.081.866	27.425.400	565.712	27.991.112
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	28.334.960	494.247	3.188.354	32.017.561	585.075	32.602.636
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	7.599.372	2.465.339	929.674	10.994.385	2.853.274	13.847.659

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

5.4.2 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής :

	31.12.2023	31.12.2022
Στάδιο 1	3.177.571	3.422.731
Στάδιο 2	13.384.167	11.639.223
Στάδιο 3	27.788.915	27.949.991
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	44.350.653	43.011.945
Στάδιο 1	(360.408)	(322.842)
Στάδιο 2	(4.355.216)	(4.269.318)
Στάδιο 3	(27.258.953)	(27.425.400)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(31.974.576)	(32.017.561)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	12.376.077	10.994.385

5.4.3 Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2023	31.12.2022
Στάδιο 1	5.778.979	2.872.637
Στάδιο 2	3.484	-
Στάδιο 3	560.390	565.712
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	6.342.853	3.438.349
Στάδιο 1	-	(19.363)
Στάδιο 2	(697)	-
Στάδιο 3	(560.390)	(565.712)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(561.087)	(585.075)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	5.781.766	2.853.274

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις στο Στάδιο 1 περιλαμβάνουν κυρίως απαίτηση από εγγύηση για συμμετοχή σε πλειστηριασμό που συμμετείχε η εταιρεία και λοιπές εγγυημένες απαιτήσεις κα δεν έχει ληφθεί πρόβλεψη για απομείωση.

5.5. Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο επιτοκιακός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επίπτωσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσης της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου/ καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2023 € 470 χιλιάδες, έναντι € 82 χιλιάδων για το τέλος του 2022, οφειλόμενη κυρίως στις προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

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

5.6. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας σε ομάδες ληκτότητας σε σχέση με την εναπομένουσα διάρκεια από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία που οι υποχρεώσεις καθίστανται ληξιπρόθεσμες και είναι οι συμβατικές ακαθάριστες και μη προεξοφλημένες ροές.

31 Δεκεμβρίου 2023

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	2.778.591	1.465.932	-	2.414.818	6.659.340
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	82.033	242.053	817.765	267.785	1.409.636
ΣΥΝΟΛΟ	2.860.624	1.707.984	817.765	2.682.602	8.068.976

31 Δεκεμβρίου 2022

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	2.893.166	958.729	122.519	1.714.254	5.688.668
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	2.061.245	-	-	2.061.245
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	69.102	201.062	882.334	242.342	1.394.840
ΣΥΝΟΛΟ	2.962.268	3.221.037	1.004.852	1.956.596	9.144.764

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

5.7. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

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

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

Στη χρήση 2018, η Εταιρεία προέβη σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό για το έργο (project) του φωτοβολταϊκού πάρκου Λαγκαδά Θεσσαλονίκης ποσού €3.050.000. Στη χρήση 2019, έγινε μερική αποπληρωμή του δανείου, ποσού € 250.000. Το Νοέμβριο του 2020, του 2021 και του 2022, η Εταιρεία προέβη σε ισόποσες αποπληρωμές, ποσού €250.000, διαμορφώνοντας το υπόλοιπο του δανείου κατά την 31.12.2022 σε €2.050.000. Το δάνειο αποπληρώθηκε πρόωρα την 31 Μαΐου 2023.

5.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ενεργητικό		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	44.362.810	43.011.945
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(31.986.733)	(32.017.561)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	12.376.077	10.994.385
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	93.417	1.087.774
Λοιποί Χρεώστες	1.572.648	570.516
Μεταχρονολογημένες επιταγές	4.434	274.452
Προκαταβολές	4.765.740	2.593.387
Μείον: Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(561.087)	(585.075)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	59.232.604	61.225.234
Σύνολο	77.483.833	76.160.673
Υποχρεώσεις	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	6.659.340	5.688.668
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	2.061.245
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	1.409.636	1.394.840
Σύνολο	8.068.976	9.144.754

β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Πελάτες

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Eurobank A.E.	Ba1* 30.660	10.318
Alpha Τράπεζα Α.Ε.	Baa3* 7.922	7.922
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Baa3* 59.192.791	61.204.337
	59.231.374	61.222.577

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

5.9. Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας πραγματοποιείται μέσω μίας ιεράρχησης τριών επιπέδων ως εξής:

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

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

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

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022							
Κόστος κτήσεως	1.665.066	16.006.751	6.057.845	107.550	1.195.126	371.139	25.403.478
Κόστος κτήσεως	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	-	(12.700.832)	(1.659.274)	(69.027)	(1.049.457)	-	(15.478.590)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2022	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.302
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2022							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.301
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	5.500	16.450	625.114	647.064
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(9.634)	(31.023)	(40.657)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	63.985	143.007	-	28.998	(235.989)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(73.342)	(8.829)	(9.679)	-	(93.305)
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά από αποθέματα	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά στα αποθέματα	-	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(454.504)	(244.208)	-	(42.498)	-	(741.210)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.589.293	2.331.132	4.224.027	35.194	129.305	729.241	9.038.193
1 Ιανουαρίου 2023							
Κόστος κτήσεως	1.665.066	16.070.736	6.200.851	113.050	1.230.940	729.241	26.009.885
Κόστος κτήσεως	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	-	(13.156.791)	(1.976.824)	(77.856)	(1.101.634)	-	(16.313.105)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2023	1.589.293	2.331.132	4.224.027	35.194	129.305	729.241	9.038.193
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2023							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.589.293	2.331.132	4.224.027	35.194	129.305	729.241	9.038.193
Προσθήκες χρήσεως	10	4.163	-	-	34.919	477.261	516.354
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(194)	-	(194)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	-	-	-	210.523	(210.523)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(3.313)	(54.472)	(8.399)	(2.927)	-	(69.112)
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	(65.480)	(65.480)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(427.879)	(251.010)	-	(76.874)	-	(755.763)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	1.589.303	1.904.103	3.918.545	26.795	294.752	930.500	8.663.999
31 Δεκεμβρίου 2023							
Κόστος κτήσεως	1.665.076	16.074.899	6.200.851	113.050	1.476.189	930.500	26.460.565
Κόστος κτήσεως	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	-	(13.587.983)	(2.282.306)	(86.255)	(1.181.436)	-	(17.137.979)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	1.589.303	1.904.103	3.918.545	26.795	294.753	930.500	8.663.999

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1 Ιανουαρίου 2022							
Κόστος κτήσεως							6.926.950
Συσσωρευμένες Απομειώσεις							(44.982)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2022							6.881.968
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης							6.881.968
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης							201.431
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας							1.836.940
Μεταφορά απομειώσεων λόγω μεταφοράς γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης							0
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022							8.920.339
1 Ιανουαρίου 2023							
Κόστος κτήσεως							8.965.321
Συσσωρευμένες Απομειώσεις							(44.982)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2023							8.920.339
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2023							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης							8.920.339
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης							298.254
Μεταφορά γηπέδων στα αποθέματα							(141.910)
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας							3.661.548
Απομείωση επενδυτικών ακινήτων							(102.639)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023							12.635.593
31 Δεκεμβρίου 2023							
Κόστος κτήσεως							12.783.214
Συσσωρευμένες Απομειώσεις							(147.621)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023							12.635.593

Οι επενδύσεις σε ακίνητα στο σύνολο τους αφορούν σε γήπεδα και γι' αυτό δε λογίζονται αποσβέσεις.
Η ευλογή αξία των γηπέδων κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 37.020.393 και κατά την 31.12.2022 σε € 20.627.406

Σημειώνεται ότι τα ποσά του ανωτέρω πίνακα αφορούν στη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. καθώς οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δε διαθέτουν επενδύσεις σε ακίνητα.

8 ΑΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

1 Ιανουάριος 2022

Κόστος κτήσεως	1.406.656
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.362.103)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2022	44.553

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2022

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	44.553
Προσθήκες χρήσεως	436
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	0
Αποσβέσεις χρήσεως	(14.318)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	30.671

1 Ιανουάριος 2023

Κόστος κτήσεως	1.407.093
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.376.421)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2023	30.671

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	30.671
Προσθήκες χρήσεως	72
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	65.480
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	(36.780)
Αποσβέσεις χρήσεως	(40.348)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	19.095

31 Δεκέμβριος 2023

Κόστος κτήσεως	1.472.644
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.453.549)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	19.095

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

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 είναι οι εξής:

Α. Θυγατρικές (μέθοδος ολικής ενοποίησης)

Επωνυμία θυγατρικής	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Διαχείριση Κοινοχρήστων	Χώρα	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ⁽¹⁾	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ
1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε.		Ελλάδα	2016-2023	88,51%

Β. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις (μέθοδος καθαρής θέσης)

Επωνυμία θυγατρικής	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Δημιουργία κέντρου logistics στο Θριάσιο Πεδίο Ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου Οινωφύτων Ασωπού	Χώρα	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ
1. ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.		Ελλάδα	2018-2023	60,00%
2. Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε. ⁽²⁾		Ελλάδα	2019-2023	35,00%

Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

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

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	13.608.351	13.500.000	10.376.828	10.050.000
Προσθήκες μετοχών		326.828		326.828
Κέρδη/ (Ζημιές από συγγενείς επιχειρήσεις)	(311.536)	(218.477)	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	13.296.815	13.608.351	10.376.828	10.376.828

Οι συμμετοχές του ομίλου κατά την 31.12.2023 αναλύονται ως εξής:

Στις 23/07/2018 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΘΕΚ Α.Ε.», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 147046201000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού € 1.000.000, με σκοπό την κατασκευή και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εμπορευματικού κέντρου. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συμμετείχε κατά 80% στο Μετοχικό Κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε. Στο πλαίσιο της από 28/02/2020 απόφασης Γ.Σ. της Εταιρείας για αύξηση Μ.Κ. η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέβαλλε στις 09/02/2020 ποσό €2.800.000 και στις 26/03/2021 ποσό €9.800.000. Το νέο κεφάλαιο της ΘΕΚ μετά την αύξηση διαμορφώθηκε σε €16.750.000 διαιρεμένο σε 1.675.000 μετοχές αξίας €10 έκαστη. Την 10/12/2021, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. μεταβίβασε στον Έταиро Μέτοχο της ΘΕΚ, ποσοστό 25% εκ της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε., διαμορφώνοντας τη συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. στη ΘΕΚ από 80% σε 60%. Από το Δεκέμβριο του 2021, με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, η ΘΕΚ Α.Ε. θεωρείται συγγενής καθώς η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. απώλεσε τον έλεγχο.

Στις 10/09/2019 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ", με διακριτικό τίτλο "Ε.Α.Ν.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε.", αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 151898001000 και Μετοχικό Κεφάλαιο € 25.000,00. Την 21/02/2020 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. κατέβαλε ποσό €75.000 στο πλαίσιο της αύξησης του Μ.Κ. της Εταιρείας, διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της για το 2020 σε 48,24% από 37,68% που είχε την 31/12/2019. Μετά την αύξηση, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ κατέχει 84.422 μετοχές αξίας €1, σε σύνολο 175.000 μετοχών.

Την 14/07/2022 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. κατέβαλε ποσό €326.828 στο πλαίσιο της αύξησης του Μ.Κ. της Εταιρείας, διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της για το 2022 σε 35,00% από 48,24% που είχε την 31/12/2021. Μετά την αύξηση, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέχει 411.250 μετοχές αξίας €1, σε σύνολο 1.175.000 μετοχών.

10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο

Λοιποί χρεώστες

Προκαταβολές

Έξοδα επόμενων χρήσεων

Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων

Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)

Λοιποί χρεώστες

Μεταχρονολογημένες επιταγές

Προκαταβολές

Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων

Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)

Καθαρή αξία βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)

Ο Όμιλος

Η Εταιρεία

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	93.417	1.108.636	93.417	1.087.774
	93.417	1.108.636	93.417	1.087.774
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	350.036	430.016	350.036	429.908
Λοιποί χρεώστες	571.787	4.984	571.787	4.984
Προκαταβολές	17.214	12.686	17.214	12.686
Έξοδα επόμενων χρήσεων	114.251	49.356	114.251	49.356
Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(64.991)	(41.002)	(64.991)	(41.002)
Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)	988.297	456.040	988.297	455.932
Λοιποί χρεώστες	1.576.116	574.402	1.572.648	570.516
Μεταχρονολογημένες επιταγές	4.434	274.452	4.434	274.452
Προκαταβολές	4.765.740	2.593.387	4.765.740	2.593.387
Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(561.087)	(585.075)	(561.087)	(585.075)
Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)	5.785.203	2.857.167	5.781.735	2.853.280
Καθαρή αξία βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)	6.773.500	3.313.206	6.770.032	3.309.212

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	41.002	41.209	41.002	41.209
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	23.989	(207)	23.989	(207)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	64.991	41.002	64.991	41.002

Η κίνηση των προβλέψεων χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	585.075	589.440	585.075	589.440
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	(23.988)	(4.366)	(23.988)	(4.366)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	561.087	585.075	561.087	585.075

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.

Στο ποσό € 1.572.648, λοιποί χρεώστες συμπεριλαμβάνεται απαίτηση € 1 εκατ. που αφορά στη μεταβίβαση ποσοστού 25% της συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στη ΘΕΚ.

Οι προκαταβολές ποσού € 4.765.740 αφορούν σε προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας καθώς και προκαταβολή σε συμβολαιογράφο για το δικαίωμα συμμετοχής σε πλειστηριασμό για την απόκτηση ακινήτου στη ΒΙΠΕ Πατρών.

11 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαίτησης		31.12.2023	31.12.2022
	<12Μ	>12Μ		
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί				
Προβλέψεων για απομείωση πελατών	-	3.024.229	3.024.229	3.031.011
Προβλέψεων επιδότησεων υποθέσεων	-	443.998	443.998	223.998
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	165.839	165.839	40.678
Δικαιωμάτων χρήσης ΔΠΧΑ 16	-	-	-	4.079
Λοιπές Προβλέψεις	-	-	-	66.195
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης	-	3.634.065	3.634.065	3.365.961

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωσης		31.12.2023	31.12.2022
	<12M	>12M		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις επί Διαφοράς αποθέματος	-	(1.895.850)	-1.895.850	-2.029.395
Προπληρωμένων εξόδων για τακτοποίηση περιουσίας	-	(570.545)	(570.545)	(570.545)
Δικαιώματα χρήσης ΔΠΧΑ 16	-	(3.608)	(3.608)	-
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	-	(2.470.004)	(2.470.004)	(2.599.940)
Σύνολο	-	1.164.061	1.164.061	766.021

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	3.265.464
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	102.338
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	(1.841)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	3.365.961

Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2023	3.365.961
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	268.642
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	(538)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	3.634.065

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	Σύνολο (2.213.448)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(386.493)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(2.599.940)

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	(2.599.940)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	129.936
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	(2.470.004)

Οι αναβαλλόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις για το 2023 έχουν υπολογιστεί με ονομαστικό φορολογικό συντελεστή 22% και αφορούν στη μητρική Εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2023	31.12.2022
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	97.626.721	99.555.042
Παραγωγή σε εξέλιξη	15.101.424	15.101.424
Σύνολο αποθεμάτων προ προβλέψεων	112.728.145	114.656.466
Μείον: πρόβλεψη για απομείωσης αποθεμάτων	(10.208.476)	(10.084.638)
Σύνολο αποθεμάτων μετά από προβλέψεις	102.519.669	104.571.828

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(10.084.638)
Απομείωση αξίας αποθέματος	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(10.084.638)

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	(10.084.638)
Απομείωση αξίας αποθέματος	(123.838)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	(10.208.476)

Το μεγαλύτερο μέρος των αποθεμάτων αφορά σε οικόπεδα, τα οποία προορίζονται προς πώληση σε διάφορες βιομηχανικές επιχειρήσεις.

Το κόστος των αποθεμάτων που πωλήθηκαν μέσα στη χρήση ανέρχεται σε € 1.636.161 (2022: ποσό € 1.467.707) ενώ το συνολικό κόστος πωληθέντων ποσού € -1.665.376 περιλαμβάνει την επίδραση αναστροφής γηπέδων ποσού € -3.301.537 (ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης € -384.339 και ΒΙΠΕ Ιωαννίνων € -49.237, ΒΙΠΕ Λάρισας € -2.818.194 και ΒΙΠΕ Καβάλας € -49.767)

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

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

Οι απαιτήσεις από πελάτες των λοιπών εταιρειών του Ομίλου δεν περιλαμβάνονται στους παρακάτω πίνακες καθώς είναι επουσιώδεις.

	Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από πελάτες	44.362.810	43.011.945
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(31.986.733)	(32.017.561)
	12.376.077	10.994.385

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(31.985.074)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	(32.487)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(32.017.561)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	(32.017.561)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	30.828
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης χρήσης	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	(31.986.733)

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.254	2.681	1.230	2.657
Καταθέσεις όψεως	12.272.878	53.104.021	12.231.374	53.070.077
Καταθέσεις προθεσμίας	47.000.000	8.152.500	47.000.000	8.152.500
ΣΥΝΟΛΑ	59.274.132	61.259.203	59.232.604	61.225.234

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2023 ήταν 1,73% (2022: 0,0028%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,14% (2022: 0,08%). Από το ποσό των προθεσμιακών καταθέσεων €6 εκατ. αποτελούν κάλυμμα για εγγυητική επιστολή €6 εκατ. για λογαριασμό της θυγατρικής ΘΕΚ Α.Ε.

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2023 το μετοχικό κεφάλαιο της μητρικής ανέρχεται σε €191.155 χιλ. διαιρούμενο σε 12.743.680 μετοχές ονομαστικής αξίας €15,00 εκάστη. Το σύνολο των εγκεκριμένων μετοχών έχει πλήρως εκδοθεί και το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2022	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2022	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουαρίου 2023	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2023	12.743.680	191.155.200

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2023 και 31.12.2022 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	3.518.983	883.372	4.402.355
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών		6.527	6.527
Αποθεματικό από κέρδος μεταβίβασης μετοχών ΘΕΚ		1.150.000	1.150.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	3.518.983	2.039.899	5.558.882
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	3.518.983	2.039.899	5.558.882
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών	-	1.907	1.907
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	3.518.983	2.041.806	5.560.789

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	151.996	150.089
Αποθεματικό από κέρδος μεταβίβασης μετοχών ΘΕΚ	1.150.000	1.150.000
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10
ΣΥΝΟΛΟ	2.041.806	2.039.900

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

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

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

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ

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

	31.12.2023	31.12.2022
Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση	216.812	184.901
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	216.812	184.901

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

Τα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος είναι τα παρακάτω:

Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.259	8.189
Χρηματοοικονομικό κόστος	6.180	497
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	15	(31.043)
Αναγνώριση κόστους προηγούμενων υπηρεσιών	27.249	48.404
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	44.703	26.047

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Υπόλοιπο έναρξης	31.12.2023	31.12.2022
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	184.901	178.466
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	(10.347)	(11.244)
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	44.703	26.047
	(2.445)	(8.369)
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	216.812	184.901

Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης

Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	184.901	178.466
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.259	8.189
Χρηματοοικονομικό κόστος	6.180	497
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(10.347)	(11.244)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	15	(31.043)
Αναγνώριση κόστους προηγούμενων υπηρεσιών	27.249	48.404
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	(2.445)	(8.368)
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	216.812	184.901

Αναμενόμενες παροχές που καταβάλλονται από το πρόγραμμα για την επόμενη χρήση: €19.908

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

-Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	18.746
-Χρηματοοικονομικό κόστος	6.334
Σύνολο	25.079

Οικονομικές Υποθέσεις

	31.12.2023	31.12.2022
Παροχή ν.2112 όπως τροποποιήθηκε από ν.4093	3,12%	3,67%
Παροχή κόστους Ι/Φ	3,26%	3,40%
Πληθωρισμός	1,95%	2,80%
Αύξηση αποδοχών	1,95%	2,80%

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Ποσοστιαία μεταβολή της υποχρέωσης DBO 31.12.2023

	Επιτόκιο προεξόφλησης	Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση αποδοχών	Αύξηση αποδοχών
	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Αποζημιώσεις συνταξιοδότησης	-1,80%	1,90%	1,90%	-1,90%
Παροχές Ιατροφαρμακευτικής Περιθαλψής	-0,40%	0,40%	-	-

Η μητρική Εταιρεία κατά την 31.12.2023 απασχολούσε 38 υπαλλήλους (2022: 18 υπαλλήλους). Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου, δεν είχαν προσωπικό κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022 και συνεπώς η παραπάνω ανάλυση αφορά στη μητρική εταιρεία.

18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	1.518.172
Αναστροφή πρόβλεψης	(500.000)
Λοιπές προβλέψεις	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.018.172
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	1.018.172
Αναστροφή πρόβλεψης	-
Λοιπές προβλέψεις	1.000.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	2.018.172

Η μείωση των προβλέψεων στο 2022 προκύπτει από την τελεσιδικία υποθέσεων υπέρ της εταιρείας. Η αύξηση στο 2023 προκύπτει από την αναθεώρηση των εκτιμήσεων των νομικών συμβούλων του Ομίλου σχετικά με την θετική έκβαση των εκκρεμών υποθέσεων ή τελεσιδικίας αυτών.

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

Οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δεν είχαν σχηματισμένες προβλέψεις κατά την 31.12.2023 & 31.12.2022.

19 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	11.155.232
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)	(204.508)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	10.950.724
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	10.950.724
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)	(634.810)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	10.315.914

Μέχρι την ημερομηνία συντάξεως των παρουσιών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκκρεμεί ο τυχόν επανέλεγχος των επιχορηγήσεων από τις δημόσιες αρχές ο οποίος εκτιμάται ότι δε θα έχει σημαντικές επιπτώσεις για τη μητρική. Οι λοιπές Εταιρείες του ομίλου δεν παρουσιάζουν κονδύλι Επιχορηγήσεων.

20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	3.333.984	3.368.347	3.360.603	3.386.602
Λοιποί φόροι	115.435	451.835	108.425	447.384
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	82.450	65.095	82.450	65.095
Πιστωτές διάφοροι	876.910	588.827	883.920	587.812
	4.408.779	4.474.104	4.435.398	4.486.892

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ληφθείσες εγγυήσεις	1.407.903	940.876	1.407.903	940.876
Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.	1.006.915	773.378	1.006.915	773.378
	2.414.818	1.714.254	2.414.818	1.714.254

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

21 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2023	31.12.2022
Τράπεζα Πειραιώς Ανοικτός Αλληλόχρεος Λογαριασμός	-	2.050.000
Δεδουλευμένοι Τόκοι	-	11.245
ΣΥΝΟΛΟ	-	2.061.245

Το δάνειο είχε συναφθεί με ετήσια ανανέωση (κάθε Νοέμβριο) και μερική ετήσια αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού € 250.000. Η τελευταία ανανέωση της 22.11.2022 έγινε με επιτόκιο 4,937%. Το δάνειο αποπληρώθηκε πρόωρα την 31.05.23. Οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δεν είχαν δανειακές υποχρεώσεις κατά την 31.12.2023 & 31.12.2022

22 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Τα ποσά του Ομίλου αφορούν μόνο στη μητρική εταιρεία

Η μητρική εταιρεία ως μισθωτής

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της μητρικής εταιρείας

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρείας.

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2022			
Κόστος κτήσης	2.496.459	252.738	2.749.197
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.050.975)	(163.335)	(1.214.310)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2022	1.445.484	89.402	1.534.887
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2022			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.445.484	89.402	1.534.887
Προσθήκες χρήσεως	41.335	49.709	91.045
Διαγραφές χρήσεως	-	-	-
Αναπροσαρμογές χρήσεως	-	34.659	34.659
Αποσβέσεις χρήσεως	(228.613)	(55.680)	(284.293)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	1.258.206	118.090	1.376.297

1 Ιανουαρίου 2022**Κόστος κτήσεως**

Κόστος κτήσεως

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2022

2.537.795	337.108	2.874.901
(1.279.588)	(219.016)	(1.498.604)
1.258.207	118.090	1.376.297

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης

Προσθήκες χρήσεως

Διαγραφές χρήσεως

Αναπροσαρμογές χρήσεως

Μειώσεις αποσβέσεων

Αποσβέσεις χρήσεως

Αναπόσβεση αξία 31 Δεκεμβρίου 2023

1.258.206	118.090	1.376.297
-	350.280	350.280
-	(42.470)	(42.470)
35.847	(4.153)	31.694
-	23.804	-
(235.791)	(77.776)	(313.567)
1.058.263	367.773,78	1.402.233

31 Δεκεμβρίου 2023

Κόστος κτήσεως

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023

2.573.641	640.762	3.214.404
(1.515.378)	(296.792)	(1.812.170)
1.058.263	343.970,78	1.402.234

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων**

Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως

Προσθήκες χρήσεως

Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υπόλοιπο λήξης χρήσεως**31/12/2023****31/12/2022**

1.097.655	1.292.903
381.974	91.045
(394.079)	(286.292)
1.085.550	1.097.655

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως

Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Αναπροσαρμογές χρήσεως

Τόκοι χρήσεως

Διαγραφές χρήσεως

Πληρωμές χρήσεως

Υπόλοιπο λήξης χρήσεως**31/12/2023****31/12/2022**

297.185	262.168
394.079	286.292
31.694	34.659
24.227	19.171
(42.470)	-
(380.629)	(305.105)
324.086	297.185

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2022

Μέχρι ένα έτος

Από 1 έτος έως 5 έτη

Περισσότερο από 5 έτη

Σύνολο

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
241.938	56.884	298.822
841.218	55.422	896.640
375.307	0	375.307
1.458.464	112.306	1.570.770

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2023

Μέχρι ένα έτος

Από 1 έτος έως 5 έτη

Περισσότερο από 5 έτη

Σύνολο

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
249.197	108.819	358.016
643.029	251.131	894.161
360.795	-	360.795
1.253.021	359.950	1.612.971

Οι καθαρές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων**Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων****31.12.2023****31.12.2022**

1.085.550	1.097.655
324.086	297.185
1.409.636	1.394.840

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2022 (μειον Προεξόφληση)

Μέχρι ένα έτος

Από 1 έτος έως 5 έτη

Περισσότερο από 5 έτη

Σύνολο

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
227.802	54.224	282.025
785.674	55.328	841.002
269.155	2.658	271.813
1.282.630	112.210	1.394.840

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2023 (μειον Προεξόφληση)

Μέχρι ένα έτος

Από 1 έτος έως 5 έτη

Περισσότερο από 5 έτη

Σύνολο

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
233.066	91.020	324.086
589.863	227.902	817.765
267.785	-	267.785
1.090.715	318.922	1.409.636

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων**31/12/2023****31/12/2022**

Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων

Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών

Αναπροσαρμογές αποσβέσεων

Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων

Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων

Έξοδα βραχυπρόθεσμων και χαμηλής αξίας μισθώσεων

Σύνολο

(235.791)	(228.613)
(77.776)	(55.680)
23.804	-
(17.278)	(14.780)
(6.949)	(4.391)
(2.240)	-
(316.230)	(303.464)

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**-Λειτουργικές Μισθώσεις**

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Έσοδα από ενοίκια

31/12/2023**31/12/2022**

677.555	629.910
---------	---------

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

Μέχρι ένα έτος

Από 1 έως 5 έτη

Πάνω από 5 έτη

ΣΥΝΟΛΑ**31/12/2023****31/12/2022**

653.919	639.533
2.498.296	2.419.528
5.373.547	5.543.919
8.525.762	8.602.979

23 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Παροχή υπηρεσιών	1.542.894	851.852
Πωλήσεις νερού	2.306.063	2.237.083
Πωλήσεις γηπέδων	4.065.679	3.287.584
Έσοδα από δικαιώματα επιφανείας	1.224.871	617.672
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	576.012	615.456
Έσοδο από ενοίκια	677.555	629.910
Σύνολο πωλήσεων	10.393.075	8.239.558
Αναστροφές πωλήσεων γηπέδων	(5.067.787)	(412.637)
	5.325.288	7.826.921

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2022
Κόστος πωληθέντων γηπέδων	(1.636.160)	(1.467.707)
Κόστος Πωληθέντων αναστροφών γηπέδων	3.301.537	486.229
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 24)	1.665.376	(981.477)

Η μητρική Εταιρεία προέβη στην τρέχουσα χρήση σε πέντε αναστροφές πώλησης γηπεδικής έκτασης, που είχαν πραγματοποιηθεί στο παρελθόν, λόγω πλήρωσης διαλυτικών αιρέσεων και εφαρμογής δικαστικών αποφάσεων.

Τα έσοδα από πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος, αφορούν στη μητρική Εταιρεία και προέρχονται από την λειτουργία του Φωτοβολταϊκού Πάρκου στο Λαγκαδά Θεσσαλονίκης και συντελούν στη μείωση του λειτουργικού κόστους.

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

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

	31.12.2023	31.12.2022
Τακτικές αποδοχές	(784.719)	(264.487)
Εργοδοτικές εισφορές	(268.270)	(116.278)
Λοιπές παροχές	(124.689)	(206.659)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμοισθου προσωπικού	(44.264)	(42.362)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Βλέπε σημείωση 16)	(17.439)	(8.684)
Σύνολο	(1.239.381)	(638.472)

Μερίστηκαν σε:

	31.12.2023	31.12.2022
Κόστος πωληθέντων (Βλέπε σημείωση 24)	(94.315)	(60.335)
Έξοδα διάθεσης (Βλέπε σημείωση 24)	(379.383)	(110.837)
Έξοδα διοίκησης (Βλέπε σημείωση 24)	(765.684)	(467.299)
	(1.239.381)	(638.472)

Η μεταβολή στις δαπάνες προσωπικού οφείλεται σε αύξηση των θέσεων εργασίας και των αποδοχών.

25 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Ο Όμιλος

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου				
2023				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)	1.665.376	-	-	1.665.376
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)	(94.315)	(765.684)	(379.383)	(1.239.381)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(132.006)	(1.432.504)	(112.838)	(1.677.348)
Παροχές τρίτων	(1.193.016)	(157.242)	(20.043)	(1.370.301)
Φόροι - τέλη	(44.624)	(840.680)	(349.881)	(1.235.186)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)	(1.767)	(4.286)	0	(6.053)
Διάφορα έξοδα	(227.918)	(1.012.531)	(6.527)	(1.246.976)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)	(359.871)	(741.782)	(8.218)	(1.109.871)
ΣΥΝΟΛΑ	(388.141)	(4.954.709)	(876.890)	(6.219.740)

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου				
2022				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)	(981.477)	-	-	(981.477)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)	(60.335)	(467.299)	(110.837)	(638.472)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(165.899)	(717.792)	(300.232)	(1.183.923)
Παροχές τρίτων	(1.415.912)	(145.677)	(17.055)	(1.578.644)
Φόροι - τέλη	(20.897)	(639.092)	(170.506)	(830.495)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)	-	(776)	-	(776)
Διάφορα έξοδα	(236.028)	(804.645)	(5.900)	(1.046.573)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)	(344.267)	(696.970)	(8.218)	(1.049.455)
ΣΥΝΟΛΑ	(3.224.814)	(3.472.252)	(612.750)	(7.309.815)

Η Εταιρεία

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2 0 2 3				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 12, 23)	1.665.376	-	-	1.665.376
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 24)	(94.315)	(765.684)	(379.383)	(1.239.381)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(132.006)	(1.430.551)	(112.838)	(1.675.395)
Παροχές τρίτων	(1.193.016)	(156.710)	(20.043)	(1.369.769)
Φόροι - τέλη	(44.624)	(840.539)	(349.881)	(1.235.045)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 22)	(1.767)	(4.286)	-	(6.053)
Διάφορα έξοδα	(227.918)	(1.012.448)	(6.527)	(1.246.893)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 6, 8, 22)	(359.871)	(741.782)	(8.218)	(1.109.871)
ΣΥΝΟΛΑ	(388.141)	(4.952.000)	(876.890)	(6.217.031)

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2 0 2 2				
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 12, 23)	(981.477)	-	-	(981.477)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 24)	(60.335)	(467.299)	(110.837)	(638.472)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(165.899)	(714.642)	(300.232)	(1.180.773)
Παροχές τρίτων	(1.415.912)	(145.677)	(17.055)	(1.578.644)
Φόροι - τέλη	(20.897)	(639.092)	(170.506)	(830.495)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 22)	-	(776)	-	(776)
Διάφορα έξοδα	(236.028)	(804.645)	(5.900)	(1.046.573)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 6, 8, 22)	(344.267)	(696.970)	(8.218)	(1.049.455)
ΣΥΝΟΛΑ	(3.224.814)	(3.469.102)	(612.750)	(7.306.665)

Η μεταβολή στο κόστος πωληθέντων, οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι η αγοράστρια άσκησε το δικαίωμά της για πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης (σε συμβόλαιο αγοραπωλησίας στο Ε.Π. Λάρισας), με συνέπεια να προσauξηθεί το απόθεμα, με συνολική έκταση 285,6 στρεμ. και αναστροφή κόστους €2,7 εκατ.

26 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2023	31.12.2022
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (Βλέπε σημείωση 13)	-	(32.487)
Πρόβλεψη απομείωσης επίδικων υποθέσεων	(1.000.000)	-
Αναστροφή πρόβλεψης/ προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (Βλέπε σημείωση 18)	-	500.000
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 13)	30.828	304.572
	(969.172)	772.085

Οι παραπάνω προβλέψεις αφορούν στη μητρική Εταιρεία.

27 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε σημείωση 19)	634.810	204.508	634.810	204.508
Λοιπά έσοδα	4.616.317	749.692	4.616.317	749.692
	5.251.127	954.199	5.251.127	954.199

Η μεταβολή στα λοιπά έσοδα οφείλεται σε διαγραφή υποχρέωσης ύψους €3,08 εκατ. που προέκυψε από την αναστροφή γηπέδων στο Ε.Π. Λάρισας (Βλέπε σημείωση 25), κατόπιν συμβιβασμού.

28 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

	31.12.2023	31.12.2022
Πιστωτικοί τόκοι	1.083.456	493.945
Χρεωστικοί τόκοι	(42.170)	(54.791)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (Βλέπε σημείωση 22)	(24.236)	(19.171)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	(360)	-
	1.016.690	419.983

Τα παραπάνω ποσά αφορούν στη μητρική Εταιρεία.

29 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% επί των κερδών. (2021:22%)
Λόγω των συσσωρευμένων ζημιών δεν προκύπτει φόρος στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε σημείωση 11)	398.578	(284.155)
	398.578	(284.155)

	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	4.180.424	2.666.523
Φόρος που αναλογεί	(919.693)	(586.635)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα	(100.330)	(74.314)

Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε και λοιπές μόνιμες διαφορές	1.098.821	445.074
Λοιπές διαφορές	319.780	(68.279)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έσοδα	-	-
	398.578	(284.155)

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

Ο φορολογικός συντελεστής που εφαρμόστηκε για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου φόρου ανέρχεται σε 22%.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2023, 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 2017 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 2021) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2023 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, 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 καταστάσεων χρήσης 2023. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που να ασκούν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις 2018 & 2019 έχει ξεκινήσει φορολογικός έλεγχος από την Α.Α.Δ.Ε.

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	47.000	47.000	44.000	44.000
Φορολογικός Έλεγχος	16.000	16.000	14.000	14.000
Αμοιβές για λοιπές υπηρεσίες ελεγκτικής φύσης	29.000	6.000	29.000	6.000
ΣΥΝΟΛΑ	92.000	69.000	87.000	64.000

31 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2005 η μητρική 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 το ίδιο ισχύει και για τις γηπεδικές εκτάσεις που απέκτησε η μητρική Εταιρεία από το Δήμο Σαπών κατά τη χρήση του 2006 με ποσοστό απόδοσης 35% και από το Δήμο Καστοριάς με ποσοστό απόδοσης 20%.

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

Η Διοίκηση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., εκτιμώντας την έκβαση των επίδικων υποθέσεων και εκκρεμοτήτων, που έχει η Εταιρεία στο σύνολό τους μέχρι σήμερα, έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις, οι οποίες κατά την κρίση της Διοίκησης είναι επαρκείς (Βλέπε σημείωση 18).

Οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

32 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ij) α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

	31.12.2023		01.01.2023 - 31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	59.248.294	-	1.067.477	(113.363)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	103.064	314.356	263.098	(1.873.213)
ΣΥΝΟΛΑ	59.351.357	314.356	1.330.575	(1.986.576)
	31.12.2022		01.01.2022 - 31.12.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	53.073.674	2.107.413	81.479	(507.871)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	258.076	840.493	215.256	(2.273.678)
ΣΥΝΟΛΑ	53.331.750	2.947.906	296.735	(2.781.549)

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους €59.248.294 (2022: €53.073.674), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις και τα έξοδα εμφανίζονται μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση καθώς αφορούσαν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό και τιμολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού στην Εταιρεία και το μόνον δάνειο αποπληρώθηκε ο δε δανεισμός τερματίστηκε σταδιακά μέσα στο 2023. Τα έσοδα από την Τράπεζα αφορούν κυρίως σε τόκους προθεσμιακών καταθέσεων και πιστωτικούς τόκους.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους €103.064 (2022: €258.076), αφορούν κυρίως σε τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών στις συγγενείς Εταιρείες της ΕΕΣΥΠ. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών αφορούν κατά κύριο λόγο σε κοινόχρηστες δαπάνες, λογαριασμούς υπηρεσιών κοινής οφείλειας, ενώ τα έσοδα αφορούν σε αμοιβές διαχείρισης προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις του Ομίλου και σε μετακύλιση των προμηθειών της εγγυητικής επιστολής του Θριασίου προς τη ΘΕΚ Α.Ε.

Στα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών για το 2023 περιλαμβάνεται ποσό €25.868,63 που αφορά σε προσθήκες σε πάγια και απόθεμα.

ii) α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ- ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

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

	31.12.2023		01.01.2023 - 31.12.2023	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	59.289.797	-	1.067.477	(113.394)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	103.064	272.838	263.098	(1.860.592)
ΣΥΝΟΛΑ	59.392.861	272.838	1.330.575	(1.973.986)

	31.12.2022		01.01.2022 - 31.12.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	53.107.618	2.107.413	81.479	(685.408)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	258.076	821.679	215.256	(1.394.398)
ΣΥΝΟΛΑ	53.365.694	2.929.092	296.735	(2.079.806)

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Οι παροχές προς τη διοίκηση σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας ανέρχονται για τη χρήση 2023 σε €443.924 και για το 2022 σε €287.352.

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Σε συνέχεια της από 29.12.2023 απόφασης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας για την ένταξη δεκατεσσάρων (14) Επενδυτικών Σχεδίων της «ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.» στο πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα, η Εταιρεία ξεκίνησε τον Ιανουάριο 2024 την υλοποίηση των σχεδίων αυτών. Κατά τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2024 έως την ημερομηνία του παρόντος, ολοκληρώθηκαν οι απαιτούμενες προπαρασκευαστικές εργασίες (preparatory works), ενώ ξεκίνησε και η υλοποίηση κάποιων από τα έργα που έχουν ενταχθεί.

Συγκεκριμένα:

- Επιλογή Ανεξάρτητου Μηχανικού καθώς και Τοπικών Επιβλεπόντων των έργων, κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας
- Ολοκλήρωση οριστικών μελετών για τα έργα που αφορούν το πρόγραμμα
- Επιλογή των αναδόχων για την εκτέλεση των πρώτων έργων
- Η πρόοδος του έργου βάσει του ποσοστού υλοποίησης σε σχέση με τον συνολικό προϋπολογισμό ανέρχεται στο 2,1% (Ιούνιος 2024)

Πλέον του ανωτέρω έργου, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατά τη 301η /16-7-2024 συνεδρίασή του ενέκρινε την υποβολή 17 Πρόσθετων Επενδυτικών Σχεδίων που αφορούν, αντίστοιχα, 17 Επιχειρηματικά Πάρκα, συνολικού προϋπολογισμού € 30,3 εκατ. με το ποσό του μη επιχορηγούμενου τμήματος των επενδυτικών σχεδίων να ανέρχεται σε ποσοστό 50,67%, ήτοι € 15,3 εκατ..

Την 07.03.2024 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., προχώρησε στην ίδρυση της εταιρείας "Ανάπτυξη και Διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου Λιτοχώρου Μονοπρόσωπη Α.Ε." για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου στην περιοχή Ξηροκάμπι Λιτοχώρου σε συνολική έκταση 1000 στρεμμάτων εκ των οποίων αναμένεται να είναι εκμεταλλεύσιμα περίπου τα 700.

Κατά την 302η / 25.07.2024 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η σύσταση για νέα εταιρεία 100% θυγατρική της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. με κύριο αντικείμενο εργασιών την κατασκευή/ ανέγερση έργων και επωνυμία «ΕΤΒΑ ERGO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και δ.τ. «ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε.»

Αθήνα, 5η Αυγούστου 2024

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Σ. ΠΑΣΧΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 630875

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Γ. ΨΑΘΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

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

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

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. (μητρική εταιρεία) έχει έδρα στην Ελλάδα, και η διεύθυνση των γραφείων της είναι στη Λεωφόρο Μεσογείων 265, Τ.Κ. 154 51 Νέο Ψυχικό. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρείας στο διαδίκτυο είναι www.etvanipe.gr. Η εταιρεία διατηρεί γραφεία σε 6 ΒΙ.ΠΕ. ανά την Ελλάδα και η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και λήγει την 18^η Ιουνίου 2053. Η ETBA ΒΙ.ΠΕ και οι θυγατρικές της (αποκαλούμενες μαζί ως «ο Όμιλος») αναπτύσσουν δραστηριότητες στην Ελλάδα.

Ο Όμιλος της ETBA ΒΙ.ΠΕ. κατά το 2023 περιλαμβάνει τη Θυγατρική Εταιρεία: ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε.

Οι προοπτικές και οι εξελίξεις του Ομίλου επηρεάζονται κυρίως από τη μητρική ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. καθώς τα μεγέθη της ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε. είναι επουσιώδη.

Η ETBA Βιομηχανικές Περιοχές ιδρύθηκε στο πλαίσιο του Ν.2545/97 και η διαδικασία απόσχισης του κλάδου των βιομηχανικών περιοχών από την ETBA Bank ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2003 με συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς στο Μετοχικό της Κεφάλαιο με ποσοστό 65% και του Ελληνικού Δημοσίου με 35%. Εντός του 2021 το μεγαλύτερο μέρος της άμεσης συμμετοχής της Τράπεζας Πειραιώς στην ETBA ΒΙ.ΠΕ. (ποσοστό 64%) εισφέρθηκε σε είδος στη ετερόρρυθμη εταιρεία Strix Holdings LP, μειώνοντας με τον τρόπο αυτό το άμεσο ποσοστό της σε 1%.

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας και του Ομίλου, για τη διαχειριστική χρήση από 01.01.2023 έως 31.12.2023 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 5η Αυγούστου 2024, κατόπιν επισκόπησής τους από την Επιτροπή Ελέγχου, και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στην Τακτική Γενική Συνέλευση.

Η δραστηριότητα της μητρικής εταιρείας έγκειται στην οργανωμένη χωροθέτηση της επιχειρηματικότητας και την παροχή ενός ελκυστικού περιβάλλοντος προς τις οικονομικές

δραστηριότητες του δευτερογενή και τριτογενή τομέα, με θετικό πρόσημο στην Περιφερειακή Ανάπτυξη και στην Προστασία του Περιβάλλοντος. Το βασικό αντικείμενο της εταιρείας είναι η ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση και διοίκηση-διαχείριση οργανωμένων χώρων εγκατάστασης επιχειρήσεων (Βιομηχανικών Περιοχών - ΒΙ.ΠΕ. & Βιομηχανικών Πάρκων - ΒΙΟ.ΠΑ.- Επιχειρηματικών Πάρκων).

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων (ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ.) όπου είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις στις οποίες απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι. Με τη δραστηριότητά της αυτή η ETBA ΒΙ.ΠΕ. συνδράμει ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε περίπου 8.800 στρ., εκ των οποίων πάνω από 2.000 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. είναι ο μεγαλύτερος διαχειριστής Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελλάδα. Έχει αναπτύξει 29 βιομηχανικές περιοχές στην ελληνική επικράτεια. Εξ' αυτών ασκεί τη διοίκηση και διαχείριση στις 25, εξορθολογίζοντας διαρκώς το κόστος λειτουργίας τους. Στις περιοχές ευθύνης της ETBA ΒΙ.ΠΕ. παράγεται ετήσιος συνολικός κύκλος εργασιών περίπου €7,5 δις. Επίσης, σημαντική είναι η επίδραση της ETBA ΒΙ.ΠΕ. σε τομείς παροχής υπηρεσιών, αλλά και στην πρωτογενή παραγωγή.

Η αποστολή και το όραμα της ETBA ΒΙ.ΠΕ.

Παραμένουν ψηλά στην ιεραρχία της εταιρείας και του ομίλου η αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση των εκτάσεων των βιομηχανικών περιοχών, η δημιουργία σύγχρονων και βιώσιμων επιχειρηματικών πάρκων και η ολοκληρωμένη ανάπτυξη και παροχή υψηλής ποιότητας συμβατικών και καινοτόμων υπηρεσιών, με στόχους:

- Τη βιωσιμότητα και κερδοφορία της εταιρείας σύμφωνα με τα πρότυπα των μετόχων της.
- Τη στήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και τη διευκόλυνση επιχειρηματικών συνεργειών και δικτύωσης.
- Τη δημιουργία ευκαιριών για την προσέλκυση νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων προς όφελος της τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας.

- Τον εκσυγχρονισμό των ΒΙ.ΠΕ. με έργα αναβάθμισης μέσω των χρηματοδοτικών εργαλείων που προσφέρονται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.
- Την ανάδειξη του θεσμικού ρόλου της μητρικής εταιρείας σε θέματα βιομηχανικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης της χώρας και ειδικότερα στα θέματα ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων και συνδεδεμένων με αυτά επιχειρηματικών πρωτοβουλιών, καθώς και σε θέματα εφαρμοσμένων τεχνολογιών περιβαλλοντικής καινοτομίας σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Το όραμα της μητρικής εταιρείας είναι η οργάνωση της επιχειρηματικής κοινότητας σε βιομηχανικά και επιχειρηματικά πάρκα με δράσεις αειφόρου ανάπτυξης με κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ψηφιακό πρόσημο, οι οποίες ενισχύουν τα επαναλαμβανόμενα έσοδα, εκπληρώνοντας τα κριτήρια ESG (Environmental, Social and Governance) για την δημιουργία επιχειρηματικής αξίας στο πλαίσιο της βιώσιμης οικονομίας.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ETBA ΒΙ.ΠΕ.

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. για το 2023 εστίασε τις προσπάθειές της στον εξορθολογισμό της λειτουργίας των Πάρκων, την ολοκλήρωση της τακτοποίησης της περιουσίας της, την υπαγωγή της των Επιχειρηματικών Πάρκων (Ε.Π.) που διαχειρίζεται στο νέο θεσμικό πλαίσιο του ν.4982/22, την αναθεώρηση των Κανονισμών Λειτουργίας των υπό τη διαχείρισή της Ε.Π. και την υλοποίηση των αναπτυξιακών της προγραμμάτων.

Το αναπτυξιακό – επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας κινείται σε στρατηγικούς άξονες ανάπτυξης του αποθέματος, στον εκσυγχρονισμό και την ολοκλήρωση υποδομών υφιστάμενων πάρκων αξιοποιώντας τα χρηματοδοτικά εργαλεία που προσφέρονται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, στη δημιουργία και οργάνωση νέων επιχειρηματικών πάρκων με καινοτόμες υπηρεσίες, με γνώμονα τη στήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Βασική πρόταση της ETBA ΒΙ.ΠΕ. για τα μέτρα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν αξία για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συνιστά η θεσμοθέτηση της δυνατότητας της Εταιρείας να λειτουργήσει ως “one-stop-shop” για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Αναμένεται τόσο από την θεσμοθέτηση των κινήτρων του Ν.4982/2022 όσο και από την ανάπτυξη νέων δομών στην ίδια την ETBA ΒΙ.ΠΕ., να υλοποιηθεί το επόμενο διάστημα η εν λόγω πρόταση.

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

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

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το ενεργητικό του Ομίλου ανέρχονταν κατά την 31.12.2023 σε € 218 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό € 102,5 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό € 12,4 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό € 59,3 εκατ. περίπου διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών σχεδίων του Ομίλου.

Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου κατά το 2023 ανήλθε σε € 10,4 εκατ. (έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 5,6 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης € 4,8 εκατ.), ενώ τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 3,9 εκατ., και κέρδη μετά από φόρους σε € 4,3 εκατ. με το σύνολο ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2023 σε € 197,5 εκατ.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΜΙΛΟΥ

Συμπληρώνοντας την εικόνα του Ομίλου για το 2023, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1657,00%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 110,53%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 10,53%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 18,89%

- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 82,91%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 17,09%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 950,00%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 9,52%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 90,47%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 49,54%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 2,61%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 47,52%

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ ETBA ΒΙ.ΠΕ.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς στη βάση της συνέχισης της δραστηριότητας. Ο έλεγχος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Grant Thornton A.E."

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της μητρικής εταιρείας του Ομίλου ανέρχεται σε € 191.155.200,00 κατανεμημένο σε 12.743.680 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 15 εκάστη και η εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές. Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας κατά την 31.12.2023 έχει ως εξής:

STRIX Holdings LP	αρ. μετοχών	8.155.955	ποσοστό	64%	αξίας	€ 122.339.325
Ε.Ε.ΣΥ.Π. Α.Ε.	" "	4.460.288	"	35%	αξίας	€ 66.904.320
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	" "	127.437	"	1%	αξίας	€ 1.911.555
Σύνολο	" "	12.743.680	"	100%		€ 191.155.200

Το ενεργητικό της ETBA ΒΙ.ΠΕ. ανέρχονταν κατά την 31.12.2023 σε € 215,3 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό € 102,5 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό € 12,4 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό € 59,2 εκατ. περίπου διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων.

Το σύνολο των εσόδων της εταιρείας κατά το 2023 ανήλθε σε € 10,4 εκατ. (έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 5,6 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης € 4,8 εκατ.), ενώ τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 4,2 εκατ., και κέρδη μετά από φόρους σε € 4,6 εκατ. με το σύνολο ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2023 σε € 194,5 εκατ.

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

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

Συμπληρώνοντας την εικόνα της εταιρείας για το 2023, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.646,79%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 110,70%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 10,70%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 17,71%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 84,00%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 16,00%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 934,79%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 9,66%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 90,34%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 49,55%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 2,65%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 47,50%

ΕΡΓΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

Το έτος 2023 μετά το νέο νομοθετικό πλαίσιο για την ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία των Πάρκων, Νόμο 4982/2022, και την ένταξη των 14 Επιχειρηματικών Πάρκων στη Δράση Κρατικής Ενίσχυσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» αποτελεί ένα έτος αφετηρίας για την

αναβάθμιση του δικτύου των Πάρκων της. Το Επενδυτικό Πλάνο ύψους € 50,4 εκατ. ευρώ για τη διετία 2024-2025, από το οποίο αναμένεται να ωφεληθούν τα 14 μεγαλύτερα Βιομηχανικά Πάρκα της χώρας, έχει αρχίσει να εφαρμόζεται. Το πλάνο προβλέπει αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό των υποδομών των πάρκων, με στόχο τη σταδιακή μετατροπή τους σε καινοτόμους, τεχνολογικά και περιβαλλοντικά βιώσιμους υποδοχείς επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Παράλληλα, στις επενδύσεις περιλαμβάνεται η ανάπτυξη υποδομών σε έκταση 1.000 στρεμμάτων, δημιουργώντας ένα αξιόλογο απόθεμα γης για μελλοντική βιομηχανική ανάπτυξη και επιχειρηματική δραστηριότητα.

Οι προπαρασκευαστικές εργασίες για το σύνολο των 14 Έργων των ΕΠ Σερρών, Πρέβεζας, Καρδίτσας, Καβάλας, Θεσσαλονίκης, Ηρακλείου, Κομοτηνής, Λαμίας, Λάρισας, Μελιγαλά, Πάτρας, Δράμας, Αλεξανδρούπολης, και ΒΙ.ΠΕ. Ιωαννίνων αφορούν στα εξής:

(1) Επιλογή Μελετητών, οι οποίοι θα εκπονήσουν τις Οριστικές Μελέτες των Έργων των 14 ΕΠ και ΒΙ.ΠΕ.. Η επιλογή των Συμβούλων Μελετητών (ή Αναδόχων όπως ονομάζονται) έγινε με τις Διαδικασίες του Κανονισμού Προμηθειών της ETBA ΒΙ.ΠΕ..

(2) Επιλογή ΡΜΟ & Ανεξάρτητου Μηχανικού, που έχουν συντονιστικό ρόλο για την εφαρμογή των έργων με Site Managers ανά ΕΠ και ΒΙ.ΠΕ.. Η επιλογή του ΡΜΟ καθώς και του Ανεξάρτητου Μηχανικού έγινε με τις Διαδικασίες του Κανονισμού Προμηθειών της ETBA ΒΙ.ΠΕ..

(3) Εκπόνηση Μελετών των Έργων των 14 ΕΠ και ΒΙ.ΠΕ.. Οι Σύμβουλοι Μελετητές λαμβάνουν υπόψη όλες τις τεχνικές προδιαγραφές του νομοθετικού πλαισίου για τα Επιχειρηματικά Πάρκα και τις ΒΙ.ΠΕ. καθώς και το καθεστώς αδειοδότησης που έχουν στην παρούσα φάση τα ΕΠ και ΒΙ.ΠΕ. της ETBA ΒΙ.ΠΕ.. Οι μελέτες επιβλέπονται από την Οργανωτική Δομή της ETBA ΒΙ.ΠΕ., στο πλαίσιο των διαδικασιών που διαθέτει η εταιρεία.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. παραμένει σε ευθυγράμμιση με την Περιβαλλοντική Πολιτική της, μεριμνώντας πάντοτε για την εναρμόνιση των λειτουργιών της με τα ισχύοντα κάθε φορά περιβαλλοντικά πρότυπα και κατέχοντας όλες τις απαραίτητες περιβαλλοντικές άδειες για τις 25 Βιομηχανικές Περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα αρμοδιότητάς της.

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 τη μητρική 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.

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος έχει ισχυρή ρευστότητα αφού τα ταμειακά του διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν το 33% των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων ή το 76% αν εξαιρεθούν τα αποθέματα. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων και η προσεκτική επιλογή συναλλαγών εξασφαλίζει στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

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

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

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ETBA ΒΙ.ΠΕ.

Σε συνέχεια της από 29.12.2023 απόφασης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας για την ένταξη δεκατεσσάρων (14) Επενδυτικών Σχεδίων της «ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.» στο πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα, η Εταιρία ξεκίνησε τον Ιανουάριο 2024 την υλοποίηση των σχεδίων αυτών. Κατά τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2024 έως την ημερομηνία του παρόντος, ολοκληρώθηκαν οι απαιτούμενες προπαρασκευαστικές εργασίες (preparatory works), ενώ ξεκίνησε και η υλοποίηση κάποιων από τα έργα που έχουν ενταχθεί. Συγκεκριμένα:

- Επιλογή Ανεξάρτητου Μηχανικού καθώς και Τοπικών Επιβλεπόντων των έργων, κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας
- Ολοκλήρωση οριστικών μελετών για τα έργα που αφορούν το πρόγραμμα
- Επιλογή των αναδόχων για την εκτέλεση των πρώτων έργων
- Η πρόοδος του έργου βάσει του ποσοστού υλοποίησης σε σχέση με τον συνολικό προϋπολογισμό ανέρχεται στο 2,1% (Ιούνιος 2024)

Πλέον του ανωτέρου έργου, το Διοικητικό Συμβούλιο της ETBA ΒΙΠΕ κατά τη 301η /16.07.2024 συνεδρίασή του ενέκρινε την υποβολή 17 Πρόσθετων Επενδυτικών Σχεδίων που αφορούν, αντίστοιχα, 17 Επιχειρηματικά Πάρκα, συνολικού προϋπολογισμού € 30,3 εκατ. με το ποσό του μη επιχορηγούμενου τμήματος των επενδυτικών σχεδίων να ανέρχεται σε ποσοστό 50,67%, ήτοι € 15,3 εκατ.

Την 07.03.2024 η ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., προχώρησε στην ίδρυση της εταιρείας "Ανάπτυξη και Διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου Λιτοχώρου Μονοπρόσωπη Α.Ε." για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου στην περιοχή Ξηροκάμπι Λιτοχώρου σε συνολική έκταση 1000 στρεμμάτων εκ των οποίων αναμένεται να είναι εκμεταλλεύσιμα περίπου τα 700.

Κατά την 302^η / 25.07.2024 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η σύσταση για νέα εταιρεία 100% θυγατρική της ETBA ΒΙ.ΠΕ. με κύριο αντικείμενο εργασιών την κατασκευή/ ανέγερση έργων και επωνυμία «ETBA ERGO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και δ.τ. «ETBA ERGO Μ.Α.Ε.»

Αθήνα, 5^η Αυγούστου 2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ

Α.Δ.Τ ΑΖ 630875

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. και των θυγατρικών της κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- 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 οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 5 Αυγούστου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παντερλής Δημήτρης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 38651