

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2021

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Πίνακας Περιεχομένων

Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2021

Ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2021

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2021**

Πίνακας Περιεχομένων των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	5
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	7
2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	8
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	8
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	8
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.')	8
2.4 Βάση ενοποίησης	9
2.5 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	10
2.6 Συναλλαγματικές μετατροπές	10
2.7 Ενσώματα Πάγια	10
2.8 Επενδύσεις σε Ακίνητα	11
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	11
2.10 Αποθέματα	11
2.11 Χρηματοοικονομικά μέσα	11
2.12 Μισθωμένα Πάγια	13
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13
2.14 Μετοχικό Κεφάλαιο	13
2.15 Παροχές σε Εργαζομένους	13
2.16 Προβλέψεις	14
2.17 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	14
2.18 Μερίσματα	14
2.19 Αναγνώριση Εσόδων	14
2.20 Φόρος εισοδήματος	15
2.21 Επιχορηγήσεις	15
2.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	15
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	15
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	16
4.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου	16
4.2 Κίνδυνος αγοράς	16
4.3 Κίνδυνος Συναλλάγματος	16
4.4 Πιστωτικός Κίνδυνος	16
4.5 Κίνδυνος Επιτοκίων	17
4.6 Κίνδυνος Ρευστότητας	17
4.7 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων	18
4.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία	18
4.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων	18
5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	19
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	19
7 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	20
8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΕΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	20
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21
10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	22
11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	23
12 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	23

Πίνακας Περιεχομένων των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	5	9.266.302	9.720.529
Δικαιώματα Χρήσης	21	1.534.887	481.577
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	6.881.968	4.754.278
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	7	44.553	3.177.591
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	8	13.500.000	-
Λοιπές απαιτήσεις	9	1.102.751	80.168
Αναβαλλόμενη φορολογία	10	1.052.016	824.934
		33.382.478	19.039.077
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	11	107.526.517	113.711.294
Απαιτήσεις από πελάτες	12	12.142.445	11.848.429
Λοιπές απαιτήσεις	9	3.652.765	2.856.118
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	55.445.085	56.999.236
		178.766.812	185.415.077
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		212.149.290	204.454.154
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	15	4.402.355	4.438.346
Αποτελέσματα εις νέον		(4.547.295)	(13.081.775)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής		191.010.260	182.511.771
Δικαιώματα Μειοψηφίας		8.227	830.911
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		191.018.487	183.342.682
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	16	178.466	334.615
Λοιπές προβλέψεις	17	1.518.172	1.535.672
Επιχορηγήσεις	18	11.155.232	11.966.507
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	21	1.292.904	425.859
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	1.189.204	733.174
		15.333.977	14.995.828
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	3.229.291	3.490.173
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	21	262.168	69.373
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	2.305.367	2.556.099
		5.796.827	6.115.645
Σύνολο Υποχρεώσεων		21.130.803	21.111.472
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		212.149.290	204.454.154

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2021	31.12.2020
Πωλήσεις	22	13.046.846	8.977.385
Αναστροφή πωλήσεων	22	(275.816)	(8.191.634)
Κόστος πωληθέντων	24	(5.754.696)	(837.362)
Μικτό αποτέλεσμα		7.016.334	(51.611)
Έξοδα διάθεσης	24	(757.046)	(290.179)
Έξοδα διοίκησης	24	(3.324.516)	(4.789.247)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	26	1.070.953	2.881.601
Ζημιές απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	6,11	-	(358.167)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		4.005.723	(2.607.602)
Κέρδη/ (Ζημιές) από λύση και μεταβίβαση μετοχών θυγατρικών	27	5.422.134	-
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	28	234.329	150.515
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		9.662.186	(2.457.088)
Προβλέψεις	25	(869.951)	3.840.946
Κέρδη προ φόρων		8.792.235	1.383.859
Φόροι	29	224.275	(316.078)
Κέρδη μετά από φόρους (Α)		9.016.510	1.067.781
Κέρδη μετά από φόρους (Α) αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής		9.038.374	1.091.593
Κέρδη μετά από φόρους (Α) αναλογούντα στα δικαιώματα μειοψηφίας		(21.863)	(23.812)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους			
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	16	(10.224)	(8.534)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	10	2.249	1.877
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (έξοδα) μετά από φόρους (Β)		(7.975)	(6.657)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)		9.008.535	1.061.124
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β) αναλογούντα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		9.030.398,79	1.084.936,07
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β) αναλογούντα στα δικαιώματα μειοψηφίας		(21.863)	(23.812)

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Αναλογούντα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		191.155.200	3.546.999	854.990	(14.206.107)	181.351.081	854.723	182.205.804
Αναμόρφωση λόγω αλλαγής μεθοδολογίας IAS 19	16	-	-	43.014	32.739	75.753		75.753
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		191.155.200	3.546.999	898.004	(14.173.368)	181.426.834	854.723	182.281.557
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	16	-	-	(6.657)	-	(6.657)		(6.657)
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2020 - 31.12.2020		-	-	-	1.091.593	1.091.593	(23.812)	1.067.781
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020		191.155.200	3.546.999	891.348	(13.081.775)	182.511.771	830.911	183.342.682
								-
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021		191.155.200	3.546.999	891.348	(13.081.775)	182.511.771	830.911	183.342.682
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	16	-	-	(7.975)	-	(7.975)	-	(7.975)
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2021 - 31.12.2021		-	-	-	9.038.374	9.038.374	(21.863)	9.016.510
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021		191.155.200	3.546.999	883.372	(4.043.401)	191.542.169	809.048	192.351.217
Πωλήσεις, εκκαθαρίσεις και μεταβολές ποσοστών			(28.015)		(503.895)	(531.910)	(800.820)	(1.332.730)
Σύνολο		191.155.200	3.518.984	883.372	(4.547.296)	191.010.259	8.227	191.018.486

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2021	31.12.2020
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		8.792.235	1.383.859
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	5,7,21,24	1.045.787	1.172.383
Απομειώσεις	6,11	-	358.167
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού		31.013	794.540
Αναστροφή υποχρέωσης		-	(1.780.000)
Προβλέψεις	25	869.951	(3.840.946)
Τόκοι (έσοδα)/έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτική δραστηριότητα	28	(235.484)	(187.983)
(Κέρδη)/Ζημιές από λύση και μεταβίβαση μετοχών θυγατρικών & συγγενών	27	(5.422.134)	-
Επιχορηγήσεις	18	(811.276)	(359.519)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		4.270.092	(2.459.501)
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		2.210.791	2.623.468
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		(810.610)	(240.587)
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		1.400.181	2.382.881
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		5.670.273	(76.620)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,7	(350.155)	(880.898)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	8	(9.800.000)	(2.800.000)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο συγγενών εταιρειών	8	-	-
Είσπραξη από πώληση μετοχών ΘΕΚ		2.500.000	-
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση του Ελληνικού Ταμείου Βιώσιμης Ανάπτυξης	8	-	3.209.542
Τόκοι Εισπραχθέντες		307.773	265.247
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση θυγατρικών		719.509	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		(6.622.873)	(206.109)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου		-	3.500.000
Αποληρωμή κεφαλαίου	20	(250.000)	(250.000)
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	(278.529)	(271.226)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις		(18.430)	(18.082)
Τόκοι πληρωθέντες	28	(54.591)	(59.182)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		(601.550)	2.901.510
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.554.150)	2.618.781
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	56.999.236	54.380.454
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	55.445.085	56.999.236

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.etvape.gr. Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και λήγει την 18^η Ιουνίου 2053. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ και οι θυγατρικές της (αποκαλούμενες μαζί ως "ο Όμιλος") αναπτύσσουν δραστηριότητες στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές ιδρύθηκε στο πλαίσιο του Ν. 2545/97 και η διαδικασία απόσχισης του κλάδου των βιομηχανικών περιοχών από την ΕΤΒΑ bank ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2003 με συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς στο Μετοχικό της Κεφάλαιο με ποσοστό 65% και του Ελληνικού Δημοσίου με 35%. Εντός του 2021 η συμμετοχή της Τράπεζας στην ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ εισφέρθηκε σε είδος στη νεοιδρυθείσα ετερόρρυθμη εταιρεία Strix Holdings LP που ιδρύθηκε στην Ιρλανδία. Επίσης, η Τράπεζα ίδρυσε μία εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, με επωνυμία Strix Asset Management Ltd, η οποία παρέχει εξειδικευμένη επαγγελματική διαχείριση των συμμετοχών που κατέχει η Τράπεζα στο πλαίσιο της Συναλλαγής Mayfair. Την 16η Δεκεμβρίου 2021, η Τράπεζα πώλησε στη Blantyre Capital το 75% της συμμετοχής της στην Strix Asset Management Ltd και έχασε τον έλεγχο επί της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Από αυτή την ημέρα, ο Όμιλος Πειραιώς Holdings ασκεί ουσιώδη επιρροή στη Strix Holdings LP. Η Τράπεζα διατήρησε άμεσο ποσοστό μειοψηφίας ποσοστού 1% στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. ασκώντας ουσιώδη επιρροή και διοικώντας από την 16η Δεκεμβρίου 2021 λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στην ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης. Η STRIX HOLDINGS L.P. κατέχει ποσοστό 64% των μετοχών της Εταιρείας και 35% κατέχει το Ελληνικό Δημόσιο μέσω της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27^η Σεπτεμβρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. ΑΕ.

Η δραστηριότητα της 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.). Η Εταιρεία εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων (ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ.) όπου είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι συνδράμοντας ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Στην παρούσα φάση η εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα: 14% που ανέρχεται σε 8.600 στρ., εκ των οποίων τα 1.600 στρ. είναι σε ΒΙΠΕ υψηλής εμπορικότητας ζήτησης.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι ο μεγαλύτερος διαχειριστής 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 ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παράγεται ετήσιος συνολικός κύκλος εργασιών περίπου €7,5 δις. Σύμφωνα με τη μελέτη του Ινστιτούτου Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) το 2019 που αφορούσε στο οικονομικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, για κάθε €1 κύκλου εργασιών των παραγωγικών μονάδων στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, προστίθενται €1,3 στο εθνικό ΑΕΠ. Η συνολική επίδραση της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στο Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) της χώρας υπερβαίνει τα €9,7 δις, ποσό που αντιστοιχεί στο 5,6% του ΑΕΠ της χώρας. Την εικόνα συμπληρώνει το γεγονός ότι το 5,9% της απασχόλησης στην χώρα εντάσσεται στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ. Επίσης, σημαντική είναι η επίδραση της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε τομείς παροχής υπηρεσιών, αλλά και στην πρωτογενή παραγωγή.

Εκτός από την οργάνωση και ανάπτυξη των ΒΙΠΕ, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, παρέχει ολοκληρωμένες διαχειριστικές υπηρεσίες προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία τους, ενώ δραστηριοποιείται παράλληλα στη διοίκηση κατασκευαστικών έργων, στην παροχή ενεργειακών υπηρεσιών με την κατασκευή και λειτουργία φωτοβολταϊκών σταθμών καθώς και στη διενέργεια οικονομοτεχνικών αναλύσεων επενδυτικών σχεδίων στα επιχειρηματικά πάρκα. Τα τελευταία χρόνια, ειδικά με άξονα το 2020, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ έχει εισέλθει σε νέα πεδία δραστηριοτήτων, όπως είναι τα logistics και τα ενεργειακά έργα.

Μέσα στην τρέχουσα χρήση ολοκληρώθηκε ο Στρατηγικός Σχεδιασμός Ανάπτυξης της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε συνεργασία με έγκριτο Σύμβουλο. Η μελέτη που εκπονήθηκε ανέδειξε ζητήματα ως προς την αποτύπωση και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης στις ΒΙ.ΠΕ. σε σχέση με τις σχετικές καλές πρακτικές στην Ευρώπη. Στη συνέχεια διερευνήθηκαν πιθανές στρατηγικές επιλογές για την αναπτυξιακή πορεία της εταιρείας στο μέλλον. Ως προς το επιχειρηματικό μοντέλο της εταιρείας και την μειούμενη ποιότητα διαθέσιμου αποθέματος, η δημιουργία του Δικαιώματος Επιφανείας αναδείχθηκε ως ένα σημαντικό εργαλείο με εμπορική ανταπόκριση στις επιχειρήσεις. Επιπρόσθετα, η μελέτη ανέδειξε την υψηλή συσχέτιση της λειτουργίας της εταιρείας με την κείμενη νομοθεσία, γεγονός που ρυθμίζει η έντονη πρωτοβουλία και η συμμετοχή της εταιρείας ως θεσμικός παράγοντας στις νομοπαρασκευαστικές διαδικασίες της πολιτείας. Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός θέτει ως στόχο την ολοκληρωμένη και συντονισμένη μετεξέλιξη της εταιρείας από μονοσήμαντο φορέα ανάπτυξης και διαχείρισης βιομηχανικής γης σε φορέα παροχής εκσυγχρονισμένων υπηρεσιών ανάπτυξης βιώσιμων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Το προηγούμενο έτος η εμπορική δραστηριότητα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παρουσίασε αξιοσημείωτες αποδόσεις. Πραγματοποιήθηκε διάθεση γηπέδων €8,5 εκατ. γεγονός που αποτελεί μια σημαντική αύξηση (60%) σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Μεσοσταθμικά την τελευταία 5ετία η αύξηση που σημειώθηκε στις πωλήσεις γης, ξεπέρασε το 100%. Συνολικά ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε για το 2021 σε €13 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. Εντός του Δεκεμβρίου του 2021, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ μεταβίβασε το 20% της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ ΑΕ πραγματοποιώντας κέρδος ποσού €11,15 εκατ.

Μια από τις προτεραιότητες της ΕΤΒΑ είναι η οργανωμένη χωροθέτηση σε κεντρικούς παραγωγικούς πόλους όπως είναι τα μητροπολιτικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης. Συμπληρωματικά, η ανάπτυξη άλλων υποδοχών σε άλλους παραγωγικούς νομούς της επικράτειας, αποτελεί μια ευκαιρία περιφερειακής τόνωσης του ΑΕΠ. Προς αυτή την κατεύθυνση η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. εξέτασε επισταμένα εντός του 2021 επενδύσεις για ίδρυση πάρκων σε νέες περιοχές με χωροταξικά και αναπτυξιακά πλεονεκτήματα, αξιοποιώντας την εμπειρία του έργου εξυγίανσης του ΕΠΕ Οινόφυτων, που είναι σε εξέλιξη. Στο πλαίσιο αυτό, επεξεργάστηκε τεchnο-οικονομικά περιπτώσεις για οργανωμένους υποδοχείς Λιτόχωρο Πιερίας, στην Εορδαία Πτολεμαΐδας και στο Βελεστίνο Βόλου.

Ειδικό βάρος στο αναπτυξιακό πρόγραμμα της εταιρείας έχει η επέκταση της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης καθώς αποτελεί τη μεγαλύτερη ΒΙΠΕ της επικράτειας, με έκταση 9.500 στρεμμάτων ούσα ωστόσο πλήρως κορεσμένη. Πρόκειται για έργο κομβικής σημασίας, ειδικά εφόσον συνδυαστεί με έργα logistics καθώς η μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης μπορεί να αποτελέσει κέντρο επιχειρηματικότητας με ολοκληρωμένο σχεδιασμό και βιώσιμο χαρακτήρα. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσεται και η προσπάθεια της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. να ωριμάσει, σε συνεργασία με τους αγροτικούς συνεταιρισμούς της βόρειας Ελλάδας, την ιδέα της δημιουργίας μιας πρότυπης αγρο-αποθηκευτικής μονάδας εντός της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης που φιλοδοξεί να καλύψει το 10-15% της αγοράς.

Σε τελικό στάδιο αδειοδότησης βρίσκεται το Επιχειρηματικό Πάρκο της Κοζάνης, το οποίο και αναμένεται να τυνώσει, στη μεταλλινική εποχή, την οικονομική δραστηριότητα δημιουργώντας παράλληλα νέες θέσεις εργασίας. Το Πάρκο με την αδειοδότηση του θα δημιουργήσει έκταση 680 στρέμματα εκ των οποίων τα 400 στρέμματα θα προσδώσουν στο απόθεμα, βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση. Το απόθεμα διαθέσιμης βιομηχανικής γης της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ αυξήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης σε 2 βιομηχανικές περιοχές μέσω των δράσεων αναδιάρθρωσης της Πολεοδομικής Οργάνωσης των υφιστάμενων ΒΙΠΕ ενώ αναμένεται περαιτέρω αύξηση αποθέματος και σε άλλες ΒΙ.ΠΕ. συνολικής έκτασης 390 στρεμμάτων συνολικής αξίας €18,8 εκατ. Μελλοντικός στόχος της εταιρείας είναι η δημιουργία νέας βιομηχανικής γης άνω των 1.000 στρ. με συνολική αξία €20 εκατ.

Η Εταιρεία λειτουργεί με αποδοποιημένες οργανωσιακές δομές και αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της, δημιουργεί υπεραξία σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παραμένει προσηλωμένη στη Βιομηχανική Ανάπτυξη και αξιοποιεί βέλτιστα τη βιομηχανική γη που διαχειρίζεται. Το όραμα της είναι η οργάνωση της επιχειρηματικής κοινότητας σε βιομηχανικά και επιχειρηματικά πάρκα με δράσεις αιεφούρου 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.

2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Ενοποιημένων 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 προέβη στην πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου.

2.2. Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η Διοίκηση συμπεράνει, 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 2021.

Ο Όμιλος εμφανίζει το 2021 κέρδη προ φόρων € 8,8 εκατ. έναντι κερδών € 1,4 εκατ. το 2020. Τα ταμειακά της διαθέσιμα ανέρχονται στα € 55,4 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 € 5,8 εκατ. και € 15,3 εκατ. αντίστοιχα.

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

Ο Όμιλος συνέχισε σε όλη τη διάρκεια του 2021 να λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα εφαρμόζοντας τα κατάλληλα πρωτόκολλα για την προστασία των εργαζομένων του έναντι της πανδημίας αλλά και για την εύρυθμη συνέχιση της λειτουργίας του κάνοντας χρήση του εργαλείου της εξ αποστάσεως εργασίας η οποία συνεχίστηκε απρόσκοπτα και κατά την τρέχουσα χρήση. Ο Όμιλος ακολουθεί όλες τις οδηγίες του Εθνικού Οργανισμού Υγείας.

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) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για τη τρέχουσα οικονομική χρήση****Δ.Λ.Π. 19 Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας»**

Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο "Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)" στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το "Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου"). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και οι κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ.8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα τη Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8 ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8, το υπόλοιπο έναρξης εκάστου στοιχείου της καθαρής θέσης που επηρεάζεται κατά την 1η Ιανουαρίου 2020, καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία για κάθε μία περίοδο αναφοράς που απεικονίζεται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχουν προσαρμοστεί ως η νέα λογιστική πολιτική να ίσχυε πάντα. Συγκεκριμένα, αναθεωρήθηκε η αναλογιστική υποχρέωση τόσο κατά την έναρξη όσο και κατά τη λήξη της χρήσης 2020 και αναμορφώθηκαν οι σχετικές γνωστοποιήσεις. Προκειμένου να αναθεωρηθεί η αναλογιστική υποχρέωση με βάση την καινούρια μεθοδολογία κατά την 1η Ιανουαρίου 2020, πραγματοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019. Η επίδραση (μετά από φόρους) στην καθαρή θέση της μητρικής εταιρείας της 1ης Ιανουαρίου 2020 ήταν αύξηση € 76 χιλ. Επιπρόσθετα, η αναθεωρημένη αναλογιστική μελέτη της 31ης Δεκεμβρίου 2020 υπό τη νέα μεθοδολογία είχε ως αποτέλεσμα την επιπρόσθετη επιβάρυνση της κατάστασης αποτελεσμάτων κατά € 31 χιλ. και τη διαμόρφωση της υποχρέωσης παροχών μετά τη συνταξιοδότηση σε € 334 χιλ. Ανατρέξτε στη Σημείωση 16 για την αναμόρφωση των συγκριτικών κονδυλίων και στη Σημείωση 2.14 για τη λογιστική πολιτική του Ομίλου.

(β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνονται κατά την αξιολόγηση μιας εταιρείας εάν μια σύμβαση είναι ζημιογόνος.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχομένων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 2018 – 2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)
Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαιρεί το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

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 προσαναφερθέντα 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 αναπομειναντος 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 προηγούμενως στα λοιπά συνολικά έσοδα λογιστικοποιούνται ως η Εταιρεία να είχε άμεσα διαθέσει τα σχετικά στοιχεία ενεργητικού (π.χ. αναταξινόμηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή μεταφορά απευθείας στα κέρδη εις νέον όπως ορίζονται στα ισχύοντα Δ.Π.Χ.Α.). Η εύλογη αξία της τυχόν αναπομεινούσας 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 27)

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 εξασκίσιμα 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. 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 αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η υποχρέωση ταυτόχρονα.

2.6. 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.

2.7. 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:

Συντελεστής Απόσβεσης:	2021	2020
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 ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος. (Σχετική η παράγραφος 2.17 "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 ενοποιημένη 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.

2.8. 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.

2.9. 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 επιμετρώνεται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Οι αποσβέσεις των προγραμμάτων λογισμικού, λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 5 έτη.

Το λογισμικό αποαναγνωρίζεται όταν:

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

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

2.10. 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.

2.11. 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 2021 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, αφαιρουμένων 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 μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

- Διαγραφές

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

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

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

Ορισμός Αθέτησης (Probability of default - PD)

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

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

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

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

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

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected credit losses - ECL)

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

και της Ζημιάς σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντισταθμίζονται 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 κοινοχρήστων ταξινομημένα στο στάδιο 1 δεδομένου ότι το σύνολο των απαιτήσεων είναι ληξιπρόθεσμο εκτός περιπτώσεων που τα ποσά τους δεν θεωρούνται σημαντικά και που δεν επηρεάζουν ουσιαστικά την αξιολόγηση λόγω υπολογισμού των διαχειριστικών περιόδων, οι απαιτήσεις έχουν ωριμάσει.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πέραν των 45 ημερών και έως τα 5 έτη εκτός των απαιτήσεων για τις οποίες έχει σχηματισθεί εξατομικευμένη πρόβλεψη.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 5 έτη και οι απαιτήσεις για τις οποίες έχουν σχηματισθεί εξατομικευμένες προβλέψεις
*Γήπεδα	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εντός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που έπαυσαν να εξυπηρετούνται
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 OT 52, υπόλοιπα πελατών από λοιπές δραστηριότητες, ενοίκια και εδαφονομία	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: τιμολογηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό είσπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 3: εύρεση των μέσων όρων είσπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 4: υπολογισμός τροποποιημένου ποσοστού είσπραξιμότητας 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 είσπραξιμότητας για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα αθέτησης από το 100% Βήμα 6: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τις απαιτήσεις πελατών από κοινόχρηστα θεωρήθηκε 100% καθώς το σύνολο των απαιτήσεων έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο

Γήπεδα	Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για το διάστημα που υπάρχουν εκπρόθεσμες οφειλές Βήμα 3: υπολογισμός του LGD με βάση το ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για τα γήπεδα που πωλούνται επί πιστώσει Βήμα 4: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματη εξασφάλιση 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.

Η παραπάνω ανάλυση αφορά στη μητρική Εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. καθώς οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου είτε δεν εμφανίζουν υπόλοιπα πελατών διότι δεν έχουν ξεκινήσει τη δραστηριότητά τους κατά την 31.12.2021, είτε το ποσό απαιτήσεων από πελάτες είναι επουσιώδεις.

δ) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Ο Όμιλος 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 επιμετρούνται με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αφορούν λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών εισφορών), Υποχρεώσεις προς προμηθευτές, Υποχρεώσεις μισθώσεων και Δανειακές Υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

2.12. Μισθωμένα Πάγια

Ο Όμιλος ως μισθωτής

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

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, ο Όμιλος 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, ο Όμιλος 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.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

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

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2.13. 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.

2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο

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. Ο Όμιλος δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

2.15. 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 προβλεπόμενης 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 του Ομίλου 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 ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές στις αναλογιστικές παραδοχές θα αναγνωριστούν στα ενοποιημένα 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. Ο Όμιλος 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 ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης, τότε θα πρέπει να προεξοφλούνται με βάση τις αποδόσεις των υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή των κρατικών ομολόγων.

Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων (πολιτικών)

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων (πολιτικών) καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων, που δημοσιοποιούνται μαζί με τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιάζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην κλειόμενη χρήση 2021 προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ), στο πλαίσιο άσκησης των αρμοδιοτήτων της εξέδωσε με την 027/2021 ανακοίνωσή της, την "Οδηγία για την Εφαρμογή της Κατανομής του Κόστους Προγραμμάτων Καθορισμένων Παροχών σύμφωνα με την Διερμηνεία του ΔΛΠ 19 της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ.". Με την ανωτέρω οδηγία παρέχεται καθοδήγηση από την ΕΛΤΕ για την εφαρμογή, από τις εταιρείες που κατάρτιζον χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Δ.Π.Χ.Α., της απόφασης του «Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board / IASB)», με την οποία αποδεχθηκε την ερμηνεία του Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε εργαζομένους» της «Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (International Financial Reporting Interpretations Committee) με αντικείμενο την κατανομή των παροχών στα έτη της υπηρεσίας των εργαζομένων (Attributing Benefit to Periods of Service).

Πέραν των οδηγιών αυτών διευκρινίζονται και τα κατωτέρω:

Εφαρμογή της Διερμηνείας του Δ.Λ.Π. 19 της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τους εταιρείες που εφαρμόζουν τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα: Η Εφαρμογή της Διερμηνείας του Δ.Λ.Π. 19 της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC) αφορά κατ' αρχάς τις εταιρείες που εφαρμόζουν το λογιστικό πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Λαμβάνοντας τους υπόψη ότι, η Απόφαση της IFRIC δε σχετίζεται με τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας του κόστους των παροχών, δηλαδή την επιμέτρηση αυτών, αλλά μόνο με το πότε προκύπτει η δέσμευση για παροχή, δηλαδή τον χρόνο αναγνώρισης της στις οικονομικές καταστάσεις, βάσει της θεμελιώδους παραδοχής του δουλευμένου (accrual assumption) που είναι ταυτόσημη και στα δύο λογιστικά πλαίσια (ΔΠΧΑ και ΕΛΠ) και ότι τα ΕΛΠ δεν προβλέπουν ρητά το χρόνο αναγνώρισης αυτών των παροχών, η εν λόγω απόφαση πρέπει να έχει αναλογική εφαρμογή και στις εταιρείες που εφαρμόζουν Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014) λαμβάνοντας υπόψη τους τις προβλέψεις των άρθρων 22 και 28 του Ν.4308/2014".

Συνεπώς, ο Όμιλος, υλοποιώντας το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, που προβλέπεται από τους διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.3198/1955, κατανέμει τις παροχές εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία κατ' έτος παροχής υπηρεσιών των εργαζομένων, κατά την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου αυτών από την υπηρεσία, σύμφωνα με τους προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης. Η περίοδος αυτή αποτελεί την εύλογη βάση σχηματισμού της σχετικής πρόβλεψης, καθώς πέραν της περιόδου τους δεν προσαυζάνονται ουσιαστικά οι παροχές συνταξιοδότησής τους. Εύλογη βάση ολοκλήρωσης του σχηματισμού της πρόβλεψης για την αποζημίωση εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία, θεωρείται η ηλικία των 62 ετών των εργαζομένων, οπότε η κατανομή των παροχών συνταξιοδότησης πραγματοποιείται από το 46ο μέχρι το 62ο έτος της ηλικίας τους, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων εκείνων όπου αποδεικνύεται η ηλικία συνταξιοδότησης είναι μεγαλύτερη των 62 ετών, περίπτωση κατά την οποία ο χρόνος έναρξης της κατανομής μεταβάλλεται ανάλογα.

Ο Όμιλος 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]. 24 Η εφαρμογή της Απόφασης της IFRIC στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές 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.

2.16. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος 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 ανιλογίζονται. 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.

2.17. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

2.18. Μερίσματα

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

2.19. Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από την πώληση οικοπέδων, σύσταση δικαιωμάτων επιφανείας, την παροχή νερού, τη διαχείριση των Βιομηχανικών Περιοχών, 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.

2.20. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη 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 ενοποιημένων 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 ενοποιημένες 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 ενοποιημένης 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 υπάρξουν 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 φορολογικές οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.21. 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.

2.22. 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 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 εμπειρογνομώνων 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 εμπειρογνομώνων 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 εξυπηρετήσιμης 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.

(στ) Αναταξινόμηση θυγατρικής εταιρείας σε συγγενή

Ο Όμιλος στις 13 Δεκεμβρίου 2021, με τη μεταβίβαση του 20% της ΘΕΚ Α.Ε. και την αλλαγή που επήλθε στο καταστατικό της Εταιρείας, αξιολόγησε τη δυνατότητα άσκησης εξουσίας και λόγω απώλειας ελέγχου, αναταξινόμηση της ΘΕΚ Α.Ε. από θυγατρική σε συγγενή. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας της εναπομένουσας συμμετοχής, εμπεριέχει σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης αφού βασίζεται στα αποτελέσματα της εργασίας ειδικών εμπειρογνομώνων που προσδιορίζουν την εύλογη αξία στη βάση παραδοχών.

Οι εκτιμήσεις της Διοίκησης για τη μελλοντική εξέλιξη των φορολογικών αποτελεσμάτων του Ομίλου και κατά συνέπεια της ανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, λαμβάνοντας υπόψη τον Προϋπολογισμό της επόμενης 5ετίας, βασίζονται σε μία σειρά παραδοχών από τη Διοίκηση, εκ των οποίων ορισμένες σχετίζονται με την πορεία της ελληνικής οικονομίας, ενώ άλλες με ενέργειες ή αλλαγές, που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί ή δρομολογηθεί και επηρεάζουν τη μελλοντική εξέλιξη των αποτελεσμάτων του Ομίλου.

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. 5ετία-λαμβάνοντας υπόψη ότι η εταιρεία είναι εντάσεως κεφαλαίου).

Σχετική με τις διατάξεις του νόμου 4172/2013 για τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις είναι η Σημείωση 10 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.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1. 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. δεν έχει ακόμα ξεκινήσει ενώ τα μεγέθη της ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε. είναι επουσιώδη.

4.2. 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.

4.3. Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

4.4. 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 επιφανεάς 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 αντιστοίχων 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 €563.591 κατά την 31.12.2021 (€475.417 31.12.2020) και για τις απαιτήσεις που σχετίζονται με τα έσοδα που προκύπτουν από τη σύσταση δικαιώματος επιφανεάς και ενοίκια, ληφθείσες εγγυήσεις ποσού €625.613 κατά την 31.12.2021 (€257.757, 31.12.2020).

4.4.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. την 31.12.2021 & την 31.12.2020, καθώς οι απαιτήσεις των θυγατρικών και συγγενών Εταιρειών του Ομίλου είναι επουσιώδεις. Δεν συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2021						
Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
	Κοινόχρηστα ποσό οφειλής	Γήπεδα ποσό οφειλής	Λοιπές ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	3.345.659	1.261.738	4.607.397	3.504.891	8.112.288
Στάδιο 2	10.970.263	981.754	275.265	12.227.281	-	12.227.281
Στάδιο 3	24.669.018		2.623.823	27.292.841	566.916	27.859.757
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	35.639.281	4.327.413	4.160.825	44.127.519	4.071.807	48.199.326
Στάδιο 1	-	379.509	126.174	505.683	22.524	528.208
Στάδιο 2	4.180.262	490.872	55.053	4.726.187	-	4.726.187
Στάδιο 3	24.129.381	-	2.623.823	26.753.204	566.916	27.320.120
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	28.309.643	870.381	2.805.049	31.985.074	589.440	32.574.514
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	7.329.637	3.457.032	1.355.776	12.142.445	3.482.367	15.624.812

31.12.2020 Όπως έχουν αναμορφωθεί						
Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
	Κοινόχρηστα ποσό οφειλής	Γήπεδα ποσό οφειλής	Λοιπές ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	3.347.623	1.733.154	5.080.777	2.398.002	7.478.779
Στάδιο 2	10.390.036	981.744	196.461	11.568.241	-	11.568.241
Στάδιο 3	23.968.065		2.451.113	26.419.178	565.577	26.984.755
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	34.358.101	4.329.367	4.380.728	43.068.196	2.963.579	46.031.775
Στάδιο 1	-	379.937	164.109	544.046	34.804	578.850
Στάδιο 2	4.194.584	490.872	39.292	4.724.748	-	4.724.748
Στάδιο 3	23.357.596	-	2.450.932	25.808.527	510.316	26.318.844
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	27.552.180	870.808	2.654.333	31.077.322	545.120	31.622.442
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	6.805.921	3.458.559	1.726.395	11.990.874	2.418.459	14.409.333

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από στοιχεία εκτός της ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Σημειώνεται ότι τα ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας χρήσης.

4.4.2 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής :

	31.12.2021	31.12.2020
Στάδιο 1	4.607.397	5.080.777
Στάδιο 2	12.227.281	11.568.241
Στάδιο 3	27.292.841	26.419.178
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	44.127.519	43.068.196
Στάδιο 1	(505.683)	(544.046)
Στάδιο 2	(4.726.187)	(4.724.748)
Στάδιο 3	(26.753.204)	(25.808.528)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(31.985.074)	(31.077.322)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	12.142.445	11.990.874

4.4.3 Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2021	31.12.2020
Στάδιο 1	3.504.891	2.398.002
Στάδιο 3	566.916	565.577
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	4.071.807	2.963.579
Στάδιο 1	(22.524)	(34.803)
Στάδιο 3	(566.916)	(510.316)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(589.440)	(545.119)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	3.482.367	2.418.460

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αφορούν στη μητρική Εταιρεία καθώς οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου είτε δεν εμφανίζουν υπόλοιπα πελατών διότι δεν έχουν ξεκινήσει τη δραστηριότητά τους κατά την 31.12.2021, είτε το ποσό απαιτήσεων από πελάτες είναι επουσιώδες.

4.5. Κίνδυνος Επιτοκίων

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

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του Ενεργητικού του Ομίλου, έναντι παράλληλης ανόδου/ καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2021 € 104 χιλιάδες, έναντι € 525 χιλιάδων για το τέλος του 2020, οφειλόμενη κυρίως στις προθεσμιακές καταθέσεις του Ομίλου.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του Παθητικού του Ομίλου, έναντι παράλληλης ανόδου/ καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2021 € 23 χιλιάδες, έναντι € 26 χιλιάδων για το τέλος του 2020, οφειλόμενη κυρίως σε δανεισμό του Ομίλου.

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

4.6. Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σχεδόν μηδενικός λόγω της εφαρμοζόμενης πολιτικής του Ομίλου για διατήρηση υψηλών ρευστών διαθεσίμων (καταθέσεων και μετρητών) και της πιστωτικής του 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 στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της μητρικής σε ομάδες ληκτότητας σε σχέση με την εναπομένονσα διάρκεια από την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μέχρι την ημερομηνία που οι υποχρεώσεις καθίστανται ληξιπρόθεσμες και είναι οι συμβατικές ακαθάριστες και μη προεξοφλημένες ροές. Η επίδραση των λοιπών Εταιρειών του Ομίλου δεν έχει ληφθεί υπόψη καθώς είναι επουσιώδης.

31 Δεκεμβρίου 2021

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.988.633	807.760	0	1.189.204	3.985.597
Δανειακές Υποχρεώσεις	0	2.305.367	0	0	2.305.367
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	64.815	215.637	986.150	476.418	1.743.020
ΣΥΝΟΛΟ	2.053.448	3.328.764	986.150	1.665.622	8.033.984

Όπως έχουν αναμορφωθεί

31 Δεκεμβρίου 2020

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.792.521	1.139.771	0	733.174	3.665.466
Δανειακές Υποχρεώσεις	0	2.556.099	0	0	2.556.099
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	15.709	69.865	190.848	412.959	689.381
ΣΥΝΟΛΟ	1.808.230	3.765.735	190.848	1.146.133	6.910.945

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

4.7. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στον Όμιλο τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές του, 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 μητρική Εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, 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 και του 2021, η Εταιρεία προέβη σε δύο ακόμα ισόποσες αποπληρωμές, ποσού €250.000, διαμορφώνοντας το υπόλοιπο του δανείου κατά την 31.12.2021 σε €2.300.000. Οι θυγατρικές και συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις στις ημερομηνίες αναφοράς.

4.8. Χρηματοοικονομικά Στοιχεία

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ενεργητικό		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	44.127.519	42.925.751
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(31.985.074)	(31.077.322)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	12.142.445	11.848.429
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	1.102.751	80.168
Λοιποί Χρεώστες	1.567.108	569.210
Μεταχρονολογημένες επιταγές	191.312	278.497
Προκαταβολές	2.313.387	2.115.872
Μείον: Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(589.440)	(545.120)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55.445.085	56.999.236
Σύνολο	72.172.648	71.346.292
Υποχρεώσεις	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	3.980.670	3.784.749
Δανειακές Υποχρεώσεις	2.305.367	2.556.099
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	1.743.020	689.381
Σύνολο	8.029.057	7.030.229

Οι απαιτήσεις από πελάτες το 2020, έχουν αναμορφωθεί καθώς μεταφέρθηκε ποσό €109.470 από τους λοιπούς χρεώστες, το οποίο αφορά σε ενοίκια

β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Πελάτες

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Eurobank A.E.	Ba3* 6.768	5.314
Alpha Τράπεζα Α.Ε.	B1* 7.922	7.937
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	B2* 55.430.395	56.985.985
	55.445.085	56.999.236

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

4.9. 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.

Ο Όμιλος δεν επιμετρά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία. Στην σημείωση 12 παρουσιάζονται οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων ανά κατηγορία.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές αξίες.

5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020							
Κόστος κτήσεως	1.602.069	15.019.672	5.770.930	120.995	1.277.365	1.448.653	25.239.683
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.091.969)	(1.098.763)	(56.674)	(1.053.558)	-	(14.300.965)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2020	1.526.295	2.344.890	4.672.166	64.321	223.807	1.448.653	10.280.132
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2020							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.526.295	2.344.890	4.672.166	64.321	223.807	1.448.653	10.280.132
Προσθήκες χρήσεως	-	15.430	-	-	6.633	194.580	216.643
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(462)	-	(462)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	1.096.687	207.273	-	50.609	(1.354.569)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(40.162)	(12.899)	(14.115)	-	(68.631)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(419.002)	(227.776)	-	(60.376)	-	(707.154)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	1.526.295	3.036.550	4.611.501	51.422	206.096	288.664	9.720.528
1 Ιανουαρίου 2021							
Κόστος κτήσεως	1.602.069	16.131.789	5.978.203	120.995	1.334.145	288.664	25.455.864
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.512.426)	(1.366.701)	(69.573)	(1.128.049)	-	(15.076.749)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2021	1.526.295	3.036.550	4.611.502	51.422	206.096	288.664	9.720.529
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2021							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.526.295	3.036.550	4.611.502	51.422	206.096	288.664	9.720.529
Προσθήκες χρήσεως	-	3	4.700	-	13.703	331.371	349.776
Μειώσεις χρήσεως	-	-	(129)	-	(785)	(33.368)	(34.281)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	125.341	78.042	-	4.144	(207.528)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(52.682)	(12.899)	(13.918)	-	(80.955)
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	(8.000)	(8.000)
Μεταφορά από αποθέματα	92.984	-	-	-	-	-	92.984
Μεταφορά στα αποθέματα	(29.986)	-	-	-	-	-	(29.986)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(437.333)	(242.862)	-	(63.571)	-	(743.766)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.302
31 Δεκεμβρίου 2021							
Κόστος κτήσεως	1.665.066	16.006.751	6.057.845	107.550	1.195.126	371.139	25.403.478
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.700.832)	(1.659.274)	(69.027)	(1.049.457)	-	(15.478.590)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.302

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

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1 Ιανουαρίου 2020		
Κόστος κτήσεως		3.535.424
Συσσωρευμένες Απομειώσεις		-
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2020		3.535.424
Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020		
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης		3.535.424
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης		159.340
Μεταφορά στα αποθέματα λόγω πώλησης		(781.929)
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας		1.849.470
Απομείωση χρήσεως		(8.027)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020		4.754.278
1 Ιανουαρίου 2021		
Κόστος κτήσεως		4.762.305
Συσσωρευμένες Απομειώσεις		(8.027)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2021		4.754.278
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2021		
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης		4.754.278
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης		355.458
Μεταφορά στα αποθέματα λόγω πώλησης		-
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας		1.809.188
Μεταφορά απομείωσης λόγω μεταφοράς γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης		(36.955)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021		6.881.968

31 Δεκεμβρίου 2021

Κόστος κτήσεως	6.926.950
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(44.982)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	6.881.968

Οι επενδύσεις σε ακίνητα στο σύνολο τους αφορούν σε γήπεδα και γι' αυτό δε λογίζονται αποσβέσεις.
Η ευλογή αξία των γηπέδων κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 19.987.974 και κατά την 31.12.2020 σε € 13.546.725

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

7 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

1 Ιανουαρίου 2020

Κόστος κτήσεως	3.858.601
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.327.323)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2020	2.531.279

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	2.531.279
Προσθήκες χρήσεως	664.254
Αποσβέσεις χρήσεως	(17.942)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	3.177.591

1 Ιανουαρίου 2021

Κόστος κτήσεως	4.522.855
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.345.265)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021	3.177.591

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2021

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.177.591
Προσθήκες χρήσεως	379
Μειώσεις χρήσεως	(3.124.578)
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	8.000
Αποσβέσεις χρήσεως	(16.839)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	44.553

31 Δεκεμβρίου 2021

Κόστος κτήσεως	1.406.656
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.362.103)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	44.553

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικό και άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.
Οι μειώσεις χρήσεως αφορούν στην απώλεια ελέγχου της ΘΕΚ κατά τη χρήση 2021 και την αποαναγνώριση των άυλων στοιχείων ενεργητικού της

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΕΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 είναι οι εξής:

Α. Θυγατρικές (μέθοδος ολικής ενοποίησης)

Επωνυμία θυγατρικής	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	Χώρα	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ⁽¹⁾	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ
1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε.	Διαχείριση Κοινοχρήστων Υπηρεσιών εταιρειών χαρτοφυλακίου	Ελλάδα	2016-2021	88,51%
2. ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.		Ελλάδα	-	100,00%
3. ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚ.Ε.Σ. Α.Ε.	Διαχείριση Α.Κ.Ε.Σ.	Ελλάδα	-	100,00%

Οι εταιρείες ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. και ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε., δε συμπεριλήφθηκαν στην ενοποίηση το 2021 καθώς εκκαθαρίστηκαν εντός της χρήσης και το προϊόν εκκαθάρισής τους συμπεριλαμβάνεται στη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Β. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις (μέθοδος καθαρής θέσης)

Επωνυμία θυγατρικής	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	Χώρα	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ
1. ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.	Δημιουργία κέντρου logistics στο Θριάσιο Πεδίο Ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου Οινοφύτων Ασωπού	Ελλάδα	2018-2021	60,00%
2. Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε. ⁽²⁾		Ελλάδα	2019-2021	48,24%

Σημείωση ¹: Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 1208 / 20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, για τις οντότητες που εδρεύουν στην Ελλάδα, στην περίπτωση που δεν έχει κοινοποιηθεί φορολογικός έλεγχος από τις τοπικές φορολογικές αρχές για μία φορολογική χρήση, η χρήση αυτή θεωρείται παραγραμμένη εντός 5 ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος. Οι εταιρείες ΘΕΚ Α.Ε. και Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε., δεν υπόκεινται σε φορολογικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, καθώς δεν έχουν έσοδα και ως εκ τούτου εντάσσονται στην εξαίρεση του άρθρου 65α του Νόμου 4174/2013.

Σημείωση ²: Η εταιρεία Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε., δεν ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς η συμμετοχή της μητρικής στην εταιρεία έχει απομειωθεί στο 100%

Απώλεια ελέγχου σε θυγατρική

Τη 10^η Δεκεμβρίου 2021, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. μεταβίβασε στον Έταιρο 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%. Με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου τη 13^η Δεκεμβρίου του 2021, η ΘΕΚ Α.Ε. θεωρείται συγγενής καθώς η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. απώλεσε τον έλεγχο στη λήψη των σημαντικών αποφάσεων. Από αυτή την ημέρα, ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή στη ΘΕΚ Α.Ε. και η εταιρεία λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Καθώς η μεταβίβαση εκτελέστηκε την 10^η Δεκεμβρίου 2021, το αποτέλεσμα της ΘΕΚ για τη χρήση 2021, συμπεριλήφθηκε στα αποτελέσματα του Ομίλου. Το συνολικό τίμημα για την πώληση του 25% της συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στη ΘΕΚ Α.Ε., ανήλθε σε € 4,5 εκατ. Το κέρδος που προέκυψε από την επαναμέτρηση σε εύλογη αξία της εναπομένουσας συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στη ΘΕΚ Α.Ε., ανήλθε σε €3,7 εκατ. και το κέρδος από τη μεταβίβαση των μετοχών σε €1,2 εκατ. (Βλέπε Σημείωση 27). Τα ίδια κεφάλαια της ΘΕΚ κατά τη μεταβίβαση ανέρχονταν σε €16,3 εκατ., το ενεργητικό σε €16,4 εκατ. και οι υποχρεώσεις σε € 0,15 εκατ.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	9.422,00
Προσθήκες μετοχών	-	75.000,00
Απομείωση αξίας συμμετοχών	-	(84.422,00)
Μεταφορά από θυγατρικές λόγω απώλειας ελέγχου	10.050.000	-
Διαφορά από επαναμέτρηση αξίας εναπομένουσας συμμετοχής ΘΕΚ Α.Ε.	3.450.000	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	13.500.000	-

Οι συμμετοχές του ομίλου κατά την 31.12.2021 αναλύονται ως εξής :

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

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

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

Στις 12/03/2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μοναδικού μετοχού των εταιρειών ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ Α.Ε. και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών "Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης", αποφάσισε τη λύση και την εκκαθάριση των ανωτέρω εταιρειών καθώς και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου. Την 01/07/2020 η εταιρεία ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. τέθηκε σε εκκαθάριση και αντίστοιχα στις 14/10/2020 η ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ Α.Ε. τέθηκε σε εκκαθάριση.

Το Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης (Ε.Τ.Β.Α. Α.Κ.Ε.Σ.), εκκαθαρίστηκε την 23/07/20 και το προϊόν της εκκαθάρισης ποσού €3.209.542 επεστράφη στη μοναδική μεριδιούχο ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Κατά τη διάρκεια του 2020 η διοίκηση αποφάσισε την εκκαθάριση της ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. οπότε προέβη σε πρόσθετη απομείωση ποσού €25.311 και κατά συνέπεια η ανακτήσιμη αξία της ανερχόταν σε €130.596 κατά την 31.12.2020.

Με το από 04/10/2021 Πρακτικό Γ.Σ. εγκρίθηκε ο τελικός ισολογισμός πέρατος εκκαθάρισης της ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ). Την 13/10/2021 εγκρίθηκε με Πρακτικό της Γ.Σ., ο τελικός ισολογισμός πέρατος εκκαθάρισης της ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ). Οι δύο Εταιρείες διαγράφηκαν από το ΓΕΜΗ την 3^η και 8^η Νοεμβρίου 2021 αντίστοιχα. Τα Κέρδη/ Ζημιές που προέκυψαν από τη λύση των Εταιρειών αναφέρονται στη Σημείωση 27.

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 ΒΙΠΕ 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 Έταιρο 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%. Το κέρδος που προέκυψε από την παραπάνω μεταβίβαση, αναφέρεται στη Σημείωση 27. Με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου τον Δεκέμβριο του 2021 η ΘΕΚ Α.Ε. θεωρείται συγγενής καθώς η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. απώλεσε τον έλεγχο.

Στις 10/09/2019 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΦΟΥ 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. Σκοπός της είναι η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οиноφύτων του Νομού Βοιωτίας. Η διοίκηση της εταιρείας προέβη σε απομείωση του συνόλου της συμμετοχής της ποσού € 84.422 εντός του 2020, στο πλαίσιο επανεξέτασης της απόδοσης της συγκεκριμένης επένδυσής.

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2021	31.12.2020
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.102.751	80.168
	1.102.751	80.168

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	46.847	118.730
Λοιποί χρεώστες	104.159	248.842
Προκαταβολές	34.071	56.945

Έξοδα επόμενων χρήσεων	26.530	29.568
Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπροθέσμων απαιτήσεων	(41.209)	(16.426)
Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)	170.398	437.659
Λοιποί χρεώστες	1.567.108	569.210
Μεταχρονολογημένες επιταγές	191.312	278.497
Προκαταβολές	2.313.387	2.115.872
Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπροθέσμων απαιτήσεων	(589.440)	(545.120)
Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)	3.482.367	2.418.459
Καθαρή αξία βραχυπροθέσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)	3.652.765	2.856.118

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	16.426	16.426
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	24.783	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	41.209	16.426

Η κίνηση των προβλέψεων χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	545.120	593.185
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	44.320	(48.065)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	589.441	545.120

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

Το ποσό € 1.081.889, συμπεριλαμβάνει απαίτηση € 1εκατ. που αφορά στη μεταβίβαση ποσοστού 25% της συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στη ΘΕΚ. Ισόποση απαίτηση συμπεριλαμβάνεται και στο ποσό € 1.567.108 στους λοιπούς χρεώστες.

Οι προκαταβολές ποσού € 2.313.387 αφορούν σε προκαταβολές της μητρικής Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

Οι απαιτήσεις από πελάτες το 2020, έχουν αναμορφωθεί ώστε τα ποσά να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας Χρήσης. Ποσό €109.470, το οποίο αφορά σε ενόικια, μεταφέρθηκε από τους λοιπούς χρεώστες στους πελάτες. Ποσό €3.139 που αφορά σε προβλέψεις του παραπάνω ποσού, μεταφέρθηκε αντίστοιχα.

10 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.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαίτησης		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<12Μ	>12Μ		
Προβλέψεων για απομείωση πελατών	-	2.887.710	2.887.710	2.542.080
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	-	333.998	333.998	337.848
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	39.263	39.263	73.615
Δικαιωμάτων χρήσης ΔΠΧΑ 16	4.494	-	4.494	3.004
Πρόβλεψης απομείωσης ΕΤΒΑ & θυγατρικών εταιρειών	-	-	-	-
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης	4.494	3.260.970	3.265.464	2.956.547

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις επί	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωσης		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<12Μ	>12Μ		
Διαφοράς αποθέματος	-	(1.704.503)	(1.704.503)	(1.666.121)
Προπληρωμένων εξόδων για τακτοποίηση περιουσίας	-	(508.945)	(508.945)	(465.492)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	-	(2.213.448)	(2.213.448)	(2.131.613)
Σύνολο	4.494	1.047.522	1.052.016	824.934

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία απεικονίζεται παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	1.138.634
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε σημείωση 31)	(315.577)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	1.877
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	824.934
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	824.934
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε σημείωση 31)	224.833
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	2.249
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.052.017

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	2.999.340
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(44.670)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	1.877
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	2.956.547
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	2.956.547
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	306.668
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	2.249
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	3.265.464

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(1.860.706)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(270.907)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(2.131.613)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(2.131.613)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(81.835)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(2.213.448)

Οι αναβαλλόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις για το 2021 έχουν υπολογιστεί με ονομαστικό φορολογικό συντελεστή 22%
Τα μεγέθη του 2020 έχουν αναμορφωθεί λόγω αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19

11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2021	31.12.2020
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	102.509.732	108.391.170
Παραγωγή σε εξέλιξη	15.101.424	15.441.717
Σύνολο αποθεμάτων προ προβλέψεων	117.611.156	123.832.887
Μείον: πρόβλεψη για απομείωσης αποθεμάτων	(10.084.638)	(10.121.593)
Σύνολο αποθεμάτων μετά από προβλέψεις	107.526.517	113.711.294

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(9.164.868)
Πρόβλεψη απομείωσης αποθέματος	(606.584)
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	(350.140)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(10.121.593)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(10.121.593)
Μεταφορά απομείωσης λόγω μεταφοράς γηπέδων στα επενδυτικά ακίνητα	36.954
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(10.084.638)

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 € 4.388.902 (2020: ποσό € 1.928.497) ενώ το συνολικό κόστος πωληθέντων ποσού €4.016.453 περιλαμβάνει την επίδραση αναστροφής γηπέδου στη ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης ποσού €-372.449. Τα αποθέματα αφορούν στη μητρική εταιρεία.

12 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.

	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις από πελάτες	44.127.519	42.925.751
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(31.985.074)	(31.077.322)
	12.142.445	11.848.429

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(35.610.447)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	6.528.972
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	(1.995.847)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(31.077.322)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(31.077.322)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης χρήσης	(907.752)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(31.985.074)

Οι απαιτήσεις από πελάτες το 2020, έχουν αναμορφωθεί καθώς μεταφέρθηκε ποσό €109.470 από λοιπές απαιτήσεις πελατών, το οποίο αφορά σε ενόικια
Τα έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις (2020) αφορούν στην ακύρωση συμβολαίων αγοράς γηπέδων στη Β' Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Αλεξανδρούπολης για τα οποία είχε δημιουργηθεί σχετική πρόβλεψη.

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	3.127	906
Καταθέσεις όψεως	45.026.958	4.998.330
Καταθέσεις προθεσμίας	10.415.000	52.000.000
ΣΥΝΟΛΑ	55.445.085	56.999.236

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2021 ήταν 0,09% (2020: 0,22%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,03% (2020: 0,18%). Από το ποσό των προθεσμιακών καταθέσεων €8εκατ. και €2,4εκατ. αποτελούν κάλυμμα για δύο εγγυητικές επιστολές €8εκατ. για λογαριασμό της ΘΕΚ Α.Ε. και €2,4 εκατ. για το βραχυχρόνιο δανεισμό του Φωτοβολταϊκού Πάρκου Λαγκαδά.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2021 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 2020	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2020	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουαρίου 2021	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2021	12.743.680	191.155.200

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2021 και 31.12.2020 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	3.546.999	854.989	4.401.988
Αναμόρφωση λόγω αλλαγής μεθοδολογίας IAS 19		43.014	43.014
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών		(6.656)	(6.656)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	3.546.999	891.347	4.438.346
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	3.546.999	891.347	4.438.346
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών	-	(7.975)	(7.975)
Μείωση Τακτικού αποθεματικού λόγω εκκαθάρισης της ΕΤΒΑ Διαχείρισης Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε.	(28.016)		(28.016)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	3.518.983	883.372	4.402.355

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	143.562	151.537
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10
ΣΥΝΟΛΟ	883.372	891.347

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018 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 ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ

Το 2021, η Εταιρεία επανυπολόγισε για την 31.12.2020 την πρόβλεψη για "Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά τη συνταξιοδότηση" και επαναδιατύπωσε (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Ν.4308/2014) τη συγκριτική πληροφόρηση που παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης 2021.

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

	31.12.2021	Αναμόρφωση 31.12.2020	Δημοσιευμένα 31.12.2020
Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα			
Παρούσα αξία υποχρεώσεων για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση	178.466	334.615	408.908
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	178.466	334.615	408.908
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	7.446	12.979	11.639
Χρηματοοικονομικό κόστος	(55)	1.482	2.425
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	23.622	1.008.470	977.835
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	31.013	1.022.931	991.899

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>
Υπόλοιπο έναρξης	334.615	254.202	254.202
Προσαρμογή λόγω αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19	-	(97.119)	-
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(197.388)	(853.932)	(853.932)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	31.013	1.022.931	991.899
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	10.226	8.534	16.739
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	178.466	334.615	408.908

Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης

Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	334.615	254.202	254.202
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	7.446	12.979	11.639
Χρηματοοικονομικό κόστος	(55)	1.482	2.425
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(197.388)	(853.932)	(853.932)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	23.622	1.008.470	977.835
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	10.226	8.534	16.739
Προσαρμογή λόγω αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19	-	(97.119)	-
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	178.466	334.615	408.908

Αναμενόμενες παροχές που καταβάλλονται από το πρόγραμμα για την επόμενη χρήση: €15.246

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

-Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.189
-Χρηματοοικονομικό κόστος	467
Σύνολο	8.656

	<u>31.12.2021</u>	<u>Αναμόρφωση</u> <u>31.12.2020</u>	<u>Δημοσιευμένα</u> <u>31.12.2020</u>
Οικονομικές Υποθέσεις			
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,42%	0,00%	0,38%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,05%	1,35%	1,35%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	5,26	2,01	6,09

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Παροχή Ν.2112

	Μεταβολή στις κύριες υποθέσεις	Αύξηση στις κύριες υποθέσεις	Μείωση στις κύριες υποθέσεις
Κύριες Υποθέσεις			
Προεξοφλητικό επιτόκιο	+/-0,5%	Μείωση 2,6%	Αύξηση 2,7%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	+/-0,5%	Αύξηση 2,6%	Μείωση 2,5%

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Μεταβολή	Παροχή Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης Αύξηση	Μείωση
Κύριες Υποθέσεις			
Προεξοφλητικό επιτόκιο	+/-0,5%	Μείωση 1,1%	Αύξηση 1,2%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	+/-0,5%	0%	0%

Στο ποσό του συνόλου της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού του 2021, περιλαμβάνεται πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω λήξης εργασιακής σχέσης ποσού €15.246 (2020 €193.706) το οποίο θα καταβληθεί στην επόμενη χρήση.

Η Μητρική Εταιρεία κατά την 31.12.2021 απασχολούσε 13 υπαλλήλους (2020:14 υπαλλήλους). Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, πραγματοποιήθηκε μία αποχώρηση, στο πλαίσιο του προγράμματος της Εθελουσίας Εξόδου. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου, δεν είχαν προσωπικό κατά την 31.12.2021 και την 31.12.2020 και συνεπώς η παραπάνω ανάλυση αφορά στη μητρική εταιρεία.

Σημειώνεται ότι τα ποσά της προηγούμενης Χρήσης έχουν μεταβληθεί προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας Χρήσης και αφορούν στη μητρική Εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

17 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	1.556.672
Αναστροφή πρόβλεψης	(38.500)
Λοιπές προβλέψεις	17.500
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	1.535.672
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	1.535.672
Αναστροφή πρόβλεψης	

Λοιπές προβλέψεις

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021

(17.500)

1.518.172

Η μείωση των προβλέψεων 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 31.12.2021 & 31.12.2020

18 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020

Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020

12.326.026

(359.519)

11.966.507

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021

Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021

11.966.507

(811.276)

11.155.232

Μέχρι την ημερομηνία συντάξεως των παρουσών 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.

19 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου αναλύονται ως ακολούθως:

Προμηθευτές

Λοιποί φόροι

Ασφαλιστικοί οργανισμοί

Πιστωτές διάφοροι

31.12.2021

31.12.2020

2.252.600

2.495.119

400.997

386.406

36.829

52.192

538.866

556.456

3.229.292

3.490.173

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν μόνο στη μητρική και αναλύονται ως ακολούθως :

Ληφθείσες εγγυήσεις

Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.

31.12.2021

31.12.2020

625.613

257.757

563.591

475.417

1.189.204

733.174

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

20 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως :

Τράπεζα Πειραιώς Ανοικτός Αλληλόχρεος Λογαριασμός

Δεδουλευμένοι Τόκοι

ΣΥΝΟΛΟ

31.12.2021

31.12.2020

2.300.000

2.550.000

5.367

6.099

2.305.367

2.556.099

Το δάνειο είναι τακτής λήξης, ανανεώνεται κάθε χρόνο το μήνα Νοέμβριο και το επιτόκιο ανέρχεται σε 1,50%, ενώ το κεφάλαιό του αποπληρώνεται κατά ποσό € 250.000 ετησίως.

Οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δεν είχαν δανειακές υποχρεώσεις κατά την 31.12.2021 & 31.12.2020

21 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

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

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
1 Ιανουάριος 2020			
Κόστος κτήσης	983.502	218.229	1.201.731
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(431.519)	(49.361)	(480.880)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2020	551.983	168.868	720.851
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	551.983	168.868	720.851
Προσθήκες χρήσεως	167.805	53.387	221.192
Αναπροσαρμογές χρήσεως	-	(13.179)	(13.179)
Αποσβέσεις χρήσεως	(389.014)	(58.273)	(447.287)
Αναπόσβεση αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	330.774	150.803	481.577
1 Ιανουαρίου 2021			
Κόστος κτήσεως			
Κόστος κτήσεως	1.151.307	252.738	1.404.045
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(820.533)	(101.934)	(922.468)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021	330.774	150.803	481.577
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2021			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	330.774	150.803	481.577
Προσθήκες χρήσεως	1.251.715	-	1.251.715
Διαγραφές χρήσεως	-	(6.660)	(6.660)
Αναπροσαρμογές χρήσεως	93.437	-	93.437
Αποσβέσεις χρήσεως	(230.442)	(54.741)	(285.182)
Αναπόσβεση αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	1.445.484	89.402,42	1.534.887
31 Δεκεμβρίου 2021			
Κόστος κτήσεως	2.496.459	252.738	2.749.197
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.050.975)	(163.335)	(1.214.310)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	1.445.484	89.402,48	1.534.887

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	425.859	457.402
Προσθήκες χρήσεως	1.251.715	37.830
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(384.671)	(69.373)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	1.292.903	425.859

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	69.373	271.226
Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	384.671	69.373
Αναπροσαρμογές χρήσεως	93.437	-
Τόκοι χρήσεως	18.430	18.082
Διαγραφές χρήσεως	(6.784)	-
Πληρωμές χρήσεως	(296.959)	(289.308)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	262.168	69.373

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2020	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Μέχρι ένα έτος	24.292	61.283	85.574
Από 1 έτος έως 5 έτη	97.167	93.681	190.848
Περισσότερο από 5 έτη	412.959	-	412.959
Σύνολο	534.417	154.964	689.381

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2021	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Μέχρι ένα έτος	234.892	45.561	280.453
Από 1 έτος έως 5 έτη	939.567	46.583	986.150
Περισσότερο από 5 έτη	476.418	-	476.418
Σύνολο	1.650.876	92.144	1.743.020

Οι καθαρές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	31.12.2021	31.12.2020
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	1.292.903	425.859
	262.168	69.373
	1.555.071	495.232

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2020 (μειον Προεξόφληση)	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Μέχρι ένα έτος	9.723	59.650	69.373
Από 1 έτος έως 5 έτη	43.202	92.780	135.982
Περισσότερο από 5 έτη	289.877	-	289.877
Σύνολο	342.802	152.430	495.232

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2021 (μειον Προεξόφληση)	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Μέχρι ένα έτος	217.477	44.691	262.168
Από 1 έτος έως 5 έτη	881.066	46.229	927.295
Περισσότερο από 5 έτη	365.608	-	365.608
Σύνολο	1.464.151	90.920	1.555.071

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	31/12/2021	31/12/2020
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(230.442)	(389.014)
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών	(54.741)	(58.273)
Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(16.839)	(15.730)
Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων	(1.590)	(2.353)
Έξοδα βραχυπρόθεσμων και χαμηλής αξίας μισθώσεων	(2.131)	(2.637)
Σύνολο	(305.743)	(468.006)

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

-Λειτουργικές Μισθώσεις

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα από ενοίκια	571.883	540.141

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

	31/12/2021	31/12/2020
Μέχρι ένα έτος	572.126	528.407
Από 1 έως 5 έτη	2.240.937	2.046.036
Πάνω από 5 έτη	5.752.559	6.094.937
ΣΥΝΟΛΑ	8.565.622	8.669.380

22 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις του Ομίλου αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020
Παροχή υπηρεσιών	630.035	493.051
Πωλήσεις νερού	2.405.921	1.871.673
Πωλήσεις γηπέδων	8.539.693	5.344.823
Έσοδα από δικαιώματα επιφανείας	313.453	82.446
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	597.381	659.597
Έσοδο από ενοίκια	560.363	525.794
Σύνολο πωλήσεων	13.046.846	8.977.385
Αναστροφές πωλήσεων γηπέδων	(275.816)	(8.191.634)
	12.771.030	785.751

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020
Κόστος πωληθέντων γηπέδων	(4.388.903)	(1.928.497)
Κόστος Πωληθέντων αναστροφών γηπέδων	372.449	2.623.825
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 24)	(4.016.453)	695.328

Η μητρική Εταιρεία προέβη στην τρέχουσα χρήση σε μία αναστροφή πώλησης γηπεδικής έκτασης, που είχε πραγματοποιηθεί στο παρελθόν, λόγω πλήρωσης διαλυτικής αίρεσης.

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.

23 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικές αποδοχές	(241.615)	(211.804)
Εργοδοτικές εισφορές	(97.809)	(183.099)
Λοιπές παροχές	(39.320)	(46.213)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού	(23.622)	(780.080)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Βλέπε σημείωση 16)	(7.391)	(14.461)
Σύνολο	(409.759)	(1.235.657)

Μερίστηκαν σε:

	31.12.2021	31.12.2020
Κόστος πωληθέντων (Βλέπε σημείωση 24)	(55.811)	(53.558)
Έξοδα διάθεσης (Βλέπε σημείωση 24)	(85.154)	(80.479)
Έξοδα διοίκησης (Βλέπε σημείωση 24)	(268.794)	(1.101.621)
	(409.759)	(1.235.657)

Η αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού αφορά στο κόστος της αποχώρησης από τη μητρική Εταιρεία, μισθωτών οι οποίοι έκαναν χρήση του προγράμματος εθελουσίας εξόδου που ανακοινώθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς μέσα στην τρέχουσα χρήση. Τα ποσά του 2020 αναμορφώθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα ποσά του 2021.

24 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά λειτουργία αναλύονται ως ακολούθως:

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2021			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)	(4.016.453)	-	-	(4.016.453)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)	(55.811)	(268.794)	(85.154)	(409.759)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(223.979)	(710.787)	(380.712)	(1.315.479)
Παροχές τρίτων	(1.011.303)	(172.686)	(86.332)	(1.270.321)
Φόροι - τέλη	(22.886)	(900.221)	(180.988)	(1.104.095)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)	0	(2.131)	-	(2.131)
Διάφορα έξοδα	(83.271)	(573.286)	(15.678)	(672.235)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)	(340.994)	(696.610)	(8.183)	(1.045.787)
ΣΥΝΟΛΑ	(5.754.696)	(3.324.516)	(757.046)	(9.836.259)

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου				
Όπως αναμορφώθηκαν 2 0 2 0				
	Έξοδα			
	Κόστος πωληθέντων	Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)	695.328	-	-	695.328
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)	(53.558)	(1.101.621)	(80.479)	(1.235.657)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(465.645)	(1.040.425)	(171.871)	(1.677.941)
Παροχές τρίτων	(735.776)	(217.873)	(14.049)	(967.698)
Φόροι - τέλη	(6.450)	(833.763)	(13.489)	(853.702)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)	(614)	(2.023)	-	(2.637)
Διάφορα έξοδα	(214.693)	(485.277)	(2.128)	(702.098)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)	(55.954)	(1.108.265)	(8.163)	(1.172.383)
ΣΥΝΟΛΑ	(837.362)	(4.789.247)	(290.179)	(5.916.788)

Το ποσό των αμοιβών & εξόδων προσωπικού για τη Χρήση 2020, έχει αναμορφωθεί λόγω της αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19

25 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2021	31.12.2020
Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (Βλέπε σημείωση 11)	-	(606.584)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (Βλέπε σημείωση 12)	(910.891)	(1.992.708)
Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 9)	(65.964)	-
Πρόβλεψη απομείωσης επίδικων πελατών	17.500	(17.500)
Αναστροφή πρόβλεψης/ προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (Βλέπε σημείωση 17)	-	38.500
Έσοδα από ακρυσιμοποίητες προβλέψεις απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 12)	-	6.528.972
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχών	89.404	(109.733)
	(869.951)	3.840.946

Οι παραπάνω προβλέψεις αφορούν στη μητρική Εταιρεία

26 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε σημείωση 18)	811.276	359.519
Λοιπά έσοδα	259.677	2.522.082
	1.070.953	2.881.601

Η μείωση στα λοιπά έσοδα αφορά στη μητρική εταιρεία και οφείλεται στον αντιλογισμό της υποχρέωσης λόγω ακύρωση συμβολαίων πώλησης γηπέδων που είχε γίνει την προηγούμενη χρήση.

27 ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΠΟ ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ

	31.12.2021	31.12.2020
Κέρδος από μεταβίβαση του 20% των μετοχών της ΘΕΚ Α.Ε.	1.249.180	-
Κέρδος από επαναμέτρηση εναπομένουσας συμμετοχής ΘΕΚ Α.Ε. στην εύλογη αξία.	3.747.539	-
Κέρδος από λύση ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε.	518.075	-
Ζημιά από λύση ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	(92.661)	-
	5.422.134	-

Οι εταιρείες ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚ.Ε.Σ. Α.Ε. και ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε., δεν έχουν συμπεριληφθεί στην ενοποίηση κατά την 31.12.2021 καθώς εκκαθαρίστηκαν την 3^η και 8^η Νοεμβρίου αντίστοιχα και το προϊόν εκκαθάρισης έχει ενσωματωθεί στη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Ανάλυση του κέρδους από μεταβίβαση του 20% των μετοχών της ΘΕΚ Α.Ε. και την επαναμέτρηση της εναπομένουσας συμμετοχής

Εύλογη αξία εναπομένουσας συμμετοχής ΘΕΚ Α.Ε. (60%)	13.500.000,00
60% των ιδίων κεφαλαίων	9.752.460,60
Μέρος του κέρδους που σχετίζεται με την επαναμέτρηση	3.747.539,40
Κέρδος από τη μεταβίβαση του 20% των μετοχών της ΘΕΚ Α.Ε.	1.249.179,80
	4.996.719,20

28 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

	31.12.2021	31.12.2020
Πιστωτικοί τόκοι	307.773	265.247
Χρεωστικοί τόκοι	(53.859)	(59.182)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (Βλέπε σημείωση 21)	(18.430)	(18.082)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.155)	(37.468)
	234.329	150.515

Τα παραπάνω ποσά αφορούν στη μητρική Εταιρεία

29 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η μητρική Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% επί των κερδών.(2020:24%)

Λόγω των συσσωρευμένων ζημιών δεν προκύπτει φόρος στη μητρική

Ο τρέχων φόρος €558 αφορά στη ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε.

	31.12.2021	31.12.2020
Τρέχων φόρος	(558)	(501)
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε σημείωση 10)	224.833	(315.577)
	224.275	(316.078)

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	Φόρος	Φόρος
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	8.792.235	1.383.859
Φόρος που αναλογεί	(1.934.292)	(332.126)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα	(112.786)	(1.982.053)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε και λοιπές μόνιμες διαφορές	1.028.819	2.046.993
Λοιπές διαφορές	123.521	(48.892)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έσοδα	1.119.013	-
	224.275	(316.078)

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 2014, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

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

Για τις χρήσεις 2012 έως και 2016 η μητρική Εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. 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 2019) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2020 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 ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2020. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που να ασκούν ουσιώδη επίδραση στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις 2016 έως και 2020 η θυγατρική Εταιρεία ΔΙΒΙΠΑΚΑ έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2021 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2021. (Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις).

Για την Εταιρεία ΕΤΒΑ Διαχείρισης Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε., για τις χρήσεις 2015 & 2016, πραγματοποιήθηκε ο φορολογικός έλεγχος από την ΡwC Α.Ε. και για τις χρήσεις 2017, 2018, 2019 και 01.01- 14.10.2020 από την Deloitte Α.Ε. και εκδόθηκε για όλες τις χρήσεις η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φορολογικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές για την περίοδο 15.10.2020- 09.07.2021 (λύση και διαγραφή από το ΓΕΜΗ 08.11.2021), καθώς δεν έχει έσοδα και ως εκ τούτου πληροί την εξαίρεση του άρθρου 65Α του Νόμου 4174/2013.

Οι εταιρείες ΕΤΒΑ Επενδυτική Βιώσιμης Ανάπτυξης Α.Ε. (λύση και διαγραφή από το ΓΕΜΗ 03.11.2021) και Θριάσιο Εμπορευματοικό Κέντρο Α.Ε., δεν υπόκεινται σε φορολογικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, καθώς δεν έχουν έσοδα και ως εκ τούτου εντάσσονται στην εξαίρεση του άρθρου 65Α του Νόμου 4174/2013.

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό – υποχρεωτικό έλεγχο, τον φορολογικό έλεγχο από τις ελεγκτικές εταιρείες Deloitte και ΣΟΛ καθώς και λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες για τις χρήσεις 2021 που παρασχέθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	83.250	92.300
Φορολογικός Έλεγχος	22.000	21.000
Αμοιβές για λοιπές υπηρεσίες ελεγκτικής φύσης	12.800	-
ΣΥΝΟΛΑ	118.050	113.300

31 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Το 2021, η μητρική Εταιρεία επανυπολόγισε για την 31.12.2020 την πρόβλεψη για "Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά τη συνταξιοδότηση" και επαναδιατύπωσε (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Ν.4308/2014) τη συγκριτική πληροφόρηση που παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης 2021.

Όσον αφορά στο κονδύλι ποσού €106.631 που αναξινομήθηκε μεταξύ λοιπών απαιτήσεων και απαιτήσεων από πελάτες, αφορά σε μισθώματα εισπρακτέα.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

	Αναμορφωμένα 31.12.2020	Μεταβολές	Δημοσιευμένα 31.12.2020
Ενσώματα πάγια	9.720.529		9.720.529
Δικαιώματα Χρήσης	481.577		481.577
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.754.278		4.754.278
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	53.013		53.013
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	3.900.627		3.900.627
Λοιπές απαιτήσεις	59.306		59.306
Αναβαλλόμενη φορολογία	824.934	(16.344)	841.278
	19.794.264	(16.344)	19.810.609

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Αποθέματα	113.711.294		113.711.294
Απαιτήσεις από πελάτες	11.990.873	106.331	11.884.542
Λοιπές απαιτήσεις	2.746.822	(106.331)	2.853.154
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55.044.452		55.044.452
	183.493.442		183.493.442
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	203.287.706	(16.344)	203.304.051

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Μετοχικό κεφάλαιο	191.155.200		191.155.200
Αποθεματικά	4.410.330	53.097	4.357.233
Κέρδη εις νέον	(13.270.013)	4.851	(13.274.864)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	182.295.517	57.948	182.237.569

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	334.615	(74.293)	408.908
Λοιπές προβλέψεις	1.535.672		1.535.672
Επιχορηγήσεις	11.966.507		11.966.507
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	425.859		425.859
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	733.174		733.174
	14.995.828	(74.293)	15.070.120

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.370.890		3.370.890
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	69.373		69.373
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	2.556.099		2.556.099
	5.996.361		5.996.361
Σύνολο Υποχρεώσεων	20.992.189	(74.293)	21.066.482

ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

203.287.706 (16.345) 203.304.051

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Αναμορφωμένα 31.12.2020	Μεταβολές	Δημοσιευμένα 31.12.2020
Πωλήσεις	8.988.597	540.141	8.448.456
Αναστροφή πωλήσεων	(8.191.634)	-	(8.191.634)
Κόστος πωληθέντων	(837.362)	-	(837.362)
Μικτό αποτέλεσμα	(40.399)	540.141	(580.540)
Εξοδα διάθεσης	(290.179)	-	(290.179)
Εξοδα διοίκησης	(4.767.831)	(31.032)	(4.736.799)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	3.005.729	(540.141)	3.545.869
Ζημιές απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	(358.167)	-	(358.167)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(2.450.848)		(2.419.816)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	150.515	-	150.515

Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων	(2.300.333)	(31.032)	(2.269.301)
Προβλέψεις	3.840.946	-	3.840.946
Κέρδη προ φόρων	1.540.613	(31.032)	1.571.645
Φόροι	(315.577)	3.144	(318.722)
Κέρδη μετά από φόρους (Α)	1.225.036	(27.888)	1.252.924

Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους

Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα

Αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	(8.534)	8.205	(16.739)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	1.877	1.877	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)	(6.657)	10.083	(16.739)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)	1.218.379	(17.805)	1.236.184

Αναφορικά με το κονδύλι ποσού €540.141 που αναταξινομήθηκε μεταξύ λοιπών εσόδων εκμετάλλευσης και πωλήσεων, αφορά σε έσοδο από ενοίκια.

Οι λοιπές μεταβολές, προκύπτουν από τον επανυπολογισμό της πρόβλεψης για "Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά τη συνταξιοδότηση" σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Ν.4308/2014 (Βλέπε σημείωση 16).

32 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2005 η μητρική Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Ορεστιάδος με σκοπό να υποβοηθήσει τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής Ορεστιάδος. Με βάση τη σύμβαση, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. 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 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 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 σύνολο τους μέχρι σήμερα, έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις, οι οποίες κατά την κρίση της Διοίκησης είναι επαρκείς (Βλέπε σημείωση 17).

Οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

33 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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.

	<u>31.12.2021</u>		<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	67.675.620	2.492.714	66.910	(720.097)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	354.429	382.440	270.309	(1.395.156)
ΣΥΝΟΛΑ	68.030.049	2.875.154	337.219	(2.115.254)

	<u>31.12.2020</u>		<u>01.01.2020 - 31.12.2020</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	57.065.413	2.771.579	145.270	(799.435)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	421.324	246.761	2.033.692	(1.184.290)
ΣΥΝΟΛΑ	57.486.737	3.018.340	2.178.963	(1.983.725)

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους €67.675.620 (2020: €57.065.413), αφορούν κυρίως σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις και τα έξοδα προκύπτουν από βραχυπρόθεσμο δανεισμό και από την τιμολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού σε εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., ενώ τα έσοδα αφορούν σε πιστωτικούς τόκους και ενοίκια.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους €354.429 (2020: €421.324), αφορούν κυρίως σε τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών στις συγγενείς Εταιρείες της ΕΕΣΥΠ και του Ομίλου της Πειραιώς. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών αφορούν κατά κύριο λόγο σε κοινόχρηστες δαπάνες, λογαριασμούς υπηρεσιών κοινής οφέλειας και εκτίμηση ακινήτων, ενώ τα έσοδα αφορούν σε δανεισμό προσωπικού και μετακύλιση δαπανών που κεφαλαιοποιούνται από την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. στη ΘΕΚ.

β) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2021 καταβλήθηκαν αμοιβές και αποζημιώσεις σε μέλη του Δ.Σ. και διοικητικών στελεχών, ύψους €332.498,67 ενώ για το 2020 αμοιβές €296.235,81. Στη συγκρίσιμη περίοδο το ποσό αναμορφώθηκε κατά τις εργοδοτικές εισφορές που αφορούσαν στις αμοιβές των μελών Δ.Σ.

34 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 30η Μαρτίου 2022 υπεγράφη η τροποποίηση της σύμβασης παραχώρησης για την ανάπτυξη Εμπορευματικού και Διαμετακομιστικού Κέντρου στο Θριάσιο από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών και τον Υπουργό Οικονομικών.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου 2022 ή το Α' Τρίμηνο 2023, καθώς η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης θα πρέπει να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων, ώστε να καταστεί έφικτη η ολοκλήρωση εκπλήρωσης των προϋποθέσεων της Σύμβασης Παραχώρησης όπως αυτή έχει τροποποιηθεί.

Την 14η Ιουλίου 2022, η Γενική Συνέλευση της Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε., αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €1εκατ. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε στην αύξηση με το ποσό των €326,8 χιλ. διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία σε 35%.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΚΑΤΣΙΚΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 050512

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Γ. ΨΑΘΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

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

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

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**Ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2021**

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		31.12.2021	Όπως αναμορφώθηκαν 31.12.2020
	Σημείωση		
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	5	9.266.302	9.720.529
Δικαιώματα Χρήσης	21	1.534.887	481.577
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	6.881.968	4.754.278
Αυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	7	44.553	53.013
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	70.031	3.900.627
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	8	10.050.000	-
Λοιπές απαιτήσεις	9	1.081.889	59.306
Αναβαλλόμενη φορολογία	10	1.052.017	824.934
		29.981.648	19.794.264
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	11	107.526.517	113.711.294
Απαιτήσεις από πελάτες	12	12.142.445	11.990.873
Λοιπές απαιτήσεις	9	3.648.722	2.746.822
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	55.403.287	55.044.452
		178.720.971	183.493.442
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		208.702.619	203.287.706
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	15	4.402.355	4.410.330
Αποτελέσματα εις νέον		(7.990.665)	(13.270.013)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		187.566.890	182.295.517
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	16	178.466	334.615
Λοιπές προβλέψεις	17	1.518.172	1.535.672
Επιχορηγήσεις	18	11.155.232	11.966.507
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	21	1.292.903	425.859
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	1.189.204	733.174
		15.333.978	14.995.828
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	3.234.219	3.370.890
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	21	262.167	69.373
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	2.305.367	2.556.099
		5.801.752	5.996.361
Σύνολο Υποχρεώσεων		21.135.729	20.992.189
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		208.702.619	203.287.706

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2021	Όπως αναμορφώθηκαν 31.12.2020
Πωλήσεις	22	13.055.389	8.988.597
Αναστροφή πωλήσεων	22	(275.816)	(8.191.634)
Κόστος πωληθέντων	24	(5.754.696)	(837.362)
Μικτό αποτέλεσμα		7.024.877	(40.399)
Έξοδα διάθεσης	24	(757.046)	(290.179)
Έξοδα διοίκησης	24	(3.431.743)	(4.767.831)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	26	1.278.634	3.005.729
Ζημιές απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	6,11	-	(358.167)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		4.114.722	(2.450.848)
Κέρδη/ (Ζημιές) από λύση και μεταβίβαση μετοχών θυγατρικών	27	1.575.415	-
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	28	234.329	150.515
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		5.924.466	(2.300.333)
Προβλέψεις	25	(869.951)	3.840.946
Κέρδη προ φόρων		5.054.515	1.540.613
Φόροι	29	224.833	(315.577)
Κέρδη μετά από φόρους (Α)		5.279.348	1.225.036
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους			
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	16	(10.224)	(8.534)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	10	2.249	1.877
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)		(7.975)	(6.657)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)		5.271.373	1.218.379

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		191.155.200	3.518.983	854.990	(14.527.788)	181.001.384
Αναμόρφωση λόγω αλλαγής μεθοδολογίας IAS 19	16			43.014	32.739	75.753
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		191.155.200	3.518.983	898.004	(14.495.049)	181.077.138
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	16			(6.657)		(6.657)
Κέρδη/ (Ζημίες) μετά από φόρους 01.01.2020 - 31.12.2020		-		-	1.225.036	1.225.036
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020		191.155.200	3.518.983	891.347	(13.270.013)	182.295.517
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021		191.155.200	3.518.983	891.347	(13.270.013)	182.295.517
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	16	-		(7.975)		(7.975)
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2021 - 31.12.2021		-			5.279.348	5.279.348
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021		191.155.200	3.518.983	883.372	(7.990.665)	187.566.890

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2021	31.12.2020
		Όπως αναμορφώθηκαν	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		5.054.515	1.540.613
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	5,7,21,24	1.045.786	1.172.383
Απομειώσεις	6,11	-	358.167
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού		31.014	794.540
Αναστροφή υποχρέωσης		-	(1.780.000)
Προβλέψεις	25	869.950	(3.840.946)
Τόκοι (έσοδα)/έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτική δραστηριότητας	28	(235.484)	(187.983)
(Κέρδη)/Ζημιές από λύση και μεταβίβαση μετοχών θυγατρικών	27	(1.575.415)	
Επιχορηγήσεις	18	(811.276)	(359.519)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		4.379.089	(2.302.746)
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		3.048.046	4.235.970
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		156.123	136.059
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		3.204.169	4.372.029
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		7.583.258	2.069.282
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,7	(350.155)	(218.143)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	8	(9.800.000)	(2.800.000)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο συγγενών εταιρειών	8		(75.000)
Είσπραξη από πώληση μετοχών ΘΕΚ		2.500.000	-
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση του Ελληνικού Ταμείου Βιώσιμης Ανάπτυξης	8	-	3.209.542
Τόκοι Εισπραχθέντες		307.773	265.247
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση θυγατρικών		719.509	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		(6.622.873)	381.646
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Αύξηση / (Μείωση) τόκων δανείου		-	-
Αποληρωμή κεφαλαίου	20	(250.000)	(250.000)
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	(278.529)	(271.226)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις		(18.430)	(18.082)
Τόκοι πληρωθέντες	28	(54.591)	(59.182)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		(601.550)	(598.490)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		358.835	1.852.438
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	55.044.452	53.192.014
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	55.403.287	55.044.452

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές (η Εταιρεία) 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 Α.Ε. (Τράπεζα) στο Μετοχικό της Κεφάλαιο με ποσοστό 65% και του Ελληνικού Δημοσίου με 35%. Εντός του 2021 η συμμετοχή της Τράπεζας στην ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ εισφέρθηκε σε είδος στη νεοιδρυθείσα ετερόρρυθμη εταιρεία Strix Holdings LP που ιδρύθηκε στην Ιρλανδία. Επίσης, η Τράπεζα ίδρυσε μία εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, με επωνυμία Strix Asset Management Ltd, η οποία παρέχει εξειδικευμένη επαγγελματική διαχείριση των συμμετοχών που κατέχει η Τράπεζα στο πλαίσιο της Συναλλαγής Mayfair. Την 16η Δεκεμβρίου 2021, η Τράπεζα πώλησε στη Blantyre Capital το 75% της συμμετοχής της στην Strix Asset Management Ltd και έχασε τον έλεγχο επί της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Από αυτή την ημέρα, ο Όμιλος Πειραιώς Financial Holdings, ασκεί ουσιαστική επιρροή στη Strix Holdings LP. Η Τράπεζα διατήρησε άμεσο ποσοστό μειοψηφίας ποσοστού 1% στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. ασκώντας ουσιαστική επιρροή και επομένως από την 16η Δεκεμβρίου 2021 λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στην ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης. Η STRIX HOLDINGS L.P. κατέχει ποσοστό 64% των μετοχών της Εταιρείας και 35% κατέχει το Ελληνικό Δημόσιο μέσω της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.).

Η Εταιρεία έχει έδρα στην Ελλάδα, και η διεύθυνση των γραφείων της είναι στη Λεωφόρο Μεσογείων 265, Τ.Κ. 154 51 Νέο Ψυχικό. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι www.etvavipe.gr. Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και λήγει την 18η Ιουνίου 2053.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27^η Σεπτεμβρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η δραστηριότητα της 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.). Η Εταιρεία εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων (ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ.) όπου είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι συνδράμοντας ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Στην παρούσα φάση η εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα: 14% που ανέρχεται σε 8.600 στρ., εκ των οποίων τα 1.600 στρ. είναι σε ΒΙΠΕ υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι ο μεγαλύτερος διαχειριστής 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 ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παράγεται ετήσιος συνολικός κύκλος εργασιών περίπου €7,5 δις. Σύμφωνα με τη μελέτη του Ιδρυμάτων Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) το 2019 που αφορούσε στο οικονομικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, για κάθε €1 κύκλου εργασιών των παραγωγικών μονάδων στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, προστίθενται €1,3 στο εθνικό Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ). Η συνολική επίδραση της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στο ΑΕΠ της χώρας υπερβαίνει τα €9,7 δις, ποσό που αντιστοιχεί στο 5,6% του ΑΕΠ της χώρας. Την εικόνα συμπληρώνει το γεγονός ότι το 5,9% της απασχόλησης στην χώρα εντάσσεται στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ. Επίσης, σημαντική είναι η επίδραση της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε τομείς παροχής υπηρεσιών, αλλά και στην πρωτογενή παραγωγή.

Εκτός από την οργάνωση και ανάπτυξη των ΒΙΠΕ, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, παρέχει ολοκληρωμένες διαχειριστικές υπηρεσίες προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία τους, ενώ δραστηριοποιείται παράλληλα στη διοίκηση κατασκευαστικών έργων, στην παροχή ενεργειακών υπηρεσιών με την κατασκευή και λειτουργία φωτοβολταϊκών σταθμών καθώς και στη διενέργεια οικονομοτεχνικών αναλύσεων επενδυτικών σχεδίων αναπτυξιακών έργων. Τα τελευταία χρόνια, ειδικά με άξονα το 2020, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ έχει εισέλθει σε νέα πεδία δραστηριοτήτων, όπως είναι τα logistics και τα ενεργειακά έργα.

Μέσα στην τρέχουσα χρήση ολοκληρώθηκε ο Στρατηγικός Σχεδιασμός Ανάπτυξης της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε συνεργασία με έγκριτο Σύμβουλο. Η μελέτη που εκπονήθηκε ανέδειξε ζητήματα ως προς την αποτύπωση και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης στις ΒΙ.ΠΕ. σε σχέση με τις σχετικές καλές πρακτικές στην Ευρώπη. Στη συνέχεια διερευνήθηκαν πιθανές στρατηγικές επιλογές για την αναπτυξιακή πορεία της εταιρείας στο μέλλον. Οι εισπράξεις στα επιχειρηματικά μοντέλα της εταιρείας και την μειούμενη ποιότητα διαθέσιμου αποθέματος, η δημιουργία του Δικαιώματος Επιφανείας αναδείχθηκε ως ένα σημαντικό εργαλείο με εμπορική ανταπόκριση στις επιχειρήσεις. Επιπρόσθετα, η μελέτη ανέδειξε την υψηλή συσχέτιση της λειτουργίας της εταιρείας με την κείμενη νομοθεσία, γεγονός που ρυθμίζει η έντονη πρωτοβουλία και η συμμετοχή της εταιρείας ως θεσμικός παράγοντας στις νομοπαρασκευαστικές διαδικασίες της πολιτείας. Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός θέτει ως στόχο την ολοκληρωμένη και συντονισμένη μετεξέλιξη της εταιρείας από μονοσήμαντο φορέα ανάπτυξης και διαχείρισης βιομηχανικής γης σε φορέα παροχής εκσυγχρονισμένων υπηρεσιών ανάπτυξης βιώσιμων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Το προηγούμενο έτος η εμπορική δραστηριότητα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παρουσίασε αξιοσημείωτες αποδόσεις. Πραγματοποιήθηκε διάθεση γηπέδων €8,5 εκατ. γεγονός που αποτελεί μια σημαντική αύξηση (60%) σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Μεσοσταθμικά την τελευταία 5ετία η αύξηση που σημειώθηκε στις πωλήσεις γης, ξεπέρασε το 100%. Συνολικά ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε για το 2021 σε €13 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. Εντός του Δεκεμβρίου του 2021, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ μεταβίβασε το 20% της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΟΕΚ ΑΕ πραγματοποιώντας κέρδος ποσού €1,15 εκατ.

Μια από τις προτεραιότητες της ΕΤΒΑ είναι η οργανωμένη χωροθέτηση σε κεντρικούς παραγωγικούς πόλους όπως είναι τα μητροπολιτικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης. Συμπληρωματικά, η ανάπτυξη άλλων υποδοχών σε άλλους παραγωγικούς νομούς της επικράτειας, αποτελεί μια ευκαιρία περιφερειακής τόνωσης του ΑΕΠ. Προς αυτή την κατεύθυνση η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. εξέτασε επισταμένα εντός του 2021 επενδύσεις για ίδρυση πάρκων σε νέες περιοχές με χωροταξικά και αναπτυξιακά πλεονεκτήματα, αξιοποιώντας την εμπειρία του έργου εξυγίανσης του ΕΠΕ Οινόφυτων, που είναι σε εξέλιξη. Στο πλαίσιο αυτό, επεξεργάστηκε τεchnο-οικονομικά περιπτώσεις για οργανωμένους υποδοχείς στο Λιτόχωρο Πιερίας, στην Εορδαία Πτολεμαΐδας και στο Βελεστίνο Βόλου.

Ειδικό βάρος στο αναπτυξιακό πρόγραμμα της εταιρείας έχει η επέκταση της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης καθώς αποτελεί τη μεγαλύτερη ΒΙΠΕ της επικράτειας, με έκταση 9.500 στρεμμάτων ούσα ωστόσο πλήρως κορεσμένη. Πρόκειται για έργο κομβικής σημασίας, ειδικά εφόσον συνδυαστεί με έργα logistics καθώς η μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης μπορεί να αποτελέσει κέντρο επιχειρηματικότητας με ολοκληρωμένο σχεδιασμό και βιώσιμο χαρακτήρα. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσεται και η προσπάθεια της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. να ωριμάσει, σε συνεργασία με τους αγροτικούς συνεταιρισμούς της βόρειας Ελλάδας, την ιδέα της δημιουργίας μιας πρότυπης αγρο-αποθηκευτικής μονάδας εντός της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης που φιλοδοξεί να καλύψει το 10-15% της αγοράς.

Σε τελικό στάδιο αδειοδότησης βρίσκεται το Επιχειρηματικό Πάρκο της Κοζάνης, το οποίο και αναμένεται να τονώσει, στη μεταλλινική εποχή, την οικονομική δραστηριότητα δημιουργώντας παράλληλα νέες θέσεις εργασίας. Το Πάρκο με την αδειοδότηση του θα δημιουργήσει έκταση 680 στρεμμάτων εκ των οποίων τα 400 στρέμματα θα προσδώσουν στο απόθεμα, βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση. Το απόθεμα διαθέσιμης βιομηχανικής γης της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ αυξήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης σε 2 βιομηχανικές περιοχές μέσω των δράσεων αναδιάρθρωσης της Πολεοδομικής Οργάνωσης των υφιστάμενων ΒΙΠΕ ενώ αναμένεται περαιτέρω αύξηση αποθέματος και σε άλλες ΒΙ.ΠΕ. συνολικής έκτασης 390 στρεμμάτων συνολικής αξίας €18,8 εκατ. Μελλοντικός στόχος της εταιρείας είναι η δημιουργία νέας βιομηχανικής γης άνω των 1.000 στρ. με συνολική αξία €20 εκατ.

Η Εταιρεία λειτουργεί με αποδοποιημένες οργανωσιακές δομές και αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της, δημιουργεί υπεραξία σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παραμένει προσηλωμένη στη Βιομηχανική Ανάπτυξη και αξιοποιεί βέλτιστα τη βιομηχανική γη που διαχειρίζεται. Το όραμα της είναι η οργάνωση της επιχειρηματικής κοινότητας σε βιομηχανικά και επιχειρηματικά πάρκα με δράσεις αιεφόρου 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.

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

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

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση οι οποίες επηρεάζουν τα κονδύλια του Ενεργητικού και των υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα ποσά εσόδων και της περιόδου αναφοράς και αναφέρονται στη Σημείωση 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

2.2. Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Η Εταιρεία λειτουργώντας στο πλαίσιο των κανονισμών λειτουργίας των ΒΙ.ΠΕ., το ευρύτερο θεσμικό πλαίσιο των φορέων ανάπτυξης και διαχείρισης των βιομηχανικών περιοχών αλλά και τα πρότυπα ποιότητας συνεχίζει τη δραστηριότητα της και σχεδιάζει στρατηγικά το μέλλον της.

Σύμφωνα με τα οικονομικά της στοιχεία στη χρήση του 2021 εμφανίζει κέρδη προ φόρων € 5,1 εκατ. έναντι κερδών € 1,5 εκατ. το 2020. Τα ταμειακά της διαθέσιμα ανέρχονται στα € 55,4 εκατ. γεγονός που της επιτρέπει να ανταποκριθεί σε έναν ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό όπως περιγράφεται στην εισαγωγή, αλλά και στην εκπλήρωση των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της ύψους € 5,8 εκατ. και € 15,3 εκατ. αντίστοιχα.

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

Η Εταιρεία συνέχισε σε όλη τη διάρκεια του 2021 να λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα εφαρμόζοντας τα κατάλληλα πρωτόκολλα για την προστασία των εργαζομένων της έναντι της πανδημίας αλλά και για την εύρυθμη συνέχιση της λειτουργίας της κάνοντας χρήση του εργαλείου της εξ αποστάσεως εργασίας η οποία συνεχίστηκε απρόσκοπτα και κατά την τρέχουσα χρήση. Η Εταιρεία ακολουθεί όλες τις οδηγίες του Εθνικού Οργανισμού Δημόσιας Υγείας.

Η Εταιρεία 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) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για τη τρέχουσα οικονομική χρήση****Δ.Λ.Π. 19 Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, περί της «Κατανομής παροχών σε περιόδους υπηρεσίας»**

Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο "Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)" στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το "Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου"). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και οι κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ.8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα τη Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8 ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8, το υπόλοιπο έναρξης εκάστου στοιχείου της καθαρής θέσης που επηρεάζεται κατά την 1η Ιανουαρίου 2020, καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία για κάθε μία περίοδο αναφοράς που απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχουν προσαρμοστεί ως η νέα λογιστική πολιτική να ισχύει πάντα. Συγκεκριμένα, αναθεωρήθηκε η αναλογιστική υποχρέωση τόσο κατά την έναρξη όσο και κατά τη λήξη της χρήσης 2020 και αναμορφώθηκαν οι σχετικές γνωστοποιήσεις. Προκειμένου να αναθεωρηθεί η αναλογιστική υποχρέωση με βάση την καινούρια μεθοδολογία κατά την 1η Ιανουαρίου 2020, πραγματοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019. Η επίδραση (μετά από φόρους) στην καθαρή θέση της Εταιρείας της 1ης Ιανουαρίου 2020 ήταν αύξηση € 76 χιλ. Επιπρόσθετα, η αναθεωρημένη αναλογιστική μελέτη της 31ης Δεκεμβρίου 2020 υπό τη νέα μεθοδολογία είχε ως αποτέλεσμα την επιπρόσθετη επιβάρυνση της κατάστασης αποτελεσμάτων κατά € 31 χιλ. και τη διαμόρφωση της υποχρέωσης παροχών μετά τη συνταξιοδότηση σε € 334 χιλ. Ανατρέξτε στη Σημείωση 16 για την αναμόρφωση των συγκριτικών κονδυλίων και στη Σημείωση 2.15 για τη λογιστική πολιτική της Εταιρείας.

(β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνονται κατά την αξιολόγηση μιας εταιρείας εάν μια σύμβαση είναι ζημιογόνος.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχομένων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» » (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 2018 – 2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2022)

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαιρεί το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

2.4. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.5. Συναλλαγματικές μετατροπές

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

2.6. Ενσώματα Πάγια

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα κτίρια, ο μηχανολογικός εξοπλισμός, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας 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 στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται.

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

Συντελεστές Απόσβεσης:	2021	2020
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 2.17 "Απομείωση αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων").

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

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

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.

2.7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την 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 κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

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

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

Η εταιρεία 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.

2.9. Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις

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

Η Εταιρεία από την 15η Δεκεμβρίου 2021, έπαψε να είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς, οπότε βάσει της παραγράφου 4 του ΔΠΧΑ 10, συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με τη θυγατρική Εταιρεία ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε. (πλήρης ενοποίηση) και τις συγγενείς εταιρείες, ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. και την ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ Α.Ε. (μέθοδος καθαρής θέσης)

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

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

Η εκκαθάριση των Εταιρειών ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ) & ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ), ολοκληρώθηκε στις 3 και 8 Νοεμβρίου 2021 αντίστοιχα.

2.10. Αποθέματα

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

Τα αποθέματα ακινήτων ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού αποαναγνωρίζονται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από τη διάθεσή των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

2.11. Χρηματοοικονομικά μέσα

Από την 1 Ιανουαρίου 2019, 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 ανεξοφλήτου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI ("solely payments of principal and interest") κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 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 της Εταιρείας.

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 σε λοιπές απαιτήσεις από χρεώστες σε ενοίκια εισπρακτέα και δαπάνες στις οποίες έχει προβεί η Εταιρεία για το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε.

γ) Επιμέτρηση της Απομείωσης των Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Η Εταιρεία διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα ΔΠΧΑ.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 η Εταιρεία δε θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

- Διαγραφές

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι αυτές είναι ανεπίδεκτες είσπραξης, πλέον προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων, που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους,

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 αντισταθμίζονται 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 ουσιωδώς την αξιολόγηση λόγω υπολογισμού των διαχειριστικών περιόδων, οι απαιτήσεις έχουν ωριμάσει.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πέραν των 45 ημερών και έως τα 5 έτη εκτός των απαιτήσεων για τις οποίες έχει σχηματισθεί εξατομικευμένη πρόβλεψη.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 5 έτη και οι απαιτήσεις για τις οποίες έχουν σχηματισθεί εξατομικευμένες προβλέψεις
*Γήπεδα	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εντός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που έπαυσαν να εξυπηρετούνται
Λοιπές απαιτήσεις	Περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες προσεχών κοινόχρηστων 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 κοινόχρηστων ΟΤ 52, υπόλοιπα πελατών από λοιπές δραστηριότητες, ενοίκια και εδαφονόμια	Περιλαμβάνονται όλες οι λοιπές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις των δανείων της πρώην Τράπεζας ΕΤΒΑ, παλαιά ενοίκια & παλαιά χρεωστικά προμηθευτών

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

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

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε αφορά σε τρεις κατηγορίες απαιτήσεων πελατών.
Παρακάτω περιγράφονται τα βήματα υλοποίησης της κάθε μιας κατηγορίας:

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Μεθοδολογία
Κοινόχρηστα	Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 3: εύρεση των μέσων όρων εισπραξιμότητας ανά στάδιο Βήμα 4: υπολογισμός τροποποιημένου ποσοστού εισπραξιμότητας λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό των εισπράξεων μετά τη δημιουργία του ανοίγματος Βήμα 5: υπολογισμός ποσοστού ζημίας σε περίπτωση αθέτησης (LGD) που προκύπτει ως η διαφορά του τροποποιημένου ιστορικού μέσου όρου του ποσοστού εισπραξιμότητας για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα αθέτησης από το 100% Βήμα 6: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τις απαιτήσεις πελατών από κοινόχρηστα θεωρήθηκε 100% καθώς το σύνολο των απαιτήσεων έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο
Γήπεδα	Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD) Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για το διάστημα που υπάρχουν εκπρόθεσμες οφειλές Βήμα 3: υπολογισμός του LGD με βάση το ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για τα γήπεδα που πωλούνται επί πιστώσει Βήμα 4: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματη 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 επιμετρούνται 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 επιμετρούνται με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αφορούν Λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών εισφορών), Υποχρεώσεις προς προμηθευτές, Υποχρεώσεις μισθώσεων και Δανειακές Υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

2.12. Μισθωμένα Πάγια**Η Εταιρεία ως μισθωτής**

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

2.13. 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.

2.14. 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 άριστο. Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

2.15. Παροχές σε Εργαζόμενους

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 Διεργειών 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 ζημιές 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 υπαρκτών 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.

Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων (πολιτικών)

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων (πολιτικών) καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων, που δημοσιοποιούνται μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην κλειόμενη χρήση 2021 προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ), στο πλαίσιο άσκησης των αρμοδιοτήτων της εξέδωσε με την 027/2021 ανακοίνωση της, την "Οδηγία για την Εφαρμογή της Κατανομής του Κόστους Προγραμμάτων Καθορισμένων Παροχών σύμφωνα με την Διεργασία του ΔΛΠ 19 της Επιτροπής Διεργειών των ΔΠΧΑ.". Με την ανωτέρω οδηγία παρέχεται καθοδήγηση από την ΕΛΤΕ για την εφαρμογή, από τις εταιρείες που καταρτίζουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Δ.Π.Χ.Α., της απόφασης του «Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board / IASB)», με την οποία αποδέχθηκε την ερμηνεία του Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε εργαζομένους» της «Επιτροπής Διεργειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (International Financial Reporting Interpretations Committee) με αντικείμενο την κατανομή των παροχών στα έτη της υπηρεσίας των εργαζομένων (Attributing Benefit to Periods of Service).

Πέραν των οδηγιών αυτών διευκρινίζονται και τα κατωτέρω:

Εφαρμογή της Διεργασίας του Δ.Λ.Π. 19 της Επιτροπής Διεργειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς τους εταιρείες που εφαρμόζουν τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα: Η Εφαρμογή της Διεργασίας του Δ.Λ.Π. 19 της Επιτροπής Διεργειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC) αφορά κατ' αρχάς τις εταιρείες που εφαρμόζουν το λογιστικό πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Λαμβάνοντας τους υπόψη ότι, η Απόφαση της IFRIC δε σχετίζεται με τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας του κόστους των παροχών, δηλαδή την επιμέτρηση αυτών, αλλά μόνο με το πότε προκύπτει η δέσμευση για παροχή, δηλαδή τον χρόνο αναγνώρισης της στις οικονομικές καταστάσεις, βάσει της θεμελιώδους παραδοχής του δουλεμένου (accrual assumption) που είναι ταυτόσημη και στα δύο λογιστικά πλαίσια (ΔΠΧΑ και ΕΛΠ) και ότι τα ΕΛΠ δεν προβλέπουν ρητά το χρόνο αναγνώρισης αυτών των παροχών, η εν λόγω απόφαση πρέπει να έχει αναλογική εφαρμογή και στις εταιρείες που εφαρμόζουν Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014) λαμβάνοντας υπόψη τους τις προβλέψεις των άρθρων 22 και 28 του Ν.4308/2014".

Συνεπώς, η Εταιρεία, υλοποιώντας το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, που προβλέπεται από τους διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.3198/1955, κατανέμει τις παροχές εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία κατ' έτος παροχής υπηρεσιών των εργαζομένων, κατά την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου αυτών από την υπηρεσία, σύμφωνα με τους προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης. Η περίοδος αυτή αποτελεί την εύλογη βάση σχηματισμού της σχετικής πρόβλεψης, καθώς πέραν της περιόδου τους δεν προσυμφωνούνται ουσιαστικά οι παροχές συνταξιοδότησής τους. Εύλογη βάση ολοκλήρωσης του σχηματισμού της πρόβλεψης για την αποζημίωση εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία, θεωρείται η ηλικία των 62 ετών των εργαζομένων, οπότε η κατανομή των παροχών συνταξιοδότησης πραγματοποιείται από το 46ο μέχρι το 62ο έτος της ηλικίας τους, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων εκείνων όπου αποδεδειγμένα η ηλικία συνταξιοδότησης είναι μεγαλύτερη των 62 ετών, περίπτωση κατά την οποία ο χρόνος έναρξης της κατανομής μεταβάλλεται ανάλογα.

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]. 24 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. Μπορείτε ν' ανατρέξετε και στη σημείωση 2.3 (α).

2.16. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαίρουμενη), 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 ανιχνίζονται. 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.

2.17. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση εξόδων και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές 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.

2.18. Μερίσματα

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

2.19. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

- 1) Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
 - 2) Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
 - 3) Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
 - 4) Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις και
 - 5) Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.
- Ως εκ τούτου, η Εταιρεία 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.

2.20. 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.

2.21. Επιχορηγήσεις

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

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

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

2.22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα ή πάγια

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα ή τα πάγια στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση της αξίας τους. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα εμπεριέχει σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης αφού βασίζεται στα αποτελέσματα της εργασίας ειδικών εμπειρογνομώνων 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 εμπειρογνομώνων οι οποίοι προσεγγίζουν την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία με τις αποδεκτές μεθόδους από τη αγορά, βασιζόμενοι σε παραδοχές και ιστορικά στοιχεία που ενέχουν υποκειμενικότητα.

(γ) Απαιτήσεις έναντι πελατών

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Εταιρεία αξιολογεί την απομείωση της αξίας των απαιτήσεων στη βάση της αξιολόγησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί ως βασική παραδοχή το ποσοστό της συνολικής ζημιάς από αθέτηση λόγω μη είσπραξης των τιμολογίων. Η Διοίκηση αξιολογεί το ποσοστό μη εξυπηρετήσεως 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.

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

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση συνεξετάζει τη φύση των προσωρινών διαφορών επί των οποίων αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και η δυνατότητα ανάκτησης της απαίτησης αυτής, σε σχέση με το εκάστοτε ισχύον φορολογικό καθεστώς για τον συμψηφισμό τους με κέρδη επόμενων χρήσεων (π.χ. 5ετία- λαμβάνοντας υπόψη ότι η εταιρεία είναι εντάσεως κεφαλαίου).

Σχετική με τις διατάξεις του νόμου 4172/2013 για τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις είναι η Σημείωση 12 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1. Κίνδυνος αγοράς

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

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

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

4.2. Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

4.3. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία διακρατεί ως κάλυμμα για τις απαιτήσεις από πελάτες σχετικά με κοινόχρηστα, αποθεματικά ΒΙ.ΠΕ. ποσό €563.591 κατά την 31.12.2021 (€475.417 31.12.2020) και για τις απαιτήσεις που σχετίζονται με τα έσοδα που προκύπτουν από τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας και ενοίκια, ληφθείσες εγγυήσεις ποσό €625.613 κατά την 31.12.2021 (€257.757, 31.12.2020).

4.3.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2021 & την 31.12.2020, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2021						
Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές			
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	3.345.659	1.261.738	4.607.397	3.504.891	8.112.288
Στάδιο 2	10.970.263	981.754	275.265	12.227.281	-	12.227.281
Στάδιο 3	24.669.018		2.623.823	27.292.841	566.916	27.859.757
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	35.639.281	4.327.413	4.160.825	44.127.519	4.071.807	48.199.326
Στάδιο 1	-	379.509	126.174	505.683	22.524	528.208
Στάδιο 2	4.180.262	490.872	55.053	4.726.187	-	4.726.187
Στάδιο 3	24.129.381	-	2.623.823	26.753.204	566.916	27.320.120
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	28.309.643	870.381	2.805.049	31.985.074	589.440	32.574.514
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	7.329.637	3.457.032	1.355.776	12.142.445	3.482.367	15.624.812

31.12.2020 Όπως έχουν αναμορφωθεί						
Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές			
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	3.347.623	1.733.154	5.080.777	2.398.002	7.478.779
Στάδιο 2	10.390.036	981.744	196.461	11.568.241	-	11.568.241
Στάδιο 3	23.968.065		2.451.113	26.419.178	565.577	26.984.755
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	34.358.101	4.329.367	4.380.728	43.068.196	2.963.579	46.031.775
Στάδιο 1	-	379.937	164.109	544.046	34.804	578.850
Στάδιο 2	4.194.584	490.872	39.292	4.724.748	-	4.724.748
Στάδιο 3	23.357.596	-	2.450.932	25.808.527	510.316	26.318.844
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	27.552.180	870.808	2.654.333	31.077.322	545.120	31.622.442
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	6.805.921	3.458.559	1.726.395	11.990.874	2.418.459	14.409.333

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

Σημειώνεται ότι τα ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας χρήσης.

4.3.2 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής :

	31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
Στάδιο 1	4.607.397	5.080.777
Στάδιο 2	12.227.281	11.568.241
Στάδιο 3	27.292.841	26.419.178
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	44.127.519	43.068.196
Στάδιο 1	(505.683)	(544.046)
Στάδιο 2	(4.726.187)	(4.724.748)
Στάδιο 3	(26.753.204)	(25.808.528)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(31.985.074)	(31.077.323)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	12.142.445	11.990.874

4.3.3 Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
Στάδιο 1	3.504.891	2.398.002
Στάδιο 3	566.916	565.577
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	4.071.807	2.963.579
Στάδιο 1	(22.524)	(34.803)
Στάδιο 3	(566.916)	(510.316)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(589.440)	(545.119)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	3.482.367	2.418.460

Οι απαιτήσεις από πελάτες το 2020, έχουν αναμορφωθεί καθώς μεταφέρθηκε ποσό €109.470 από τους λοιπούς χρεώστες, το οποίο αφορά σε ενοίκια.

4.4. 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 2021 € 104 χιλιάδες, έναντι € 525 χιλιάδων για το τέλος του 2020, οφειλόμενη κυρίως στις προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του Παθητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου/ καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2021 € 23 χιλιάδες, έναντι € 26 χιλιάδων για το τέλος του 2020, οφειλόμενη κυρίως σε δανεισμό της Εταιρείας.

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

4.5. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

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

31 Δεκεμβρίου 2021

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.988.633	807.760	0	1.189.204	3.985.597
Δανειακές Υποχρεώσεις	0	2.305.367	0	0	2.305.367
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	64.815	215.637	986.150	476.418	1.743.020
ΣΥΝΟΛΟ	2.053.448	3.328.764	986.150	1.665.622	8.033.984

Όπως έχουν αναμορφωθεί

31 Δεκεμβρίου 2020

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.792.521	1.139.771	0	733.174	3.665.466
Δανειακές Υποχρεώσεις	0	2.556.099	0	0	2.556.099
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	15.709	69.865	190.848	412.959	689.381
ΣΥΝΟΛΟ	1.808.230	3.765.735	190.848	1.146.133	6.910.945

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.

Τα ποσά του 2020 έχουν αναμορφωθεί για να καταστούν συγκρίσιμα.

4.6. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

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

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

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 και του 2021, η Εταιρεία προέβη σε δύο ακόμα ισόποσες αποπληρωμές, ποσού €250.000, διαμορφώνοντας το υπόλοιπο του δανείου κατά την 31.12.2021 σε €2.300.000.

4.7 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία**α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία**

	31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
Ενεργητικό		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	44.127.519	43.068.195
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(31.985.074)	(31.077.322)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	12.142.445	11.990.873
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	1.081.889	59.306
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο "Θριάσιο"	-	-
Λοιποί Χρεώστες	1.567.108	569.210
Μεταχρονολογημένες επιταγές	191.312	278.497
Προκαταβολές	2.313.387	2.115.872
Μείον: Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(589.440)	(545.120)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55.403.287	55.044.452
Σύνολο	72.109.988	69.513.091
Υποχρεώσεις	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	3.985.597	3.665.466
Δανειακές Υποχρεώσεις	2.305.367	2.556.099
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	1.743.020	689.381
Σύνολο	8.033.984	6.910.945

Οι απαιτήσεις από πελάτες το 2020, έχουν αναμορφωθεί καθώς μεταφέρθηκε ποσό €109.470 από τους λοιπούς χρεώστες, το οποίο αφορά σε ενοίκια.

β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Πελάτες

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:

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

	31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας		
Eurobank A.E.	Ba3* 6.768	5.314
Alpha Τράπεζα Α.Ε.	B1* 7.922	7.937
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	B2* 55.385.471	55.030.295
	55.400.161	55.043.546

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

4.8. 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. Στην σημείωση 12 παρουσιάζονται οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων ανά κατηγορία.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές αξίες.

5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2020							
Κόστος κτήσεως							
Κόστος κτήσεως	1.602.069	15.019.672	5.770.930	120.995	1.277.365	1.448.653	25.239.683
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.091.969)	(1.098.763)	(56.674)	(1.053.558)	-	(14.300.965)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2020	1.526.295	2.344.890	4.672.166	64.321	223.807	1.448.653	10.280.132
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2020							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.526.295	2.344.890	4.672.166	64.321	223.807	1.448.653	10.280.132
Προσθήκες χρήσεως	-	15.430	-	-	6.633	194.580	216.643
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(462)	-	(462)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	1.096.687	207.273	-	50.609	(1.354.569)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(40.162)	(12.899)	(14.115)	-	(68.631)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(419.002)	(227.776)	-	(60.376)	-	(707.154)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	1.526.295	3.036.550	4.611.501	51.422	206.096	288.664	9.720.528
1 Ιανουαρίου 2021							
Κόστος κτήσεως	1.602.069	16.131.789	5.978.203	120.995	1.334.145	288.664	25.455.864
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.512.426)	(1.366.701)	(69.573)	(1.128.049)	-	(15.076.749)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2021	1.526.295	3.036.550	4.611.502	51.422	206.096	288.664	9.720.529
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2021							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.526.295	3.036.550	4.611.502	51.422	206.096	288.664	9.720.529
Προσθήκες χρήσεως	-	3	4.700	-	13.703	331.371	349.776
Μειώσεις χρήσεως	-	-	(129)	-	(785)	(33.368)	(34.281)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	125.341	78.042	-	4.144	(207.528)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(52.682)	(12.899)	(13.918)	-	(80.955)
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	(8.000)	(8.000)
Μεταφορά από αποθέματα	92.984	-	-	-	-	-	92.984
Μεταφορά στα αποθέματα	(29.986)	-	-	-	-	-	(29.986)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(437.333)	(242.862)	-	(63.571)	-	(743.766)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.302
31 Δεκεμβρίου 2021							
Κόστος κτήσεως	1.665.066	16.006.751	6.057.845	107.550	1.195.126	371.139	25.403.478
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.700.832)	(1.659.274)	(69.027)	(1.049.457)	-	(15.478.590)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.302

Σημειώνεται ότι τα ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας χρήσης.

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1 Ιανουαρίου 2020		3.535.424
Κόστος κτήσεως		-
Συσσωρευμένες Απομειώσεις		-
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2020		3.535.424
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020		
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης		3.535.424
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης		159.340
Μεταφορά στα αποθέματα λόγω πώλησης		(781.929)
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας		1.849.470
Απομείωση χρήσεως		(8.027)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020		4.754.278
1 Ιανουαρίου 2021		
Κόστος κτήσεως		4.762.305
Συσσωρευμένες Απομειώσεις		(8.027)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2021		4.754.278
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2021		
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης		4.754.278
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης		355.458
Μεταφορά στα αποθέματα λόγω πώλησης		-
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας		1.809.188
Μεταφορά απομείωσης λόγω μεταφοράς γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης		(36.955)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021		6.881.968

31 Δεκεμβρίου 2021

Κόστος κτήσεως	6.926.950
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(44.982)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	6.881.968

Οι επενδύσεις σε ακίνητα στο σύνολο τους αφορούν σε γήπεδα και γι' αυτό δε λογίζονται αποσβέσεις.
Η ευλογή αξία των γηπέδων κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε € 19.987.974 και κατά την 31.12.2020 σε € 13.546.725

7 ΑΨΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

1 Ιανουαρίου 2020

Κόστος κτήσεως	1.396.777
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.327.323)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2020	69.455

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	69.455
Προσθήκες χρήσεως	1.500
Αποσβέσεις χρήσεως	(17.942)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	53.013

1 Ιανουαρίου 2021

Κόστος κτήσεως	1.398.277
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.345.265)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021	53.013

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2021

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	53.013
Προσθήκες χρήσεως	379
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	8.000
Αποσβέσεις χρήσεως	(16.839)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	44.553

31 Δεκεμβρίου 2021

Κόστος κτήσεως	1.406.656
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.362.103)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	44.553

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

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.900.627	4.335.480
Προσθήκες μετοχών	9.800.000	2.800.000
Πωλήσεις μετοχών	(3.350.000)	
Εκκαθάριση Συμμετοχών (Λύση αμοιβαίου κεφαλαίου)		(3.209.542)
Εκκαθάριση Συμμετοχών (ΕΤΒΑ Διαχείρισης Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε.)	(100.000)	-
Εκκαθάριση Συμμετοχών (ΕΤΒΑ Αναπτυξιακή Α.Ε.)	(130.596)	-
Απομείωση αξίας συμμετοχών	-	(25.311)
Μεταφορά σε συγγενείς λόγω απώλειας ελέγχου	(10.050.000)	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	70.031	3.900.627

Με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου τον Δεκέμβριο του 2021 η ΘΕΚ Α.Ε. θεωρείται συγγενής καθώς η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. απώλεσε τον έλεγχο.

Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	9.422,00
Προσθήκες μετοχών	-	75.000,00
Απομείωση αξίας συμμετοχών	-	(84.422,00)
Μεταφορά από θυγατρικές λόγω απώλειας ελέγχου	10.050.000	0,00
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	10.050.000	-

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 αναλύονται ως εξής :

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ (Θ) & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ (Σ) ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ 2021	ΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ	ΑΞΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΧΩΡΑ
1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε. (Θ)	Διαχείριση Κοινοχρήστων	70.031		70.031	88,51%	Ελλάδα
2. ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. (Σ)	Εμπορευματικό Κέντρο	10.050.000		10.050.000	60,00%	Ελλάδα
3. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ Α.Ε. (Σ)	Ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου	84.422	(84.422)	-	48,24%	Ελλάδα
		10.204.453	(84.422)	10.120.031		

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

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

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

Στις 12/03/2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μοναδικού μετοχού των εταιριών ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ Α.Ε. και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών "Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης", αποφάσισε τη λύση και την εκκαθάριση των ανωτέρω εταιριών καθώς και του Αμοιβαίου Κεφαλαίου. Την 01/07/2020 η εταιρεία ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. τέθηκε σε εκκαθάριση και αντίστοιχα στις 14/10/2020 η ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ Α.Ε. τέθηκε σε εκκαθάριση.

Το Ελληνικό Ταμείο Βιώσιμης Ανάπτυξης (Ε.Τ.Β.Α. Α.Κ.Ε.Σ.), εκκαθαρίστηκε την 23/07/20 και το προϊόν της εκκαθάρισης ποσού €3.209.542 επεστράφη στη μοναδική μεριδιούχο ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Κατά τη διάρκεια του 2020 η διοίκηση αποφάσισε την εκκαθάριση της ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. οπότε προέβη σε πρόσθετη απομείωση ποσού €25.311 και κατά συνέπεια η ανακτήσιμη αξία της ανερχόταν σε €130.596 κατά την 31.12.2020.

Με το από 04/10/2021 Πρακτικό Γ.Σ. εγκρίθηκε ο τελικός ισολογισμός πέρατος εκκαθάρισης της ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ). Την 13/10/2021 εγκρίθηκε με Πρακτικό της Γ.Σ., ο τελικός ισολογισμός πέρατος εκκαθάρισης της ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ). Οι δύο Εταιρείες διαγράφηκαν από το ΓΕΜΗ την 03/11/2021 & 08/11/2021 αντίστοιχα. Τα Κέρδη/ Ζημιές που προέκυψαν από τη λύση των Εταιριών αναφέρονται στη Σημείωση 27.

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 ΒΙΠΕ κατέβαλε 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 Έταιρο Μέτοχο της ΘΕΚ, ποσοστό 25% εκ της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ ΑΕ, διαμορφώνοντας τη συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. στη ΘΕΚ από 80% σε 60%. Το κέρδος που προέκυψε από την παραπάνω μεταβίβαση, αναφέρεται στη Σημείωση 27. Με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου τον Δεκέμβριο του 2021 η ΘΕΚ Α.Ε. θεωρείται συγγενής καθώς η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ 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. Σκοπός της είναι η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οиноφύτων του Νομού Βοιωτίας. Η διοίκηση της εταιρείας προέβη σε απομείωση του συνόλου της συμμετοχής της ποσού € 84.422,00 εντός του 2020, στο πλαίσιο επανεξέτασης της απόδοσης της συγκεκριμένης επένδυσης.

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.081.889	59.306
	1.081.889	59.306

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	46.847	18.667
Λοιποί χρεώστες	100.116	239.610
Προκαταβολές	34.071	56.945
Έξοδα επόμενων χρήσεων	26.530	29.568
Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(41.209)	(16.426)
Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)	166.355	328.364
Λοιποί χρεώστες	1.567.108	569.210
Μεταχρονολογημένες επιταγές	191.312	278.497
Προκαταβολές	2.313.387	2.115.872
Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(589.440)	(545.120)
Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)	3.482.367	2.418.459
Καθαρή αξία βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)	3.648.722	2.746.823

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

	31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	16.426	16.426
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	24.783	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	41.209	16.426

Η κίνηση των προβλέψεων χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	545.120	593.185
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	44.320	(48.065)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	589.441	545.120

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.

Το ποσό € 1.081.889, συμπεριλαμβάνει απαίτηση € 1εκατ. που αφορά στη μεταβίβαση ποσοστού 25% της συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στη ΘΕΚ. Ισόποση απαίτηση συμπεριλαμβάνεται και στο ποσό € 1.567.108 στους λοιπούς χρεώστες.

Οι προκαταβολές ποσού € 2.313.387 αφορούν σε προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

Οι απαιτήσεις από πελάτες το 2020, έχουν αναμορφωθεί ώστε τα ποσά να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας Χρήσης. Ποσό €109.470, το οποίο αφορά σε ενοίκια, μεταφέρθηκε από τους λοιπούς χρεώστες στους πελάτες. Ποσό € 3.139 που αφορά σε προβλέψεις του παραπάνω ποσού, μεταφέρθηκε αντίστοιχα.

10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

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

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαίτησης		31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
	<12M	>12M		
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί				
Προβλέψεων για απομείωση πελατών	-	2.887.710	2.887.710	2.542.080
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	-	333.998	333.998	337.848
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	39.263	39.263	73.615
Δικαιωμάτων χρήσης ΔΠΧΑ 16	4.494	-	4.494	3.004
Πρόβλεψης απομείωσης ΕΤΒΑ & Θυγατρικών εταιρειών	-	-	-	-
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης	4.494	3.260.970	3.265.464	2.956.547

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωσης		31.12.2021	Όπως έχουν αναμορφωθεί 31.12.2020
	<12M	>12M		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις επί				
Διαφοράς αποθέματος	-	(1.704.503)	(1.704.503)	(1.666.121)
Προπληρωμένων εξόδων για τακτοποίηση περιουσίας	-	(508.945)	(508.945)	(465.492)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	-	(2.213.448)	(2.213.448)	(2.131.613)
Σύνολο	4.494	1.047.522	1.052.016	824.934

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία απεικονίζεται παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	1.138.634
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε σημείωση 31)	(315.577)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	1.877
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	824.934
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2021	824.934
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε σημείωση 31)	224.833
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	2.249
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.052.017

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	2.999.340
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(44.670)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	1.877
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	2.956.547
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	2.956.547
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	306.668
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	2.249
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	3.265.464
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(1.860.706)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(270.907)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(2.131.613)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(2.131.613)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(81.835)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(2.213.448)

Οι αναβαλλόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις για το 2021 έχουν υπολογιστεί με ονομαστικό φορολογικό συντελεστή 22%. Τα μεγέθη του 2020 έχουν αναμορφωθεί λόγω αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19.

11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2021	31.12.2020
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	102.509.732	108.391.170
Παραγωγή σε εξέλιξη	15.101.424	15.441.717
Σύνολο αποθεμάτων προ προβλέψεων	117.611.156	123.832.887
Μείον: πρόβλεψη για απομείωσης αποθεμάτων	(10.084.638)	(10.121.593)
Σύνολο αποθεμάτων μετά από προβλέψεις	107.526.517	113.711.294

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(9.164.868)
Πρόβλεψη απομείωσης αποθέματος	(606.584)
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	(350.140)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(10.121.593)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(10.121.593)
Μεταφορά απομείωσης λόγω μεταφοράς γηπέδων στα επενδυτικά ακίνητα	36.954
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(10.084.638)

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 € 4.388.902 (2020: ποσό € 1.928.497) ενώ το συνολικό κόστος πωληθέντων ποσού € 4.016.453 περιλαμβάνει την επίδραση αναστροφής γηπέδου στη ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης ποσού € -372.449.

12 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.

	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις από πελάτες	44.127.519	43.068.195
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(31.985.074)	(31.077.322)
	12.142.445	11.990.873

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(35.610.447)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	6.528.972
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	(1.995.847)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(31.077.322)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(31.077.322)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης χρήσης	(907.752)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(31.985.074)

Οι απαιτήσεις από πελάτες το 2020, έχουν αναμορφωθεί καθώς μεταφέρθηκε ποσό €109.470 από λοιπές απαιτήσεις πελατών, το οποίο αφορά σε ενοίκια. Τα έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις (2020) αφορούν στην ακύρωση συμβολαίων αγοράς γηπέδων στη Β' Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Αλεξανδρούπολης για τα οποία είχε δημιουργηθεί σχετική πρόβλεψη.

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	3.127	906
Καταθέσεις όψεως	44.985.161	3.043.546
Καταθέσεις προθεσμίας	10.415.000	52.000.000
ΣΥΝΟΛΑ	55.403.287	55.044.452

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2021 ήταν 0,09% (2020: 0,22%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,03% (2020: 0,18%). Από το ποσό των προθεσμιακών καταθέσεων €8εκατ. και €2,4εκατ. αποτελούν κάλυμμα για δύο εγγυητικές επιστολές €8εκατ. για λογαριασμό της θυγατρικής ΘΕΚ Α.Ε. και €2,4 εκατ. για το βραχυχρόνιο δανεισμό του Φωτοβολταϊκού Πάρκου Λαγκαδά.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2021 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 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 2020	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2020	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουαρίου 2021	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2021	12.743.680	191.155.200

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2021 και 31.12.2020 αναλύονται ως ακολούθως:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020

Αναμόρφωση λόγω αλλαγής μεθοδολογίας IAS 19

Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020**Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021**

Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021

Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
3.518.983	854.989	4.373.972
	43.014	43.014
	(6.656)	(6.656)
3.518.983	891.347	4.410.330
3.518.983	891.347	4.410.330
-	(7.975)	(7.975)
3.518.983	883.372	4.402.355

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

Έκτακτο αποθεματικό

Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)

Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ

ΣΥΝΟΛΟ

31.12.2021	31.12.2020
739.800	739.800
143.562	151.537
10	10
883.372	891.347

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.

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ

Το 2021, η Εταιρεία επανυπολόγισε για την 31.12.2020 την πρόβλεψη για "Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά τη συνταξιοδότηση" και επαναδιατύπωσε (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Ν.4308/2014) τη συγκριτική πληροφόρηση που παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης 2021.

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

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα

Παρούσα αξία υποχρεώσεων για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση

Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

31.12.2021	Αναμόρφωμένα 31.12.2020	Δημοσιευμένα 31.12.2020
178.466	334.615	408.908
178.466	334.615	408.908

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

Χρηματοοικονομικό κόστος

Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας

Σύνολο στο Αποτέλεσμα

7.446	12.979	11.639
(55)	1.482	2.425
23.622	1.008.470	977.835
31.014	1.022.931	991.899

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Υπόλοιπο έναρξης

Προσαρμογή λόγω αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19

Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη

Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα

Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα

Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
334.615	254.202	254.202
-	(97.119)	-
(197.388)	(853.932)	(853.932)
31.014	1.022.931	991.899
10.224	8.534	16.739
178.466	334.615	408.908

Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης

Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων

Κόστος τρέχουσας απασχόλησης

Χρηματοοικονομικό κόστος

Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη

Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού

Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές

Προσαρμογή λόγω αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19

Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων

334.615	254.202	254.202
7.446	12.979	11.639
(55)	1.482	2.425
(197.388)	(853.932)	(853.932)
23.622	1.008.470	977.835
10.224	8.534	16.739
-	(97.119)	-
178.466	334.615	408.908

Αναμενόμενες παροχές που καταβάλλονται από το πρόγραμμα για την επόμενη χρήση: €15.246

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

-Κόστος τρέχουσας απασχόλησης

8.189

-Χρηματοοικονομικό κόστος

467

Σύνολο

8.656

Οικονομικές Υποθέσεις	31.12.2021	Αναμόρφωμένα 31.12.2020	Δημοσιευμένα 31.12.2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,42%	0,00%	0,38%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,05%	1,35%	1,35%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	5,26	2,01	6,09

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Παροχή Ν.2112

	Μεταβολή στις κύριες υποθέσεις	Αύξηση στις κύριες υποθέσεις	Μείωση στις κύριες υποθέσεις
Κύριες Υποθέσεις			
Προεξοφλητικό επιτόκιο	+/-0,5%	Μείωση 2,6%	Αύξηση 2,7%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	+/-0,5%	Αύξηση 2,6%	Μείωση 2,5%

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Παροχή Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης

	Μεταβολή στις κύριες υποθέσεις	Αύξηση στις κύριες υποθέσεις	Μείωση στις κύριες υποθέσεις
Κύριες Υποθέσεις			
Προεξοφλητικό επιτόκιο	+/-0,5%	Μείωση 1,1%	Αύξηση 1,2%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	+/-0,5%	0%	0%

Στο ποσό του συνόλου της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού του 2021, περιλαμβάνεται πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω λήξης εργασιακής σχέσης ποσού €15.246 (2020 €193.706) το οποίο θα καταβληθεί στην επόμενη χρήση.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2021 απασχολούσε 13 υπαλλήλους (2020:14 υπαλλήλους). Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, πραγματοποιήθηκε μία αποχώρηση, στο πλαίσιο του προγράμματος της Εθελουσίας Εξόδου.

Σημειώνεται ότι τα ποσά της προηγούμενης Χρήσης έχουν μεταβληθεί προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της τρέχουσας Χρήσης.

17 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	1.556.672
Αναστροφή πρόβλεψης	(38.500)
Λοιπές προβλέψεις	17.500
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	1.535.672
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	1.535.672
Αναστροφή πρόβλεψης	
Λοιπές προβλέψεις	(17.500)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.518.172

Η μείωση των προβλέψεων προκύπτει από την αναθεώρηση των εκτιμήσεων των νομικών συμβούλων της Εταιρείας, σχετικά με την θετική έκβαση των εκκρεμών υποθέσεων ή τελεσιδικίας αυτών.

Η εταιρεία 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.

18 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	12.326.026
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)	(359.519)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11.966.507
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	11.966.507
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)	(811.276)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	11.155.232

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

19 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	2.257.527	2.375.836
Λοιποί φόροι	400.997	386.406
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	36.829	52.192
Πιστωτές διάφοροι	538.866	556.456
	3.234.219	3.370.890

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2021	31.12.2020
Ληφθείσες εγγυήσεις	625.613	257.757
Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.	563.591	475.417
	1.189.204	733.174

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

20 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2021	31.12.2020
Τράπεζα Πειραιώς Ανοικτός Αλληλόχρεος Λογαριασμός	2.300.000	2.550.000
Δεδουλευμένοι Τόκοι	5.367	6.099
ΣΥΝΟΛΟ	2.305.367	2.556.099

Το δάνειο είναι τακτής λήξης, ανανεώνεται κάθε χρόνο το μήνα Νοέμβριο και το επιτόκιο ανέρχεται σε 1,50%, ενώ το κεφάλαιό του αποπληρώνεται κατά ποσό € 250.000 ετησίως.

21 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρείας.

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
1 Ιανουάριος 2020			
Κόστος κτήσης	983.502	218.229	1.201.731
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(431.519)	(49.361)	(480.880)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2020	551.983	168.868	720.851
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	551.983	168.868	720.851
Προσθήκες χρήσεως	167.805	53.387	221.192
Αναπροσαρμογές χρήσεως	-	(13.179)	(13.179)
Αποσβέσεις χρήσεως	(389.014)	(58.273)	(447.287)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	330.774	150.803	481.577
1 Ιανουαρίου 2021			
Κόστος κτήσεως	1.151.307	252.738	1.404.045
Κόστος κτήσεως	(820.533)	(101.934)	(922.468)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021	330.774	150.803	481.577
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2021			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	330.774	150.803	481.577
Προσθήκες χρήσεως	1.251.715	-	1.251.715
Διαγραφές χρήσεως	-	(6.660)	(6.660)
Αναπροσαρμογές χρήσεως	93.437	-	93.437
Αποσβέσεις χρήσεως	(230.442)	(54.741)	(285.182)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	1.445.484	89.402,42	1.534.887
31 Δεκεμβρίου 2021			
Κόστος κτήσεως	2.496.459	252.738	2.749.197
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.050.975)	(163.335)	(1.214.310)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	1.445.484	89.402,48	1.534.887

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021:

	31/12/2021	31/12/2020
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	425.859	457.402
Προσθήκες χρήσεως	1.251.715	37.830
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(384.671)	(69.373)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	1.292.903	425.859
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	69.373	271.226
Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	384.671	69.373
Αναπροσαρμογές χρήσεως	93.437	-
Τόκοι χρήσεως	18.430	18.082
Διαγραφές χρήσεως	(6.784)	-
Πληρωμές χρήσεως	(296.959)	(289.308)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	262.168	69.373

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2020

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

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
24.292	61.283	85.574
97.167	93.681	190.848
412.959	-	412.959
534.417	154.964	689.381

Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2021

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

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
234.892	45.561	280.453
939.567	46.583	986.150
476.418	-	476.418
1.650.876	92.144	1.743.020

Οι καθαρές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων**Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων**

31.12.2021 **31.12.2020**

1.292.903 425.859

262.168 69.373

1.555.071 **495.232**

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2020 (μειον Προεξόφληση)

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

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
9.723	59.650	69.373
43.202	92.780	135.982
289.877	-	289.877
342.802	152.430	495.232

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2021 (μειον Προεξόφληση)

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

Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
217.477	44.691	262.168
881.066	46.229	927.295
365.608	-	365.608
1.464.151	90.920	1.555.071

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

31/12/2021 **31/12/2020**

Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων

(230.442) (389.014)

Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών

(54.741) (58.273)

Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων

(16.839) (15.730)

Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων

(1.590) (2.353)

Έξοδα βραχυπρόθεσμων και χαμηλής αξίας μισθώσεων

(2.131) (2.637)

Σύνολο

(305.743) **(468.006)**

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**-Λειτουργικές Μισθώσεις**

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

31/12/2021 **31/12/2020**

Έσοδα από ενοίκια

571.883 540.141

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 :

31/12/2021 **31/12/2020**

Μέχρι ένα έτος

572.126 528.407

Από 1 έως 5 έτη

2.240.937 2.046.036

Πάνω από 5 έτη

5.752.559 6.094.937

ΣΥΝΟΛΑ

8.565.622 **8.669.380**

22 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Παροχή υπηρεσιών

31.12.2021 **31.12.2020**

627.058 489.916

Πωλήσεις νερού

2.405.921 1.871.673

Πωλήσεις γηπέδων

8.539.693 5.344.823

Έσοδα από δικαιώματα επιφανείας

313.453 82.446

Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος

597.381 659.597

Έσοδο από ενοίκια

571.883 540.141

Σύνολο πωλήσεων

13.055.389 **8.988.597**

Αναστροφές πωλήσεων γηπέδων

(275.816) (8.191.634)

12.779.573 **796.962**

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

31.12.2021 **31.12.2020**

Κόστος πωληθέντων γηπέδων

(4.388.903) (1.928.497)

Κόστος Πωληθέντων αναστροφών γηπέδων

372.449 2.623.825

Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 24)

(4.016.453) **695.328**

Η Εταιρεία προέβη στην τρέχουσα χρήση σε μία αναστροφή πώλησης γηπεδικής έκτασης, που είχε πραγματοποιηθεί στο παρελθόν, λόγω πλήρωσης διαλυτικής αίρεσης.

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

23 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020
	Όπως αναμορφώθηκαν	
Τακτικές αποδοχές	(241.615)	(211.804)
Εργοδοτικές εισφορές	(97.809)	(183.099)
Λοιπές παροχές	(39.320)	(46.213)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού	(23.622)	(780.080)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Βλέπε σημείωση 16)	(7.391)	(14.461)
Σύνολο	(409.759)	(1.235.657)
Μερίστηκαν σε:	31.12.2021	31.12.2020
Κόστος πωληθέντων (Βλέπε σημείωση 24)	(55.811)	(53.558)
Έξοδα διάθεσης (Βλέπε σημείωση 24)	(85.154)	(80.479)
Έξοδα διοίκησης (Βλέπε σημείωση 24)	(268.794)	(1.101.621)
	(409.759)	(1.235.657)

Η αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού αφορά στο κόστος της αποχώρησης από την Εταιρεία μισθωτών οι οποίοι έκαναν χρήση του προγράμματος εθελουσίας εξόδου που ανακοινώθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς.
Τα ποσά του 2020 αναμορφώθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα ποσά του 2021.

24 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά λειτουργία αναλύονται ως ακολούθως:

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2021			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)	(4.016.453)	-	-	(4.016.453)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)	(55.811)	(268.794)	(85.154)	(409.759)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(223.979)	(705.788)	(380.712)	(1.310.479)
Παροχές τρίτων	(1.011.303)	(172.686)	(86.332)	(1.270.321)
Φόροι - τέλη	(22.886)	(904.064)	(180.988)	(1.107.938)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)	0	(2.131)	-	(2.131)
Διάφορα έξοδα	(83.271)	(681.669)	(15.678)	(780.618)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)	(340.994)	(696.610)	(8.183)	(1.045.787)
ΣΥΝΟΛΑ	(5.754.696)	(3.431.743)	(757.046)	(9.943.486)

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου Όπως αναμορφώθηκαν 2020			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)	695.328	-	-	695.328
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)	(53.558)	(1.101.621)	(80.479)	(1.235.657)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(465.645)	(1.040.425)	(171.871)	(1.677.941)
Παροχές τρίτων	(735.776)	(217.873)	(14.049)	(967.698)
Φόροι - τέλη	(6.450)	(833.763)	(13.489)	(853.702)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)	(614)	(2.023)	-	(2.637)
Διάφορα έξοδα	(214.693)	(463.862)	(2.128)	(680.683)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)	(55.954)	(1.108.265)	(8.163)	(1.172.383)
ΣΥΝΟΛΑ	(837.362)	(4.767.832)	(290.179)	(5.895.373)

Το ποσό των αμοιβών & εξόδων προσωπικού για τη Χρήση 2020, έχει αναμορφωθεί λόγω της αλλαγής στην ακολουθούμενη λογιστική πολιτική IAS 19.

25 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2021	31.12.2020
Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (Βλέπε σημείωση 11)	-	(606.584)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (Βλέπε σημείωση 12)	(910.891)	(1.992.708)
Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 9)	(65.964)	-
Πρόβλεψη απομείωσης επίδικων πελατών	17.500	(17.500)
Αναστροφή πρόβλεψης/ προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (Βλέπε σημείωση 17)	-	38.500
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 12)	-	6.528.972
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχών	89.404	(109.733)
	(869.951)	3.840.946

26 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε σημείωση 18)	811.276	359.519
Λοιπά έσοδα	467.358	2.646.210
	1.278.634	3.005.729

Η μείωση στα λοιπά έσοδα αφορά στον αντιλογισμό της υποχρέωσης λόγω ακύρωση συμβολαίων πώλησης γηπέδων που είχε γίνει την προηγούμενη χρήση

27 ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΠΟ ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ

31.12.2021 31.12.2020

Κέρδος από μεταβίβαση μετοχών ΘΕΚ Α.Ε.	1.150.000	-
Κέρδος από λύση ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε.	518.075	-
Ζημιά από λύση ΕΤΒΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	(92.661)	-
	1.575.415	-

28 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

31.12.2021 31.12.2020

Πιστωτικοί τόκοι	307.773	265.247
Χρεωστικοί τόκοι	(53.859)	(59.182)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (Βλέπε σημείωση 21)	(18.430)	(18.082)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.155)	(37.468)
	234.329	150.515

29 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% επί των κερδών.(2020:24%)
Λόγω των συσσωρευμένων ζημιών δεν προκύπτει φόρος στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

Όπως έχουν αναμορφωθεί
31.12.2021 31.12.2020

Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε σημείωση 10)	224.833	(315.577)
	224.833	(315.577)

31.12.2021 31.12.2020

Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	Φόρος 5.054.515	Φόρος 1.540.613
Φόρος που αναλογεί	(1.111.993)	(369.747)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα	(88.248)	(1.943.931)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε και λοιπές μόνιμες διαφορές	1.028.819	2.046.993
Λοιπές διαφορές	123.521	(48.892)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έσοδα	272.735	-
	224.833	(315.577)

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

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

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2014, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

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

Για τις χρήσεις 2012 έως και 2016 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήσεις 2012 και 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2019) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2020 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 2020. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που να ασκούν ουσιαστική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό – υποχρεωτικό έλεγχο, τον φορολογικό έλεγχο και λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες για τις χρήσεις 2021 και 2020 που παρασχέθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte.

31.12.2021 31.12.2020

Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	70.250	65.900
Φορολογικός Έλεγχος	20.000	17.100
Αμοιβές για λοιπές υπηρεσίες ελεγκτικής φύσης	12.800	-
ΣΥΝΟΛΑ	103.050	83.000

31 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Το 2021, η Εταιρεία επανυπολόγισε για την 31.12.2020 την πρόβλεψη για "Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά τη συνταξιοδότηση" και επαναδιατύπωσε (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Ν.4308/2014) τη συγκριτική πληροφόρηση που παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης 2021.

Όσον αφορά στο κονδύλι ποσού μισθώματα εισπρακτέα. €106.631 που αναταξινομήθηκε μεταξύ λοιπών απαιτήσεων και απαιτήσεων από πελάτες, αφορά σε μισθώματα εισπρακτέα.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Αναμορφωμένα 31.12.2020	Μεταβολές	Δημοσιευμένα 31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	9.720.529		9.720.529
Δικαιώματα Χρήσης	481.577		481.577
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.754.278		4.754.278
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	53.013		53.013
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	3.900.627		3.900.627
Λοιπές απαιτήσεις	59.306		59.306
Αναβαλλόμενη φορολογία	824.934	(16.344)	841.278
	19.794.264	(16.344)	19.810.609
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	113.711.294		113.711.294
Απαιτήσεις από πελάτες	11.990.873	106.331	11.884.542
Λοιπές απαιτήσεις	2.746.822	(106.331)	2.853.154
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55.044.452		55.044.452
	183.493.442		183.493.442
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	203.287.706	(16.344)	203.304.051
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	191.155.200		191.155.200
Αποθεματικά	4.410.330	53.097	4.357.233
Κέρδη εις νέον	(13.270.013)	4.851	(13.274.864)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	182.295.517	57.948	182.237.569
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	334.615	(74.293)	408.908
Λοιπές προβλέψεις	1.535.672		1.535.672
Επιχορηγήσεις	11.966.507		11.966.507
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	425.859		425.859
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	733.174		733.174
	14.995.828	(74.293)	15.070.120
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.370.890		3.370.890
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	69.373		69.373
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	2.556.099		2.556.099
	5.996.361		5.996.361
Σύνολο Υποχρεώσεων	20.992.189	(74.293)	21.066.482
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	203.287.706	(16.345)	203.304.051

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Αναμορφωμένα 31.12.2020	Μεταβολές	Δημοσιευμένα 31.12.2020
Πωλήσεις	8.988.597	540.141	8.448.456
Αναστροφή πωλήσεων	(8.191.634)	-	(8.191.634)
Κόστος πωληθέντων	(837.362)	-	(837.362)
Μικτό αποτέλεσμα	(40.399)	540.141	(580.540)

Έξοδα διάθεσης	(290.179)	-	(290.179)
Έξοδα διοίκησης	(4.767.831)	(31.032)	(4.736.799)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	3.005.729	(540.141)	3.545.869
Ζημιές απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	(358.167)	-	(358.167)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(2.450.848)		(2.419.816)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	150.515	-	150.515
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων	(2.300.333)	(31.032)	(2.269.301)
Προβλέψεις	3.840.946	-	3.840.946
Κέρδη προ φόρων	1.540.613	(31.032)	1.571.645
Φόροι	(315.577)	3.144	(318.722)
Κέρδη μετά από φόρους (Α)	1.225.036	(27.888)	1.252.924
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους			
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	(8.534)	8.205	(16.739)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	1.877	1.877	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)	(6.657)	10.083	(16.739)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)	1.218.379	(17.805)	1.236.184

Αναφορικά με το κονδύλι ποσού €540.141 που αναταξινομήθηκε μεταξύ λοιπών εσόδων εκμετάλλευσης και πωλήσεων, αφορά σε έσοδο από ενοίκια. Οι λοιπές μεταβολές, προκύπτουν από τον επανυπολογισμό της πρόβλεψης για "Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά τη συνταξιοδότηση" σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Ν.4308/2014 (Βλέπε σημείωση 16).

32 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

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

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας, εκτιμώντας την έκβαση των επίδικων υποθέσεων και εκκρεμοτήτων, που έχει η Εταιρεία στο σύνολό τους μέχρι σήμερα, έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις, οι οποίες κατά την κρίση της Διοίκησης είναι επαρκείς (Βλέπε σημείωση 17).

33 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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.

	31.12.2021		01.01.2021 - 31.12.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	55.401.218	2.492.714	66.910	(685.335)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	354.429	400.313	489.510	(1.409.570)
ΣΥΝΟΛΑ	55.755.647	2.893.027	556.420	(2.094.906)
	31.12.2020		01.01.2020 - 31.12.2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	55.036.010	2.765.255	145.270	(764.118)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	560.637	246.761	2.172.167	(1.199.468)
ΣΥΝΟΛΑ	55.596.647	3.012.016	2.317.437	(1.963.586)

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους €55.401.218 (2020: €55.031.890), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις και τα έξοδα προκύπτουν από βραχυπρόθεσμο δανεισμό και από την τιμολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού στην Εταιρεία, ενώ τα έσοδα αφορούν πιστωτικούς τόκους και ενοίκια.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους €354.429 (2020: €560.637), αφορούν σε τιμολόγηση δανεισμού προσωπικού της Εταιρείας προς τις θυγατρικές της και τη συγγενή Ε.ΑΝ.Ε.Π. Ο.Α. Α.Ε., τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών στις συγγενείς Εταιρείες της ΕΕΣΥΠ και τιμολόγηση των προμηθειών εγγυητικών επιστολών (Ε/Ε) που αφορά στο έργο του Θριασίου προς τη ΘΕΚ Α.Ε. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών αφορούν κατά κύριο λόγο σε κοινόχρηστες δαπάνες, λογαριασμούς υπηρεσιών κοινής οφέλειας και εκτίμηση ακινήτων, ενώ τα έσοδα αφορούν σε δανεισμό προσωπικού και ενοίκια.

Τα ποσά της συγκρίσιμης περιόδου έχουν αναμορφωθεί προκειμένου να συμπεριλάβουν τις συναλλαγές με τις Εταιρείες της ΕΕΣΥΠ καθώς και το συνολικό ύψος των συναλλαγών με την Τράπεζα Πειραιώς και τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη και όχι μόνο το μέρος που επηρεάζει τα αποτελέσματα.

β) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2021 καταβλήθηκαν αμοιβές και αποζημιώσεις σε μέλη του Δ.Σ. και διοικητικών στελεχών, ύψους €332.498,67 ενώ για το 2020 αμοιβές €296.235,81. Στη συγκρίσιμη περίοδο το ποσό αναμορφώθηκε κατά τις εργοδοτικές εισφορές που αφορούσαν στις αμοιβές των μελών Δ.Σ.

34 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο (Θ.Ε.Κ. Α.Ε.)**

Την 30η Μαρτίου 2022 υπεγράφη η τροποποίηση της σύμβασης παραχώρησης για την ανάπτυξη Εμπορευματικού και Διαμετακομιστικού Κέντρου στο Θριάσιο από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών και τον Υπουργό Οικονομικών.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου 2022 ή το Α' Τρίμηνο 2023, καθώς η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης θα πρέπει να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων, ώστε να καταστεί έφικτη η ολοκλήρωση εκπλήρωσης των προϋποθέσεων της Σύμβασης Παραχώρησης όπως αυτή έχει τροποποιηθεί.

Την 14η Ιουλίου 2022, η Γενική Συνέλευση της Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε., αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €1εκατ. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε στην αύξηση με το ποσό των €326,8 χιλ. διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία σε 35%.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΚΑΤΣΙΚΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 050512

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Γ. ΨΑΘΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

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

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

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 2020 απαρτιζόταν από τις Θυγατρικές Εταιρείες: ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε., ETBA Αναπτυξιακή Α.Ε. (Υπό εκκαθάριση), ETBA Διαχείρισης Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε. (Υπό εκκαθάριση) και ΘΕΚ Α.Ε.

Η εκκαθάριση και λύση των εταιρειών ETBA Αναπτυξιακή Α.Ε. (Υπό εκκαθάριση), ETBA Διαχείρισης Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε. (Υπό εκκαθάριση) , ολοκληρώθηκε εντός του 2021 και την 3^η και 8^η Νοεμβρίου του 2021 αντίστοιχα πραγματοποιήθηκε η διαγραφή τους από το ΓΕΜΗ. Το προϊόν εκκαθάρισης μεταφέρθηκε στη μητρική εταιρεία.

Ο Όμιλος στις 13 Δεκεμβρίου 2021, με τη μεταβίβαση του 20% της ΘΕΚ Α.Ε. και την αλλαγή που επήλθε στο καταστατικό της εταιρείας, αξιολόγησε τη δυνατότητα άσκησης εξουσίας και λόγω απώλειας ελέγχου, αναταξινόμησε τη ΘΕΚ Α.Ε. από θυγατρική σε συγγενή. 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 η συμμετοχή της Τράπεζας στην ETBA ΒΙΠΕ εισφέρθηκε σε είδος στη νεοϊδρυθείσα ετερόρρυθμη εταιρεία Strix Holdings LP που ιδρύθηκε στην Ιρλανδία. Επίσης, η Τράπεζα ίδρυσε μία εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, με επωνυμία Strix Asset Management Ltd, η οποία παρέχει εξειδικευμένη επαγγελματική διαχείριση των συμμετοχών που κατέχει η Τράπεζα στο πλαίσιο της Συναλλαγής Mayfair. Την 16^η Δεκεμβρίου 2021, η Τράπεζα πώλησε στη Blantyre Capital το 75% της συμμετοχής της στην Strix Asset Management Ltd της με αποτέλεσμα να μην ασκεί έκτοτε, άμεσα ή έμμεσα, έλεγχο στην ETBA ΒΙ.ΠΕ. Από την ημέρα εκείνη, ο Όμιλος της Τράπεζας Πειραιώς ασκεί ουσιώδη επιρροή στη Strix Holdings LP. Η Τράπεζα διατήρησε άμεσο μειοψηφικό ποσοστό 1% στην ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. ασκώντας ουσιώδη επιρροή και

επομένως από την 16^η Δεκεμβρίου 2021 λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της στην ETBA ΒΙΠΕ με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης. Η STRIX HOLDINGS L.P. κατέχει ποσοστό 64% των μετοχών της εταιρείας και 35% κατέχει το Ελληνικό Δημόσιο μέσω της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας και του Ομίλου, για τη διαχειριστική χρήση από 01.01.2021 έως 31.12.2021 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27η Σεπτεμβρίου 2022, 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.). 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 ΒΙΠΕ συνδράμει ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Στην παρούσα φάση η εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα βιομηχανικών γηπέδων επί του συνόλου των οργανωμένων υποδοχέων των οποίων είναι φορέας οργάνωσης και εκμετάλλευσης: 14% που ανέρχεται σε 8.600 στρ., εκ των οποίων τα 1.600 στρ. είναι σε ΒΙΠΕ υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η ETBA ΒΙΠΕ 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 ΒΙΠΕ παράγεται ετήσιος συνολικός κύκλος εργασιών περίπου €7,5 δις. Σύμφωνα με τη μελέτη του IOBE το 2019 που αφορούσε στο οικονομικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα της ETBA ΒΙΠΕ, για κάθε €1 κύκλου εργασιών των παραγωγικών μονάδων στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα της ETBA ΒΙΠΕ, προστίθενται €1,3 στο εθνικό ΑΕΠ. Η συνολική επίδραση της ETBA ΒΙΠΕ στο ΑΕΠ της χώρας υπερβαίνει τα €9,7 δις, ποσό που αντιστοιχεί στο 5,6% του ΑΕΠ της χώρας. Την εικόνα συμπληρώνει το γεγονός ότι το 5,9% της απασχόλησης στην χώρα εντάσσεται στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα

της ETBA ΒΙΠΕ. Επίσης, σημαντική είναι η επίδραση της ETBA ΒΙΠΕ σε τομείς παροχής υπηρεσιών, αλλά και στην πρωτογενή παραγωγή.

Η αποστολή και το όραμα της ETBA ΒΙΠΕ

Παραμένουν ψηλά στην ιεραρχία 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 ΒΙΠΕ

Η ETBA ΒΙΠΕ για το 2021 εστίασε τις προσπάθειές της στον εξορθολογισμό της λειτουργίας των Βιομηχανικών Περιοχών, την ολοκλήρωση της τακτοποίησης της περιουσίας της και την υλοποίηση των αναπτυξιακών της προγραμμάτων. Το αναπτυξιακό – επενδυτικό σχέδιο της

Εταιρίας κινείται σε στρατηγικούς άξονες του κλάδου των logistics (ΘΕΚ Α.Ε.), στον εκσυγχρονισμό και την ολοκλήρωση υποδομών υφιστάμενων Βιομηχανικών Περιοχών 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 εντός Οργανωμένων Υποδοχέων Δραστηριοτήτων (ΟΥΔ) επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συνιστά η θεσμοθέτηση της δυνατότητας των Φορέων Διοίκησης και Διαχείρισης (ΦΔΔ) να λειτουργούν ως “one-stop-shop” για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Προϋπόθεση ενός τέτοιου μοντέλου αποτελεί η δυνατότητα των ΦΔΔ να πιστοποιούνται, εφόσον πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, ως Ενδιάμεσοι Φορείς Διαχείρισης με αρμοδιότητα, μεταξύ άλλων, την αδειοδότηση των επιχειρήσεων που εγκαθίστανται και λειτουργούν εντός ΟΥΔ.

Η βελτίωση των υπαρχουσών και η ανάπτυξη νέων δημοσίων υποδομών για την εξυπηρέτηση των βιομηχανικών περιοχών και των ΟΥΔ κάθε είδους, αποτελεί ζήτημα προτεραιότητας, με οφέλη όχι μόνο για τις εγκατεστημένες σε ΟΥΔ επιχειρήσεις αλλά και για τις τοπικές οικονομίες συνολικά. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσονται έργα υποδομής, όπως η κατάλληλη σύνδεση με αυτοκινητόδρομο και σιδηροδρομικό δίκτυο, η ανάπτυξη εμπορευματικών λιμένων και τα δίκτυα οπτικών ινών.

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

Με την αξιοποίηση της υπάρχουσας εμπειρίας και τεχνογνωσίας της ETBA ΒΙΠΕ 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, σε οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το ενεργητικό του Ομίλου ανέρχονταν κατά την 31.12.2021 σε € 212,1 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό €107,5 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό €12,1 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό €55,4 εκατ. περίπου διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων του Ομίλου.

Το σύνολο των εσόδων και κερδών του Ομίλου κατά το 2021 ανήλθε σε € 19,7 εκατ. (έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 12,7 εκατ., κέρδος από μεταβίβαση μετοχών της θυγατρικής ΘΕΚ Α.Ε. € 1,2 εκατ. και κέρδος από επαναμέτρηση εναπομένουσας συμμετοχής ΘΕΚ Α.Ε. στην εύλογη αξία. € 3,7 εκατ., κέρδος από την εκκαθάριση της θυγατρικής ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ € 0,5 εκατ., πιστωτικοί τόκοι € 0,3 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης €1,3 εκατ.), ενώ τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 8,8 εκατ., και κέρδη μετά από φόρους σε € 9,0 εκατ. με το σύνολο ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2021 σε € 191 εκατ.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΜΙΛΟΥ

Συμπληρώνοντας την εικόνα του Ομίλου για το 2021, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.228,95%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 111,06%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 11,06%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 17,48%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 84,26%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 15,74%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 903,98%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 9,96%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 90,04%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 74,06%

- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 5,06%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 53,78%

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ ETBA ΒΙΠΕ

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 2021 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte 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 31.12.2021 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 ΒΙΠΕ ανέρχονταν κατά την 31.12.2021 σε € 208,7 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό € 107,5 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό € 12,1 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό €55,4 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 2021 ανήλθε σε € 16,4 εκατ. (έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 13,1 εκατ., κέρδος από μεταβίβαση μετοχών της θυγατρικής ΘΕΚ Α.Ε. € 1,2 εκατ., κέρδος από την εκκαθάριση της θυγατρικής ETBA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΕΣ € 0,5 εκατ., πιστωτικοί τόκοι € 0,3 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης € 1,3 εκατ.), ενώ τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε €5,1 εκατ., και κέρδη μετά από φόρους σε € 5,3 εκατ. με το σύνολο ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2021 σε € 187,6 εκατ.

Οι εισπράξεις των τιμολογημένων υπηρεσιών της ETBA ΒΙΠΕ κινήθηκαν σε πολύ καλό επίπεδο συμβάλλοντας στη ρευστότητά της και μειώνοντας αισθητά το ποσό των ετήσιων

προβλέψεων επισφάλειας πελατών. Εντός του Δεκεμβρίου του 2021, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ μεταβίβασε ποσοστό 25% εκ της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ ΑΕ πραγματοποιώντας κέρδος ποσού € 1,2 εκατ.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ

Συμπληρώνοντας την εικόνα της εταιρείας για το 2021, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.227,12%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 111,27%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 11,27%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 15,98%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 85,63%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 14,37%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 887,44%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 10,13%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 89,87%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 45,38%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 3,16%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 53,81%

ΕΡΓΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ

Μέσα στην τρέχουσα χρήση ολοκληρώθηκε ο Στρατηγικός Σχεδιασμός Ανάπτυξης της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. σε συνεργασία με έγκριτο Σύμβουλο. Η μελέτη που εκπονήθηκε ανέδειξε ζητήματα ως προς την αποτύπωση και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης στις ΒΙ.ΠΕ. σε σχέση με τις σχετικές καλές πρακτικές στην Ευρώπη. Στη συνέχεια διερευνήθηκαν πιθανές στρατηγικές επιλογές για την αναπτυξιακή πορεία της εταιρείας στο μέλλον. Ως προς το επιχειρηματικό μοντέλο της εταιρείας και την μειούμενη ποιότητα διαθέσιμου αποθέματος, η δημιουργία του Δικαιώματος Επιφανείας αναδείχθηκε ως ένα σημαντικό εργαλείο με εμπορική ανταπόκριση στις επιχειρήσεις. Επιπρόσθετα, η μελέτη ανέδειξε την υψηλή συσχέτιση της

λειτουργίας της εταιρείας με την κείμενη νομοθεσία, γεγονός που ρυθμίζει η έντονη πρωτοβουλία και η συμμετοχή της εταιρείας ως θεσμικός παράγοντας στις νομοπαρασκευαστικές διαδικασίες της πολιτείας. Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός θέτει ως στόχο την ολοκληρωμένη και συντονισμένη μετεξέλιξη της εταιρείας από μονοσήμαντο φορέα ανάπτυξης και διαχείρισης βιομηχανικής γης, σε φορέα παροχής εκσυγχρονισμένων υπηρεσιών ανάπτυξης βιώσιμων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Μια από τις προτεραιότητες της ETBA ΒΙ.ΠΕ. είναι η οργανωμένη χωροθέτηση σε κεντρικούς παραγωγικούς πόλους όπως είναι τα μητροπολιτικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης. Συμπληρωματικά, η ανάπτυξη άλλων υποδοχέων σε άλλους παραγωγικούς νομούς της επικράτειας, αποτελεί μια ευκαιρία περιφερειακής τόνωσης του ΑΕΠ. Προς αυτή την κατεύθυνση η ETBA ΒΙ.ΠΕ. εξέτασε επισταμένα εντός του 2021 επενδύσεις για ίδρυση πάρκων σε νέες περιοχές με χωροταξικά και αναπτυξιακά πλεονεκτήματα, αξιοποιώντας την εμπειρία του έργου εξυγίανσης του ΕΠΕ Οινοφύτων, που είναι σε εξέλιξη. Στο πλαίσιο αυτό, επεξεργάστηκε τεchnο-οικονομικά περιπτώσεις για οργανωμένους υποδοχείς σε Λιτόχωρο Πιερίας, στην Εορδαία Πτολεμαΐδας και στο Βελεστίνο Βόλου.

Ειδικό βάρος στο αναπτυξιακό πρόγραμμα της εταιρείας έχει η επέκταση της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης καθώς αποτελεί τη μεγαλύτερη ΒΙΠΕ της επικράτειας, με έκταση 9.500 στρεμμάτων ούσα ωστόσο πλήρως κορεσμένη. Πρόκειται για έργο κομβικής σημασίας, ειδικά εφόσον συνδυαστεί με έργα logistics καθώς η μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης μπορεί να αποτελέσει κέντρο επιχειρηματικότητας με ολοκληρωμένο σχεδιασμό και βιώσιμο χαρακτήρα. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσεται και η προσπάθεια της ETBA ΒΙ.ΠΕ. να ωριμάσει, σε συνεργασία με τους αγροτικούς συνεταιρισμούς της βόρειας Ελλάδας, την ιδέα της δημιουργίας μιας πρότυπης αγρο-αποθηκευτικής μονάδας εντός της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης που φιλοδοξεί να καλύψει το 10-15% της αγοράς.

Σε τελικό στάδιο αδειοδότησης βρίσκεται το Επιχειρηματικό Πάρκο της Κοζάνης, το οποίο και αναμένεται να τονώσει, στη μεταλignιτική εποχή, την οικονομική δραστηριότητα δημιουργώντας παράλληλα νέες θέσεις εργασίας. Το Πάρκο με την αδειοδότηση του θα δημιουργήσει έκταση 680 στρέμματα εκ των οποίων τα 400 στρέμματα θα προσδώσουν στο απόθεμα, βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση.

Το απόθεμα διαθέσιμης βιομηχανικής γης της ETBA ΒΙ.ΠΕ. αυξήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης σε 2 βιομηχανικές περιοχές μέσω των δράσεων αναδιάρθρωσης της Πολεοδομικής Οργάνωσης των υφιστάμενων ΒΙΠΕ ενώ αναμένεται περαιτέρω αύξηση αποθέματος και σε άλλες ΒΙ.ΠΕ. συνολικής έκτασης 390 στρεμμάτων συνολικής αξίας €18,8 εκατ. Μελλοντικός

στόχος της εταιρείας είναι η δημιουργία νέας βιομηχανικής γης άνω των 1.000 στρ. με συνολική αξία €20 εκατ.

Η μητρική εταιρεία λειτουργεί με απλοποιημένες οργανωσιακές δομές και αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της, δημιουργεί υπεραξία σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. παραμένει προσηλωμένη στη Βιομηχανική Ανάπτυξη και αξιοποιεί βέλτιστα τη βιομηχανική γη που διαχειρίζεται.

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.

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. συνέχισε σε όλη τη διάρκεια του 2021 να λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα εφαρμόζοντας τα κατάλληλα πρωτόκολλα για την προστασία των εργαζομένων της έναντι της πανδημίας αλλά και για την εύρυθμη συνέχιση της λειτουργίας της κάνοντας χρήση του εργαλείου της εξ αποστάσεως εργασίας η οποία συνεχίστηκε απροβλημάτιστα και κατά την τρέχουσα χρήση. Η μητρική εταιρεία ακολουθεί όλες τις οδηγίες του Εθνικού Οργανισμού Υγείας.

Η δύναμη του προσωπικού της μητρικής εταιρείας διαμορφώθηκε κατά την 31.12.2021 σε 13 άτομα, ενώ έχουν αποσπαστεί 9 υπάλληλοι από την Τράπεζα Πειραιώς. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου, δεν απασχολούσαν προσωπικό κατά την 31.12.21. Γίνεται μνεία, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 185 Ν. 4964/2022 (Α 150), ότι κατά την εν λόγω χρήση η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε καμία πρόσληψη προσωπικού.

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 δραστηριότητα 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 ΕΤΒΑ 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 31% των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων ή το 78% 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. 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) 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.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ETBA ΒΙΠΕ

Την 30^η Μαρτίου 2022 υπεγράφη η τροποποίηση της σύμβασης παραχώρησης για την ανάπτυξη Εμπορευματικού και Διαμετακομιστικού Κέντρου στο Θριάσιο από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών και τον Υπουργό Οικονομικών.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου 2022 ή το Α' Τρίμηνο 2023, καθώς η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης θα πρέπει να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων, ώστε να καταστεί εφικτή η ολοκλήρωση εκπλήρωσης των προϋποθέσεων της Σύμβασης Παραχώρησης όπως αυτή έχει τροποποιηθεί.

Την 14η Ιουλίου 2022, η Γενική Συνέλευση της Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε., αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά €1εκατ. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε στην αύξηση με το ποσό των €326,8 χιλ. διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της στην εταιρεία σε 35%.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΚΑΤΣΙΚΑΣ
Α.Δ.Τ ΑΖ 050512

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» (η Εταιρεία και ο Όμιλος αντίστοιχα), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λουπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Frangkouklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.