

Πίνακας Περιεχομένων

**Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των
Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2022**

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2022

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Πίνακας Περιεχομένων των Εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	7
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	9
2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	10
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	10
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	10
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ('Δ.Π.Χ.Α.')	10
2.4 Βάση Ενοποίησης	11
2.5 Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών στοιχείων	12
2.6 Συναλλαγματικές μετατροπές	13
2.7 Ενσώματα Πάγια	13
2.8 Επενδύσεις σε Ακίνητα	13
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	13
2.10 Αποθέματα	14
2.11 Χρηματοοικονομικά μέσα	14
2.12 Μισθωμένα Πάγια	15
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16
2.14 Μετοχικό Κεφάλαιο	16
2.15 Παροχές σε Εργαζομένους	16
2.16 Προβλέψεις	16
2.17 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	16
2.18 Μερίσματα	16
2.19 Αναγνώριση Εσόδων	16
2.20 Φόρος εισοδήματος	17
2.21 Επιχορηγήσεις	17
2.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	17
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	17
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	18
4.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων	18
4.2 Κίνδυνος αγοράς	18
4.3 Κίνδυνος Συναλλάγματος	18
4.4 Πιστωτικός Κίνδυνος	18
4.5 Κίνδυνος Επιτοκίων	18
4.6 Κίνδυνος Ρευστότητας	19
4.7 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων	20
4.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία	20
4.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων	20
5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	21
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	21
7 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	22
8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	22
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	23
10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	24
11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	24
12 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	25

Πίνακας Περιεχομένων των Εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	5	9.038.193	9.266.302	9.038.193	9.266.302
Δικαιώματα Χρήσης	21	1.376.298	1.534.887	1.376.298	1.534.887
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	8.920.339	6.881.968	8.920.339	6.881.968
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	7	30.671	44.553	30.671	44.553
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	-	-	70.031	70.031
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	8	13.608.351	13.500.000	10.376.828	10.050.000
Λοιπές απαιτήσεις	9	1.108.636	1.102.751	1.087.774	1.081.889
Αναβαλλόμενη φορολογία	10	766.021	1.052.016	766.021	1.052.017
		34.848.510	33.382.478	31.666.156	29.981.648
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	11	104.571.828	107.526.517	104.571.828	107.526.517
Απαιτήσεις από πελάτες	12	10.994.385	12.142.445	10.994.385	12.142.445
Λοιπές απαιτήσεις	9	3.313.206	3.652.765	3.309.212	3.648.722
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	61.259.203	55.445.085	61.225.234	55.403.287
		180.138.622	178.766.812	180.100.658	178.720.972
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		214.987.131	212.149.290	211.766.814	208.702.620
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	191.155.200	191.155.200	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	15	5.558.882	4.402.355	5.558.882	4.402.355
Αποτελέσματα εις νέον		(3.533.417)	(4.547.295)	(6.758.298)	(7.990.665)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής		193.180.665	191.010.260	189.955.784	187.566.890
Δικαιώματα Μειοψηφίας		8.225	8.227	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		193.188.890	191.018.487	189.955.784	187.566.890
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	16	184.901	178.466	184.901	178.466
Λοιπές προβλέψεις	17	1.018.172	1.518.172	1.018.172	1.518.172
Επιχορηγήσεις	18	10.950.724	11.155.232	10.950.724	11.155.232
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	21	1.097.655	1.292.904	1.097.655	1.292.903
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	1.714.254	1.189.204	1.714.254	1.189.204
		14.965.707	15.333.978	14.965.707	15.333.976
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	4.474.104	3.229.291	4.486.892	3.234.219
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	21	297.185	262.168	297.185	262.168
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	2.061.245	2.305.367	2.061.245	2.305.367
		6.832.534	5.796.826	6.845.322	5.801.753
Σύνολο Υποχρεώσεων		21.798.241	21.130.804	21.811.029	21.135.730
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		214.987.131	212.149.290	211.766.814	208.702.620

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημείωση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Πωλήσεις	22	8.242.692	13.046.846	8.239.558	13.055.389
Αναστροφή πωλήσεων	22	(412.637)	(275.816)	(412.637)	(275.816)
Κόστος πωληθέντων	24	(3.224.814)	(5.754.696)	(3.224.814)	(5.754.696)
Μικτό αποτέλεσμα		4.605.241	7.016.334	4.602.108	7.024.877
Έξοδα διάθεσης	24	(612.750)	(757.046)	(612.750)	(757.046)
Έξοδα διοίκησης	24	(3.472.252)	(3.324.516)	(3.469.103)	(3.431.743)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	26	954.199	1.070.953	954.199	1.278.634
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		1.474.439	4.005.723	1.474.455	4.114.722
Κέρδη/ (Ζημιές) από λύση και μεταβίβαση μετοχών θυγατρικών	27		5.422.134	-	1.575.415
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	28	419.983	234.329	419.983	234.329
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		1.894.421	9.662.187	1.894.438	5.924.466
Προβλέψεις	25	772.085	(869.951)	772.085	(869.951)
Κέρδη/ (Ζημιές) από συγγενείς επιχειρήσεις		(218.477)	-	-	-
Κέρδη προ φόρων		2.448.030	8.792.236	2.666.523	5.054.515
Φόροι	29	(284.155)	224.275	(284.155)	224.833
Κέρδη μετά από φόρους		2.163.875	9.016.510	2.382.368	5.279.348
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους					
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	16	8.368	(10.224)	8.368	(10.224)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη/ (Ζημιές)	10	(1.841)	2.249	(1.841)	2.249
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους		6.527	(7.975)	6.527	(7.975)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους		2.170.402	9.008.535	2.388.895	5.271.373
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		2.163.876	9.038.374	2.382.368	5.279.348
Κέρδη μετά από φόρους αναλογούνται στα δικαιώματα μειοψηφίας		(2)	(21.863)	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους		2.170.402	9.008.535,30	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		2.170.404	9.030.399	2.388.895	5.271.373
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους αναλογούνται στα δικαιώματα μειοψηφίας		(2)	(21.863)	-	-

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο Όμιλος

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Αναλογούντα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 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)	-	-	(7.975)	-	(7.975)		(7.975)
Κέρδη/ (Ζημιές) 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	883.373	(4.043.401)	191.542.170	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	883.373	(4.547.296)	191.010.260	8.227	191.018.486
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	191.155.200	3.518.984	883.373	(4.547.296)	191.010.260	8.227	191.018.486
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-		6.527		6.527		6.527
Αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα (κέρδος από μεταβίβαση μετοχών ΘΕΚ Α.Ε.)	-		1.150.000	(1.150.000)	-	-	-
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2022 - 31.12.2022	-			2.163.876	2.163.876	(2)	2.163.875
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	191.155.200	3.518.984	2.039.899	(3.533.420)	193.180.664	8.225	193.188.888
Πωλήσεις, εκκαθαρίσεις και μεταβολές ποσοστών				-	-	-	-
Σύνολο	191.155.200	3.518.984	2.039.899	(3.533.420)	193.180.665	8.225	193.188.890

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Η Εταιρεία

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021		191.155.200	3.518.983	891.347	(13.270.013)	182.295.517
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	16			(7.975)		(7.975)
Κέρδη/ (Ζημιές) 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
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022		191.155.200	3.518.983	883.372	(7.990.665)	187.566.890
Αναλογιστικές (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	16	-		6.527		6.527
Αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα (κέρδος από μεταβίβαση μετοχών ΘΕΚ Α.Ε.)	16	-	-	1.150.000	(1.150.000)	-
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2022 - 31.12.2022		-			2.382.368	2.382.368
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		191.155.200	3.518.983	2.039.899	(6.758.297)	189.955.785

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ο Όμιλος

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		2.448.030	8.792.235
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	5,7,21,24	1.049.455	1.045.787
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού		26.047	31.013
Προβλέψεις	25	(772.085)	869.951
Τόκοι (έσοδα)/έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτικής δραστηριότητας	28	(419.903)	(235.484)
(Κέρδη)/Ζημιές από λύση και μεταβίβαση μετοχών θυγατρικών	27	-	(5.422.134)
Επιχορηγήσεις	18	(204.508)	(811.276)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		2.127.037	4.270.092
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		2.665.768	2.210.791
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		1.111.672	(810.610)
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		3.777.441	1.400.181
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		5.904.477	5.670.273
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,7	(647.500)	(350.155)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	8	-	(9.800.000)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο συγγενών εταιρειών	8	(326.828)	
Είσπραξη από πώληση μετοχών ΘΕΚ		1.000.000	2.500.000
Τόκοι Εισπραχθέντες		493.945	307.773
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση θυγατρικών		-	719.509
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		519.617	(6.622.873)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Αποληρωμή κεφαλαίου	20	(250.000)	(250.000)
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	(285.934)	(278.529)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις		(19.171)	(18.430)
Τόκοι πληρωθέντες	28	(54.871)	(54.591)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		(609.976)	(601.550)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		5.814.119	(1.554.150)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	55.445.085	56.999.236
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	61.259.204	55.445.085

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Η Εταιρεία

	<u>Σημείωση</u>	<u>Χρήση που έληξε την</u>	
		31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		2.666.523	5.054.515
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	5,7,21,24	1.049.455	1.045.786
Απομειώσεις	6,11	-	-
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού		26.048	31.014
Αναστροφή υποχρέωσης		-	-
Προβλέψεις	25	(772.085)	869.950
Τόκοι (έσοδα)/έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτική δραστηριότητας	28	(419.983)	(235.484)
(Κέρδη)/Ζημιές από λύση και μεταβίβαση μετοχών θυγατρικών	27	-	(1.575.415)
Επιχορηγήσεις	18	(204.508)	(811.276)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		2.345.451	4.379.089
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		2.448.182	3.048.046
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		1.118.591	156.123
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		3.566.773	3.204.169
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		5.912.225	7.583.258
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,7	(647.500)	(350.155)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	8	-	(9.800.000)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο συγγενών εταιρειών	8	(326.828)	
Είσπραξη από πώληση μετοχών ΘΕΚ		1.000.000	2.500.000
Τόκοι Εισπραχθέντες		493.945	307.773
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση θυγατρικών		-	719.509
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		519.617	(6.622.873)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Αποληρωμή κεφαλαίου	20	(250.000)	(250.000)
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	21	(285.934)	(278.529)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις		(19.171)	(18.430)
Τόκοι πληρωθέντες	28	(54.791)	(54.591)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		(609.897)	(601.550)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		5.821.947	358.835
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	55.403.287	55.044.452
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	61.225.234	55.403.287

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

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 4η Αυγούστου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. ΑΕ.

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

Στην παρούσα φάση η Εταιρεία εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων που σταδιακά αναμένεται να ενταχθούν στο πεδίο του νέου Νόμου και να μετονομαστούν σε Επιχειρηματικά Πάρκα. Σε αυτά είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι συνδράμοντας ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε 8.300 στρ., εκ των οποίων τα 2.400 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι ο μεγαλύτερος διαχειριστής Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελλάδα. Έχει αναπτύξει 29 βιομηχανικές περιοχές (ΒΙ.ΠΕ.) στην ελληνική επικράτεια, καθ' όλη την πορεία της και εξ' αυτών ασκεί τη διοίκηση και διαχείριση στις 25, εξορθολογίζοντας διαρκώς το κόστος λειτουργίας τους και επιτυγχάνοντας αδειοδοτικές και άλλες διευκολύνσεις. 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. Το αποτύπωμα της ΕΤΒΑ τόσο στους κυρίως οικονομικούς τομείς όσο και σε άλλα μεγέθη, θα προετοιμαστεί και θα επανεξεταστεί για την τρέχουσα περίοδο από τον IOBE.

Εκτός από την οργάνωση και ανάπτυξη των πάρκων της, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, παρέχει ολοκληρωμένες διαχειριστικές υπηρεσίες προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία τους, ενώ δραστηριοποιείται παράλληλα στην διοίκηση κατασκευαστικών έργων εντός αυτών, στην παροχή ενεργειακών υπηρεσιών (βλ. κατασκευή, αδειοδότηση και λειτουργία φωτοβολταϊκών σταθμών), έργα logistics καθώς και υπηρεσίες συμβούλου για επιχειρηματικά πάρκα. Παράλληλα, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ έχει την τρέχουσα περίοδο απηθεί μέσω ολοκληρωμένων Επενδυτικών Πλάνων σε 14 Πάρκα, χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (βλ. Δράση Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων: Νέα Βιομηχανικά Πάρκα). Στόχος της είναι να βελτιώσει το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα, το επίπεδο των υπηρεσιών της προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις στους οργανωμένους υποδοχείς, να μειώσει τα κόστη λειτουργίας της και να περάσει στον ψηφιακό μετασχηματισμό.

Εντός της τρέχουσας χρήσης η ΕΤΒΑ ολοκλήρωσε την ανάληψη των ανταποδοτικών υπηρεσιών (διαχείριση απορριμμάτων αστικού τύπου και υπηρεσίες καθαριότητας και συντήρησης ηλεκτροφωτισμού) σε δέκα (10) πάρκα με την συνεργασία με αδειοδοτημένο για τον σκοπό αυτό συνεργάτη – πάροχο με σημαντικά οφέλη τόσο για την εταιρεία όσο και για την ποιότητα των υπηρεσιών που απολαμβάνουν οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

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

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, τον Απρίλιο του 2023, στο πλαίσιο εναρμόνισής με το Ν. 4982/2022 και ενόψει των αιτήσεών της για ένταξη έργων αναβάθμισης υποδομών των βιομηχανικών περιοχών με επιχορήγηση από το Τ.Α.Α., υπέβαλε αιτήσεις υπαγωγής για τις 24 υπό διαχείριση ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο θεσμικό πλαίσιο για τα επιχειρηματικά πάρκα. Τον Ιούνιο του ίδιου έτους, εγκρίθηκε η υπαγωγή 11 ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο Νόμο με έκδοση των σχετικών ΦΕΚ ενώ υπάρχουν αποφάσεις του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την υπαγωγή 2 επιπλέον ΒΙ.ΠΕ. και αναμένεται η έκδοση των σχετικών ΦΕΚ.

Το προηγούμενο έτος η εμπορική δραστηριότητα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παρουσίασε αξιοσημείωτες αποδόσεις. Πραγματοποιήθηκε διάθεση γηπέδων συνολικού εμβαδού 225 στρ. εκ των οποίων 115 στρ. διατέθηκαν με πώληση αποφορτώντας έσοδα €3,2 εκατ. ενώ 110 στρ. διατέθηκαν με δικαίωμα επιφανείας, δημιουργώντας ετήσιο επαναλαμβανόμενο έσοδο ύψους €350 χιλ. Μεσοσταθμικά την τελευταία 5ετία η αύξηση που σημειώθηκε στις πωλήσεις γης, ξεπέρασε το 100%. Συνολικά ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε για το 2022 σε €8,2 εκατ. Οι εισπράξεις των τιμολογημένων υπηρεσιών της Εταιρείας κινήθηκαν σε πολύ καλό επίπεδο συμβάλλοντας στη ρευστότητά της και μειώνοντας αισθητά το ποσό των ετήσιων προβλέψεων επισφάλειας πελατών.

Μια από τις προτεραιότητες της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι η οργανωμένη χωροθέτηση σε κεντρικούς παραγωγικούς πόλους όπως είναι τα μητροπολιτικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης. Συμπληρωματικά, η ανάπτυξη άλλων πάρκων σε άλλους παραγωγικούς νομούς της επικράτειας, αποτελεί μια ευκαιρία περιφερειακής τόνωσης του ΑΕΠ. Προς αυτή την κατεύθυνση η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ολοκλήρωσε την Αδειοδότηση του Πάρκου της Κοζάνης (ΦΕΚ 579/Δ/13-09-2022), εξέτασε στοχευμένα εκτάσεις για την επέκτασή του ενώ προωθήθηκε την επέκτασή της ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης προς τα δυτικά με διερεύνηση διαθέσιμων εκτάσεων. Σημαντικό ορόσημο ήταν και η συμμετοχή στο Μνημόνιο Συνεργασίας για την εξυγίανση της ΑΒΣ Καλοχωρίου. Μελλοντικός στόχος είναι η δημιουργία νέας βιομηχανικής γης άνω των 1.000 στρεμμάτων με συνολική αξία μεγαλύτερη των €100 εκατ.

Η Εταιρεία λειτουργεί με απλοποιημένες οργανωσιακές δομές και αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της, δημιουργώντας υπεραξία σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Το όραμα της είναι η οργάνωση της επιχειρηματικής κοινότητας σε βιομηχανικά και επιχειρηματικά πάρκα με δράσεις αιεφόρου ανάπτυξης με κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ψηφιακό πρόσημο, οι οποίες ενισχύουν τα επαναλαμβανόμενα έσοδα, εκπληρώνοντας 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 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 2022.

Ο Όμιλος εμφανίζει το 2022 κέρδη προ φόρων € 2,2 εκατ. έναντι κερδών € 9 εκατ. το 2021. Τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονται στα € 61,3 εκατ. γεγονός που του επιτρέπει να ανταποκριθεί σε έναν ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό όπως περιγράφεται στην εισαγωγή, αλλά και στην εκπλήρωση των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του ύψους € 6,8 εκατ. και € 15,0 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 2022 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) Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2022 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια», στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» και στις «Ετήσιες Βελτιώσεις 2018 - 2020» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2022)

Τον Μάιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν περιορισμένου σκοπού τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια» απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιογόνο.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020 προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες / εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

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

Το Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Ο Όμιλος / Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

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

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Ο Όμιλος / Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ETBA 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 ETBA ΒΙ.ΠΕ.

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

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

Επιπλέον των ανωτέρω, απαραίτητες προϋποθέσεις για την ύπαρξη ελέγχου σε μία εταιρεία είναι η έκθεση του Ομίλου σε μεταβλητές αποδόσεις (μερίσματα, κεφαλαιακά κέρδη, αμοιβή βάσει απόδοσης) από τη συμμετοχή του στην εταιρεία, καθώς και η δυνατότητα του Ομίλου να χρησιμοποιήσει την εξουσία του σε μία εταιρεία για να κατευθύνει τις δραστηριότητες, που αναλογούν στους μετόχους 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/ ζημιές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται πλήρως κατά την ενοποίηση.

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

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

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

Απώλεια ελέγχου

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

Όταν ο Όμιλος χάνει τον έλεγχό του επί θυγατρικής εταιρείας ή επιχειρηματικής δραστηριότητας, το κέρδος ή ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) της συνολικής εύλογης αξίας του εισπραχθέντος τιμήματος πλέον της εύλογης αξίας του τυχόν εναπομείναντος ποσοστού και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων της υπό πώληση θυγατρικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας και των δικαιωμάτων μειοψηφίας, εάν υπάρχουν. Όσον αφορά τα στοιχεία ενεργητικού της θυγατρικής ή της επιχειρηματικής δραστηριότητας που αποτιμώνται στην εύλογη αξία καθώς και το σχετικό σωρευτικό κέρδος ή ζημία που έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, τα ποσά που είχαν αναγνωριστεί 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 εναπομένουσας επένδυσης στην πρώην θυγατρική κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση για μεταγενέστερη λογιστική σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα ή, κατά περίπτωση, το κόστος αρχικής αναγνώρισης μιας επένδυσης σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία. (Βλέπε Σημείωση 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 (μειών 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 ζημιές μιας συγγενούς εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει το ποσό της συμμετοχής του σε αυτήν, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει σχετικές υποχρεώσεις ή έχει κάνει πληρωμές για λογαριασμό της συγγενούς.

Τα σημαντικά κέρδη και οι ζημιές 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 ζημιές από πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες αναγνωρίζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης. Στην περίπτωση απώλειας της ουσιώδους επιρροής σε συγγενή εταιρεία, ο Όμιλος επιμετρύ 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 ζημιές 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:

Συντελεστές Απόσβεσης:	2022	2021
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.

2.8. 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 γίνει 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 αξιόπιστα.

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

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

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

Το λογισμικό 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 2022 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 εισπραξιμότητας των οφειλών της εταιρείας καθώς και εκτιμήσεις της εξέλιξης 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 ανακαλύπτονται 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 ΟΤ 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: τμηματοποίηση 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 είσπραξεων 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 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 είσπραξιμότητας για το διάστημα που υπάρχουν εκπρόθεσμες οφειλές Βήμα 3: υπολογισμός του LGD με βάση το ιστορικό ποσοστό είσπραξιμότητας για τα γήπεδα που πωλούνται επί πιστώσει Βήμα 4: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματο εξασφάλιση θεωρήθηκε 50%
Λοιπές απαιτήσεις	Στο stage 1 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 20% Στο stage 2 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 40% Στο stage 3 το PD εκτιμήθηκε 100% και το LGD 100%

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

δ) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν 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 ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του στοιχείου.

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

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

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

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

2.15. 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 επιτόκιο από εταιρικά ομόλογα που είναι εκφρασμένα στο νόμισμα στο οποίο θα καταβάλλονται οι παροχές. Οι όροι λήξης προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης συνταξιοδότησης. Σε χώρες όπου δεν υπάρχει αγορά με βάθος σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς για κρατικά ομόλογα. Η πολιτική της Εταιρείας για τις παροχές αποζημιώσεων συνταξιοδότησης συνάδει με την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών του Δ.Λ.Π. 19, σχετικά με τη μεθοδολογία κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας. Σύμφωνα με τις οδηγίες του Σώματος Ορκωτών Λογιστών Ελλάδας, η αλλαγή στη μεθοδολογία κατανομής αποτελεί αλλαγή λογιστικής πολιτικής.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι 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 υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εκούσια (εθελουσία) αποχώρηση. Όταν οι παροχές αυτές καθίστανται πληρωτέες σε περιόδους πέρα των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, τότε θα πρέπει να προεξοφλούνται με βάση τις αποδόσεις των υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή των κρατικών ομολόγων.

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

2.16. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στη λογιστική αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες. Το ύψος της πρόβλεψης αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της δαπάνης, που απαιτείται για τον διακανονισμό της υποχρέωσης, 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 έσοδα 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 του Ομίλου προέρχονται κυρίως από την πώληση οικοπέδων, σύσταση δικαιωμάτων επιφανείας, την παροχή νερού, τη διαχείριση των Βιομηχανικών Περιοχών, την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας παραγόμενης από Φ/Β πάρκο ιδιοκτησίας της καθώς και από μισθώματα από ενοικιαζόμενα ακίνητα:

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

Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.

Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.

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

Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

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

2.20. 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 εκτελεστικό 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 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 εμπειρογνομόνων που προσδιορίζουν την ανακτήσιμη αξία στη βάση παραδοχών.

(β) Αποθέματα

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

(γ) Απαιτήσεις έναντι πελατών

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

δ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης διενεργείται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Η αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης βασίζεται στις εκτιμήσεις της Διοίκησης αναφορικά με την πιθανότητα εμφάνισης και την επάρκεια μελλοντικών φορολογητέων κερδών, μελλοντικών 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, αναταξινόμησε τη ΘΕΚ Α.Ε. από θυγατρική σε συγγενή. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας της αναπομένουσας 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 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. και της Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε. δεν έχει ακόμα ξεκινήσει ενώ τα μεγέθη της ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε. είναι επουσιώδη.

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 επιφανείας πραγματοποιούνται βάσει πιστωτικής πολιτικής του Ομίλου, αφού πρώτα αξιολογηθεί η φερεγγυότητα των αγοραστών.

Η Διοίκηση αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, καθώς ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται με την κύρια δραστηριότητά του Ομίλου. Ειδικότερα, η ανάληψη πιστωτικού κινδύνου διατηρείται σε ελεγχόμενα επίπεδα, με τον καθορισμό στρατηγικής ανάπτυξης δραστηριοτήτων και 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 € 773.378 κατά την 31.12.2022 (€ 563.591, 31.12.2021) και για τις απαιτήσεις που σχετίζονται με τα έσοδα που προκύπτουν από τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας και ενοίκια, ληφθείσες εγγυήσεις ποσού € 940.876 κατά την 31.12.2022 (€ 625.613, 31.12.2021).

4.4.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της μητρικής Εταιρείας την 31.12.2022 & την 31.12.2021, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2022					
Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές		Σύνολο
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής		
Στάδιο 1	-	2.415.288	1.007.443	3.422.731	2.872.637
Στάδιο 2	11.066.206	544.298	28.719	11.639.223	-
Στάδιο 3	24.868.126	0	3.081.866	27.949.991	565.712
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	35.934.332	2.959.586	4.118.027	43.011.945	3.438.349

Στάδιο 1	-	222.098	100.744	322.842	19.363	342.206
Στάδιο 2	3.991.426	272.149	5.744	4.269.318	-	4.269.318
Στάδιο 3	24.343.534	-	3.081.866	27.425.400	565.712	27.991.112
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	28.334.960	494.247	3.188.354	32.017.561	585.075	32.602.636
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	7.599.372	2.465.339	929.674	10.994.385	2.853.274	13.847.659

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

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

4.3.2 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής :

	31.12.2022	31.12.2021
Στάδιο 1	3.422.731	4.607.397
Στάδιο 2	11.639.223	12.227.281
Στάδιο 3	27.949.991	27.292.841
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	43.011.945	44.127.519
Στάδιο 1	(322.842)	(505.683)
Στάδιο 2	(4.269.318)	(4.726.187)
Στάδιο 3	(27.425.400)	(26.753.204)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(32.017.561)	(31.985.075)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	10.994.385	12.142.445

4.3.3 Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2022	31.12.2021
Στάδιο 1	2.872.637	3.504.891
Στάδιο 3	565.712	566.916
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	3.438.349	4.071.807
Στάδιο 1	(19.363)	(22.524)
Στάδιο 3	(565.712)	(566.916)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(585.075)	(589.440)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	2.853.274	3.482.367

4.5. Κίνδυνος Επιτοκίων

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

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου/ καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2022 € 82 χιλιάδες, έναντι € 104 χιλιάδων για το τέλος του 2021, 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 2022 € 21 χιλιάδες, έναντι € 23 χιλιάδων για το τέλος του 2021, 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.

4.6. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

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

31 Δεκεμβρίου 2022

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	2.893.166	958.729	122.519	1.714.254	5.688.668
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	2.061.245	-	-	2.061.245
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	69.102	201.062	882.334	242.342	1.394.840
ΣΥΝΟΛΟ	2.962.268	3.221.037	1.004.852	1.956.596	9.144.754

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	-	1.189.204	3.985.597
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	2.305.367	-	-	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

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.

4.7. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

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

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

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

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

Ενεργητικό	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	43.011.945	44.127.519
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(32.017.561)	(31.985.074)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	10.994.385	12.142.445
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	1.087.774	1.081.889
Λοιποί Χρεώστες	570.516	1.567.108
Μεταχρονολογημένες επιταγές	274.452	191.312
Προκαταβολές	2.593.387	2.313.387
Μείον: Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(585.075)	(589.440)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	61.225.234	55.403.287
Σύνολο	76.160.673	72.109.988
Υποχρεώσεις	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	5.688.668	3.985.597
Δανειακές Υποχρεώσεις	2.061.245	2.305.367
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	1.394.840	1.743.020
Σύνολο	9.144.754	8.033.984

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	31.12.2022	31.12.2021
Eurobank A.E.	Ba2** 10.318	6.768
Alpha Τράπεζα Α.Ε.	Ba2** 7.922	7.922
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Ba3* 61.204.337	55.385.471
	61.222.577	55.400.161

* 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. Η Εταιρεία δεν επιμετρά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία.

5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021							
Κόστος κτήσεως							
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)	-	(80.954)
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
1 Ιανουαρίου 2022							
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 1 Ιανουαρίου 2022	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.302
Χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2022							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.589.293	2.723.106	4.398.571	38.523	145.669	371.139	9.266.302
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	5.500	16.450	625.114	647.063
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(9.634)	(31.023)	(40.657)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	63.985	143.007	-	28.998	(235.989)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(73.342)	(8.829)	(9.679)	-	(93.305)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(454.504)	(244.208)	-	(42.498)	-	(741.210)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.589.293	2.331.132	4.224.027	35.194	129.305	729.241	9.038.193
31 Δεκεμβρίου 2022							
Κόστος κτήσεως	1.665.066	16.070.735	6.200.851	113.050	1.230.940	729.241	26.009.885
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(13.156.791)	(1.976.824)	(77.856)	(1.101.635)	-	(16.313.105)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.589.293	2.331.132	4.224.027	35.194	129.305	729.241	9.038.193

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 2021

Κόστος κτήσεως	4.762.305
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(8.027)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021	4.754.278

Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	4.754.278
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	355.458
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας	1.809.188
Μεταφορά απομειώσεως λόγω μεταφοράς γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	(36.955)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	6.881.968

1 Ιανουαρίου 2022

Κόστος κτήσεως	6.926.950
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(44.982)
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2022	6.881.968

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2022

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	6.881.968
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	201.431
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας	1.836.940
Μεταφορά απομειώσεως λόγω μεταφοράς γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	-
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	8.920.339

31 Δεκεμβρίου 2022

Κόστος κτήσεως	8.965.321
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(44.982)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	8.920.339

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

Η ευλογη αξία των γηπέδων κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 20.627.406 και κατά την 31.12.2021 σε € 19.987.974

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 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

1 Ιανουαρίου 2022

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

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2022

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

31 Δεκεμβρίου 2022

Κόστος κτήσεως	1.407.093
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.376.421)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	30.671

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

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 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	Ελλάδα	2016-2022	88,51%

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	Ελλάδα	2018-2022	60,00%
2. Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε. ⁽²⁾	Ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου Οικοφύτων Ασωπού	Ελλάδα	2019-2022	35,00%

Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	70.031	3.900.627
Προσθήκες μετοχών	-	9.800.000
Πωλήσεις μετοχών	-	(3.350.000)
Εκκαθάριση Συμμετοχών (ΕΤΒΑ Διαχείρισης Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε.)	-	(100.000)
Εκκαθάριση Συμμετοχών (ΕΤΒΑ Αναπτυξιακή Α.Ε.)	-	(130.596)
Μεταφορά σε συγγενείς λόγω απώλειας ελέγχου	-	(10.050.000)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	70.031	70.031

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	13.500.000	-	10.050.000	-
Προσθήκες μετοχών	326.828	-	326.828	-
Κέρδη/ (Ζημιές από συγγενείς επιχειρήσεις)	(218.477)	-	-	-
Μεταφορά από θυγατρικές λόγω απώλειας ελέγχου	-	10.050.000	-	10.050.000
Διαφορά από επαναμέτρηση αξίας εναπομένουσας συμμετοχής ΘΕΚ Α.Ε.	-	3.450.000	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	13.608.351	13.500.000	10.376.828	10.050.000

Οι συμμετοχές του ομίλου κατά την 31.12.2022 αναλύονται ως εξής :

Στις 23/07/2018 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΘΕΚ Α.Ε.», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 147046201000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού € 1.000.000, με σκοπό την κατασκευή και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εμπορευματικού κέντρου. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συμμετείχε κατά 80% στο Μετοχικό Κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε. Στο πλαίσιο της από 28/02/2020 απόφασης Γ.Σ. της Εταιρείας για αύξηση Μ.Κ. η ΕΤΒΑ 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%. Από το Δεκέμβριο του 2021, με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, 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.

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

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.108.636	1.102.751	1.087.774	1.081.889
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.108.636	1.102.751	1.087.774	1.081.889
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	430.016	46.847	429.908	46.847
Λοιποί χρεώστες	4.984	104.159	4.984	100.116
Προκαταβολές	12.686	34.071	12.686	34.071
Έξοδα επόμενων χρήσεων	49.356	26.530	49.356	26.530
Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	-41.002	-41.209	(41.002)	(41.209)
Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)	456.040	170.398	455.932	166.355
Λοιποί χρεώστες	574.402	1.567.108	570.516	1.567.108
Μεταχρονολογημένες επιταγές	274.452	191.312	274.452	191.312
Προκαταβολές	2.593.387	2.313.387	2.593.387	2.313.387
Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(585.075)	-589.440	(585.075)	(589.440)
Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)	2.857.167	3.482.367	2.853.280	3.482.367
Καθαρή αξία βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)	3.313.206	3.652.765	3.309.212	3.648.722

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	41.209	16.426	41.209	16.426
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	(207)	24.783	(207)	24.783
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	41.002	41.209	41.002	41.209

Η κίνηση των προβλέψεων χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	589.440	545.120	589.440	545.120
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	(4.366)	44.320	(4.366)	44.320
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	585.075	589.441	585.075	589.441

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

Στο ποσό € 1.087.774, συμπεριλαμβάνεται απαίτηση € 1εκατ. που αφορά στη μεταβίβαση ποσοστού 25% της συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στη ΘΕΚ.

Οι προκαταβολές ποσού € 2.593.387 αφορούν σε προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

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.

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαίτησης		31.12.2022	31.12.2021
	<12Μ	>12Μ		
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί				
Προβλέψεων για απομείωση πελατών	-	3.031.011	3.031.011	2.887.710
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	-	223.998	223.998	333.998
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	-	40.678	40.678	39.263
Δικαιωμάτων χρήσης ΔΠΧΑ 16	4.079	-	4.079	4.494
Λοιπές Προβλέψεις	66.195	-	66.195	-
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης	70.274	3.295.687	3.365.961	3.265.464

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωσης		31.12.2022	31.12.2021
	<12Μ	>12Μ		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις επί				
Διαφοράς αποθέματος	-	(2.029.395)	(2.029.395)	(1.704.503)
Προπληρωμένων εξόδων για τακτοποίηση περιουσίας	-	(570.545)	(570.545)	(508.945)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	-	(2.599.940)	(2.599.940)	(2.213.448)
Σύνολο	70.274	695.747	766.021	1.052.016

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία απεικονίζεται παρακάτω:

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

Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2022	1.052.017
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε σημείωση 31)	(284.155)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	(1.841)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	766.021

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	2.956.547
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	306.668
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	2.249
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	3.265.464
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	3.265.464
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	102.338
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	(1.841)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	3.365.961

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(2.131.613)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(81.835)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(2.213.448)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(2.213.448)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(386.493)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(2.599.940)

Οι αναβαλλόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις για το 2022 έχουν υπολογιστεί με ονομαστικό φορολογικό συντελεστή 22% και αφορούν στη μητρική Εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2022	31.12.2021
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	99.555.042	102.509.732
Παραγωγή σε εξέλιξη	15.101.424	15.101.424
Σύνολο αποθεμάτων προ προβλέψεων	114.656.466	117.611.156
Μείον: πρόβλεψη για απομείωσης αποθεμάτων	(10.084.638)	(10.084.638)
Σύνολο αποθεμάτων μετά από προβλέψεις	104.571.828	107.526.517

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

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)

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(10.084.638)
Μεταφορά απομείωσης λόγω μεταφοράς γηπέδων στα επενδυτικά ακίνητα	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(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 € 1.467.706,53 (2021: ποσό € 4.388.902) ενώ το συνολικό κόστος πωληθέντων ποσού €981.477,35 περιλαμβάνει την επίδραση αναστροφής γηπέδων ποσού € -486.229,18 (ΒΙΠΕ Πατρών € -38.457,78, ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης € -134.512,79 και ΒΙΠΕ Κομοτηνής € -313.258,61)

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.

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

	Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από πελάτες	43.011.945	44.127.519
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(32.017.561)	(31.985.074)
	10.994.385	12.142.445

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(31.077.322)
Έσοδα από αξιοποιημένες προβλέψεις	-
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	(907.752)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(31.985.074)

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(31.985.074)
Έσοδα από αξιοποιημένες προβλέψεις	-
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης χρήσης	(32.487)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(32.017.561)

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	2.681	3.127	2.657	3.127
Καταθέσεις όψεως	53.104.021	45.026.958	53.070.077	44.985.161
Καταθέσεις προθεσμίας	8.152.500	10.415.000	8.152.500	10.415.000
ΣΥΝΟΛΑ	61.259.203	55.445.085	61.225.234	55.403.287

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2022 ήταν 0,0028% (2021: 0,09%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,08% (2021: 0,03%). Από το ποσό των προθεσμιακών καταθέσεων €6 εκατ. και €2,4 εκατ. αποτελούν κάλυμμα για δύο εγγυητικές επιστολές €6 εκατ. για λογαριασμό της θυγατρικής ΘΕΚ Α.Ε. και €2,4 εκατ. για το βραχυχρόνιο δανεισμό του Φωτοβολταϊκού Πάρκου Λαγκαδά.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2022 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 2021	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2021	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουαρίου 2022	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2022	12.743.680	191.155.200

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2022 και 31.12.2021 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	3.518.983	891.347	4.410.330
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών		(7.975)	(7.975)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	3.518.983	883.372	4.402.355
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	3.518.983	883.372	4.402.355
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών	-	6.527	6.527
Αποθεματικό από κέρδος μεταβίβασης μετοχών ΘΕΚ		1.150.000	1.150.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	3.518.983	2.039.899	5.558.882

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	150.089	143.562
Αποθεματικό από κέρδος μεταβίβασης μετοχών ΘΕΚ	1.150.000	-
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10
ΣΥΝΟΛΟ	2.039.899	883.372

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

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

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

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ

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

	31.12.2022	31.12.2021
Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση	184.901	178.466
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	184.901	178.466
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	8.189	7.446
Χρηματοοικονομικό κόστος	497	(55)
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	(31.043)	23.622
Αναγνώριση κόστους προηγούμενων υπηρεσιών	48.404	-
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	26.047	31.013
Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	178.466	334.615
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(11.244)	(197.388)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	26.047	31.014
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	(8.369)	10.224
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	184.901	178.466
Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	178.466	334.615
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	8.189	7.446
Χρηματοοικονομικό κόστος	497	(55)
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(11.244)	(197.388)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	(31.043)	23.622
Αναγνώριση κόστους προηγούμενων υπηρεσιών	48.404	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	(8.368)	10.224
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	184.901	178.466

Αναμενόμενες παροχές που καταβάλλονται από το πρόγραμμα για την επόμενη χρήση: €19.905

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

-Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.259
-Χρηματοοικονομικό κόστος	5.540
Σύνολο	16.799

Οικονομικές Υποθέσεις	31.12.2022	31.12.2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,67%	0,42%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,80%	2,05%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	4,22	5,26

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 2,0%	Αύξηση 2,0%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	+/-0,5%	Αύξηση 2,0%	Μείωση 2,0%

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 0,6%	Αύξηση 0,6%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	+/-0,5%	0%	0%

Στο ποσό του συνόλου της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού του 2022, περιλαμβάνεται πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω λήξης εργασιακής σχέσης ποσού €10.346 (2021 €15.246) το οποίο θα καταβληθεί στην επόμενη χρήση.

Η μητρική Εταιρεία κατά την 31.12.2022 απασχολούσε 18 υπαλλήλους (2021:13 υπαλλήλους). Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου, δεν είχαν προσωπικό κατά την 31.12.2022 και την 31.12.2021 και συνεπώς η παραπάνω ανάλυση αφορά στη μητρική εταιρεία.

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 2021	1.535.672
Αναστροφή πρόβλεψης	-
Λοιπές προβλέψεις	(17.500)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	1.518.172
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	1.518.172
Αναστροφή πρόβλεψης	(500.000)
Λοιπές προβλέψεις	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.018.172

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 31.12.2022 & 31.12.2021.

18 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	11.966.507
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)	(811.276)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	11.155.232
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	11.155.232
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 26)	(204.508)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	10.950.724

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

19 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Προμηθευτές	3.368.347	2.252.600	3.386.602	2.257.527
Λοιποί φόροι	451.835	400.997	447.384	400.997
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	65.095	36.829	65.095	36.829
Πιστωτές διάφοροι	588.827	538.866	587.812	538.866
	4.474.104	3.229.292	4.486.892	3.234.219

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις	940.876	625.613	940.876	625.613
Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.	773.378	563.591	773.378	563.591
	1.714.254	1.189.204	1.714.254	1.189.204

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 :

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Τράπεζα Πειραιώς Ανοικτός Αλληλόχρεος Λογαριασμός	2.050.000	2.300.000
Δεδουλευμένοι Τόκοι	11.245	5.367
ΣΥΝΟΛΟ	2.061.245	2.305.367

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. Η τελευταία ανανέωση της 22.11.2022 έγινε με επιτόκιο 4,937%. Το δάνειο αποπληρώθηκε πρόωρα την 31.05.23.

Οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δεν είχαν δανειακές υποχρεώσεις κατά την 31.12.2022 & 31.12.2021

21 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Τα ποσά του Ομίλου αφορούν μόνο στη μητρική εταιρεία

Η μητρική εταιρεία ως μισθωτής

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της μητρικής εταιρείας

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρείας.

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
1 Ιανουάριος 2021			
Κόστος κτήσης	1.151.307	252.738	1.404.045
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(820.533)	(101.934)	(922.467)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021	330.774	150.804	481.578
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2021			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	330.774	150.804	481.578
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	1.534.887
1 Ιανουαρίου 2021			
Κόστος κτήσεως			
Κόστος κτήσεως	2.496.459	252.738	2.749.197
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.050.975)	(163.335)	(1.214.310)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2021	1.445.484	89.402	1.534.887
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2022			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.445.484	89.402	1.534.887
Προσθήκες χρήσεως	41.335	49.709	91.045
Διαγραφές χρήσεως	-	-	-
Αναπροσαρμογές χρήσεως	-	34.659	34.659
Αποσβέσεις χρήσεως	(228.613)	(55.680)	(284.293)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	1.258.207	118.090,30	1.376.298
31 Δεκεμβρίου 2022			
Κόστος κτήσεως	2.537.795	337.106	2.874.901
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.279.588)	(219.015)	(1.498.603)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	1.258.207	118.090,80	1.376.298

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	1.292.903	425.859
Προσθήκες χρήσεως	91.045	1.251.715
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(286.292)	(384.671)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	1.097.655	1.292.903
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	262.168	69.373
Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	286.292	387.173
Αναπροσαρμογές χρήσεως	34.659	90.935
Τόκοι χρήσεως	19.171	18.430
Διαγραφές χρήσεως	-	(6.784)
Πληρωμές χρήσεως	(305.105)	(296.959)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	297.185	262.168

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
Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2022	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Μέχρι ένα έτος	241.938	56.884	298.822
Από 1 έτος έως 5 έτη	841.218	55.422	896.640
Περισσότερο από 5 έτη	375.307	0	375.307
Σύνολο	1.458.464	112.306	1.570.770

Οι καθαρές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	1.097.655	1.290.401
	297.185	264.671
	1.394.840	1.555.072

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2021 (μειον Προεξόφληση)

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

	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Κτίρια		
217.477	44.691	262.168
881.067	46.229	927.296
365.608	-	365.608
1.464.152	90.920	1.555.072

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2022 (μειον Προεξόφληση)

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

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

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών
Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων
Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων
Έξοδα βραχυπρόθεσμων και χαμηλής αξίας μισθώσεων
Σύνολο

31/12/2022	31/12/2021
(228.613)	(230.442)
(55.680)	(54.741)
(14.780)	(16.839)
(4.391)	(1.590)
-	(2.131)
(303.464)	(305.743)

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

-Λειτουργικές Μισθώσεις

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων
Έσοδα από ενοίκια

31/12/2022	31/12/2021
629.910	571.883

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

	31/12/2022	31/12/2021
Μέχρι ένα έτος	639.533	572.126
Από 1 έως 5 έτη	2.419.528	2.240.937
Πάνω από 5 έτη	5.543.919	5.752.559
ΣΥΝΟΛΑ	8.602.979	8.565.622

22 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Παροχή υπηρεσιών	851.852	627.058
Πωλήσεις νερού	2.237.083	2.405.921
Πωλήσεις γηπέδων	3.287.584	8.539.693
Έσοδα από δικαιώματα επιφανείας	617.672	313.453
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	615.456	597.381
Έσοδο από ενοίκια	629.910	571.883
Σύνολο πωλήσεων	8.239.558	13.055.389
Αναστροφές πωλήσεων γηπέδων	(412.637)	(275.816)
	7.826.921	12.779.573

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος πωληθέντων γηπέδων	(1.467.707)	(4.388.903)
Κόστος Πωληθέντων αναστροφών γηπέδων	486.229	372.449
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 24)	(981.477)	(4.016.453)

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

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

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικές αποδοχές	(264.487)	(241.615)
Εργοδοτικές εισφορές	(116.278)	(97.809)
Λοιπές παροχές	(206.659)	(39.320)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού	(42.362)	(23.622)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Βλέπε σημείωση 16)	(8.684)	(7.391)
Σύνολο	(638.472)	(409.758)

Μερίστηκαν σε:

Κόστος πωληθέντων (Βλέπε σημείωση 24)
Έξοδα διάθεσης (Βλέπε σημείωση 24)
Έξοδα διοίκησης (Βλέπε σημείωση 24)

31.12.2022	31.12.2021
(60.335)	(55.811)
(110.837)	(85.154)
(467.299)	(268.794)
(638.472)	(409.759)

24 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Ο Όμιλος

Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι - τέλη
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)
ΣΥΝΟΛΑ

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου			
2 0 2 2			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(981.477)	-	-	(981.477)
(60.335)	(467.299)	(110.837)	(638.472)
(165.899)	(717.792)	(300.232)	(1.183.923)
(1.415.912)	(145.677)	(17.055)	(1.578.644)
(20.897)	(639.092)	(170.506)	(830.495)
-	(776)	0	(776)
(236.028)	(804.645)	(5.900)	(1.046.573)
(344.267)	(696.970)	(8.218)	(1.049.455)
(3.224.814)	(3.472.252)	(612.750)	(7.309.815)

Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι - τέλη
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)
ΣΥΝΟΛΑ

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου			
2 0 2 1			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(4.016.453)	-	-	(4.016.453)
(55.811)	(268.794)	(85.154)	(409.759)
(223.979)	(710.787)	(380.712)	(1.315.479)
(1.011.303)	(172.686)	(86.332)	(1.270.321)
(22.886)	(900.221)	(180.988)	(1.104.095)
-	(2.131)	-	(2.131)
(83.271)	(573.286)	(15.678)	(672.235)
(340.994)	(696.610)	(8.183)	(1.045.787)
(5.754.696)	(3.324.516)	(757.046)	(9.836.259)

Η Εταιρεία

Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι - τέλη
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)
ΣΥΝΟΛΑ

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου			
2 0 2 2			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(981.477)	-	-	(981.477)
(60.335)	(467.299)	(110.837)	(638.472)
(165.899)	(714.642)	(300.232)	(1.180.773)
(1.415.912)	(145.677)	(17.055)	(1.578.644)
(20.897)	(639.092)	(170.506)	(830.495)
-	(776)	-	(776)
(236.028)	(804.645)	(5.900)	(1.046.573)
(344.267)	(696.970)	(8.218)	(1.049.455)
(3.224.814)	(3.469.102)	(612.750)	(7.306.665)

Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 11, 22)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 23)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων
Παροχές τρίτων
Φόροι - τέλη
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 21)
Διάφορα έξοδα
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 7, 21)
ΣΥΝΟΛΑ

12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου			
2021			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
(4.016.453)	-	-	(4.016.453)
(55.811)	(268.794)	(85.154)	(409.759)
(223.979)	(705.788)	(380.712)	(1.310.479)
(1.011.303)	(172.686)	(86.332)	(1.270.321)
(22.886)	(904.064)	(180.988)	(1.107.938)
-	(2.131)	-	(2.131)
(83.271)	(681.669)	(15.678)	(780.618)
(340.994)	(696.610)	(8.183)	(1.045.787)
(5.754.696)	(3.431.743)	(757.046)	(9.943.486)

25 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (Βλέπε σημείωση 11)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (Βλέπε σημείωση 12)
Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 9)
Πρόβλεψη απομείωσης επίδικων πελατών
Αναστροφή πρόβλεψης/ προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (Βλέπε σημείωση 17)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 12)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχών

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
-	-
(32.487)	(910.891)
-	(65.964)
-	17.500
500.000	-
304.572	-
-	89.404
772.085	(869.951)

Οι παραπάνω προβλέψεις αφορούν στη μητρική Εταιρεία.

26 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε σημείωση 18)	204.508	811.276	204.508	811.276
Λοιπά έσοδα	749.692	259.677	749.692	467.358
	954.199	1.070.953	954.199	1.278.634

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

	31.12.2022	31.12.2021
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)

	31.12.2022	31.12.2021
Πιστωτικοί τόκοι	493.945	307.773
Χρεωστικοί τόκοι	(54.791)	(53.859)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (Βλέπε σημείωση 21)	(19.171)	(18.430)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(1.155)
	419.983	234.329

Τα παραπάνω ποσά αφορούν στη μητρική Εταιρεία.

29 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

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

	31.12.2022	31.12.2021
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε σημείωση 10)	(284.155)	224.833
	(284.155)	224.833

	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.666.523	5.054.515
Φόρος που αναλογεί	(586.635)	(1.111.993)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα	(74.314)	(88.248)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε και λοιπές μόνιμες διαφορές	445.074	1.028.819
Λοιπές διαφορές	(68.279)	123.521
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έσοδα	-	272.735
	(284.155)	224.833

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 2016, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2022, 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 2021) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022 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 2022. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που να ασκούν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	47.000	83.250	44.000	70.250
Φορολογικός Έλεγχος	16.000	22.000	14.000	20.000
Αμοιβές για λοιπές υπηρεσίες ελεγκτικής φύσης	6.000	12.800	6.000	12.800
ΣΥΝΟΛΑ	69.000	118.050	64.000	103.050

31 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

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

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

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

Οι λοιπές Εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

32 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**ι) α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

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

	<u>31.12.2022</u>		<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	53.073.674	2.107.413	81.479	(507.871)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	258.076	840.493	215.256	(2.273.678)
ΣΥΝΟΛΑ	53.331.750	2.947.906	296.735	(2.781.549)

	<u>31.12.2021</u>		<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>	
	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)

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους €53.073.674 (2021: €55.401.218), 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.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους €258.076 (2021: €354.429), 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.

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

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

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

	<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)

β) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2022 καταβλήθηκαν αμοιβές και αποζημιώσεις σε μέλη του Δ.Σ. και διοικητικών στελεχών, ύψους €232.902,02 ενώ για το 2021 αμοιβές €332.498,67.

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**Αποπληρωμή δανείου για Φωτοβολταϊκό Πάρκο Λαγκαδά**

Σε εφαρμογή απόφασης του ΔΣ σχετικά με την αποπληρωμή του βραχυπρόθεσμου δανείου για το Φωτοβολταϊκό Πάρκο Λαγκαδά, η Εταιρεία προχώρησε την 31.05.2023 στην πρόωρη εξόφληση του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €2,05 εκατ. πλέον των αναλογούντων τόκων.

Ένταξη έργων αναβάθμισης υποδομών σε ΒΙΠΕ για χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ)

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ αιτήθηκε εντός του 2023, κατόπιν σχετικής έγκρισης του ΔΣ, χρηματοδότησης μέσω ολοκληρωμένων Επενδυτικών Πλάνων σε 14 Πάρκα από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) για επιχορήγηση έως και 50% της αξίας των έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των υποδομών τους. Η αξία των εν λόγω έργων αυτών, βάσει των προϋπολογισμών των προμελετών που κατατέθηκαν με τις αιτήσεις, εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε €50εκατ. ενώ αναμένεται επιχορήγηση ποσού ύψους περίπου €25 εκατ. από το ΤΑΑ. Η έγκριση της ένταξης των έργων αναβάθμισης της Εταιρείας στο πρόγραμμα επιχορήγησης αναμένεται να δοθεί στις αρχές Οκτωβρίου 2023. Πρέπει να σημειωθεί ότι βάσει του νέου Νόμου η υπαγωγή σε αυτόν για εταιρείες που πρόκειται να συμμετέχουν σε προγράμματα Κρατικών ενισχύσεων μπορεί να δοθεί άμεσα.

Υπαγωγή των ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο νόμο 4982/2022

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, τον Απρίλιο του 2023, στο πλαίσιο εναρμόνισής με το Ν. 4982/2022 που δημοσιεύθηκε στο τέλος του μηνός Οκτωβρίου 2022 και ενόψει των αιτήσεων της για ένταξη έργων αναβάθμισης υποδομών των βιομηχανικών περιοχών με επιχορήγηση από το Τ.Α.Α., υπέβαλε αιτήσεις υπαγωγής για τις 24 υπό διαχείριση ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο θεσμικό πλαίσιο για τα επιχειρηματικά πάρκα. Τον μήνα Ιούνιο του ίδιου έτους, εγκρίθηκε η υπαγωγή σε 11 ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. από αυτές/ α στο νέο Νόμο με έκδοση των σχετικών ΦΕΚ ενώ υπάρχουν αποφάσεις του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την υπαγωγή 2 επιπλέον ΒΙ.ΠΕ. και αναμένεται η υπαγωγή των υπολοίπων 9 ΒΙΠΕ.

Νέοι Κανονισμοί Λειτουργίας των ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ.

Επίσης, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στο πλαίσιο της εναρμόνισής της με το νέο θεσμικό πλαίσιο του Ν 4982/ 22, προχώρησε σε αναθεώρηση των κανονισμών λειτουργίας των υπό διαχείριση περιοχών, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζει ο νόμος. Μετά από συναντήσεις με τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε όλες τις ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. και συνεχή διάλογο, η διαδικασία της διαβούλευσης μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας που αναπτύξαμε εσωτερικά στην Εταιρεία, ξεκίνησε στο τέλος Ιουνίου 2023. Η διαβούλευση επί των προτεινόμενων τροποποιήσεων των κανονισμών λειτουργίας των 23 υπό διαχείριση περιοχών, ολοκληρώθηκε στις 21 Ιουλίου 2023. Για την περιοχή του Ηρακλείου λόγω της άσκησης από την πλευρά κάποιων εγκατεστημένων επιχειρήσεων, ασφαλιστικών μέτρων και μέχρι τη λήψη δικαστικής απόφασης, δόθηκε παράταση στη διαδικασία της διαβούλευσης και η ψηφοφορία ολοκληρώθηκε στις 28/7/2023. Τα εν λόγω ασφαλιστικά μέτρα απορρίφθηκαν με έκδοση σχετικής θετικής απόφασης για την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.. Σύμφωνα με το νόμο, οι προτεινόμενοι κανονισμοί θα απορρίπτονταν εφόσον δεν υπήρχε αποδοχή από το 51% των ιδιοκτητών της συνολικής έκτασης των ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. Η όλη διαδικασία διεκπεραιώθηκε από ορκωτούς ελεγκτές. Βάσει των αποτελεσμάτων, οι νέοι κανονισμοί εγκρίνονται ως προτάθηκαν για όλες τις περιοχές και εντός των επόμενων ημερών θα τεθούν σε ισχύ μετά την ανάρτησή τους στον ιστότοπο της Εταιρείας.

Αθήνα, 4η Αυγούστου 2023

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 2022 περιλαμβάνει τη Θυγατρική Εταιρεία: ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε.

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

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

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας και του Ομίλου, για τη διαχειριστική χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 4η Αυγούστου 2023, 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. Η εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε 8.300 στρ., εκ των οποίων τα 2.400 στρ. είναι σε πάρκα 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 της εταιρείας και του ομίλου η αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση των εκτάσεων των βιομηχανικών περιοχών, η δημιουργία σύγχρονων και βιώσιμων επιχειρηματικών πάρκων και η ολοκληρωμένη ανάπτυξη και παροχή υψηλής ποιότητας συμβατικών και καινοτόμων υπηρεσιών, με στόχους:

- Τη βιωσιμότητα και κερδοφορία της εταιρείας σύμφωνα με τα πρότυπα των μετόχων της.

- Τη στήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και τη διευκόλυνση επιχειρηματικών συνεργειών και δικτύωσης.
- Τη δημιουργία ευκαιριών για την προσέλκυση νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων προς όφελος της τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας.
- Τον εκσυγχρονισμό των ΒΙ.ΠΕ. με έργα αναβάθμισης μέσω των χρηματοδοτικών εργαλείων που προσφέρονται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας
- Την ανάδειξη του θεσμικού ρόλου της μητρικής εταιρείας σε θέματα βιομηχανικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης της χώρας και ειδικότερα στα θέματα ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων και συνδεδεμένων με αυτά επιχειρηματικών πρωτοβουλιών, καθώς και σε θέματα εφαρμοσμένων τεχνολογιών περιβαλλοντικής καινοτομίας σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

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

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ETBA ΒΙΠΕ

Η ETBA ΒΙΠΕ για το 2022 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 31.12.2022 σε € 215 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό €104,6 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό €11 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό €61,3 εκατ. περίπου διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών σχεδίων του Ομίλου.

Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου κατά το 2022 ανήλθε σε € 9,6 εκατ. (έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 7,8 εκατ., πιστωτικοί τόκοι € 0,5 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης €0,9 εκατ.), ενώ τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 2,4 εκατ., και

κέρδη μετά από φόρους σε € 2,2 εκατ. με το σύνολο ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2022 σε € 193,2 εκατ.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΜΙΛΟΥ

Συμπληρώνοντας την εικόνα του Ομίλου για το 2022, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.105,98%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 111,29%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 11,28%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 18,04%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 83,79%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 16,21%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 886,22%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 10,14%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 89,86%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 22,98%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 0,98%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 55,87%

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ ΕΤΒΑ 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 2022 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Grant Thornton A.E."

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της μητρικής εταιρείας του Ομίλου ανέρχεται σε € 191.155.200,00 κατανεμημένο σε 12.743.680 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 15 εκάστη και η εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές. Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας κατά την 31.12.2022 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 31.12.2022 σε € 211,8 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό € 104,6 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό € 11 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό € 61,2 εκατ. περίπου διαθέσιμα, τα οποία σε σημαντικό βαθμό θα αξιοποιηθούν για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων.

Το σύνολο των εσόδων της εταιρείας κατά το 2022 ανήλθε σε € 9,6 εκατ. (έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 8,2 εκατ., πιστωτικοί τόκοι € 0,5 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης € 0,9 εκατ.), ενώ τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 2,7 εκατ., και κέρδη μετά από φόρους σε € 2,4 εκατ. με το σύνολο ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2022 σε € 190 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.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ETBA ΒΙΠΕ

Συμπληρώνοντας την εικόνα της εταιρείας για το 2022, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.103,36%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 111,48%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 11,48%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 16,67%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 85,05%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 14,95%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 870,92%

- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 10,30%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 89,70%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων 22,99%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια 1,00%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών 55,85%

ΕΡΓΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ETBA ΒΙΠΕ

Το έτος 2022 για την Εταιρεία αποτέλεσε ορόσημο καθώς εκσυγχρονίστηκε το νομοθετικό πλαίσιο για την ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία των Πάρκων με το Νόμο 4982/2022. Επιπλέον, δόθηκε η δυνατότητα στην Εταιρεία, ως φορέας διαχείρισης, αξιοποίησης δέσμης μέτρων ενίσχυσης περίπου €38 εκατ. ευρώ από την Δράση «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων στο πλαίσιο του χρηματοδοτικού εργαλείου ΤΑΑ – Ελλάδα 2.0, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Η ETBA ανέπτυξε ένα Επενδυτικό πλάνο ύψους 50 εκατ. ευρώ για τη διετία 2024-2025, από το οποίο αναμένεται να ωφεληθούν τα 14 μεγαλύτερα Βιομηχανικά Πάρκα της χώρας. Το πλάνο προβλέπει αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό των υποδομών των πάρκων, με στόχο τη σταδιακή μετατροπή τους σε καινοτόμους, τεχνολογικά και περιβαλλοντικά βιώσιμους υποδοχείς επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Παράλληλα, στις επενδύσεις περιλαμβάνεται η ανάπτυξη υποδομών σε έκταση 1.000 στρεμμάτων, δημιουργώντας ένα αξιόλογο απόθεμα γης για μελλοντική βιομηχανική ανάπτυξη και επιχειρηματική δραστηριότητα. Η ETBA ΒΙΠΕ στοχεύει σε παροχή νέων υπηρεσιών, όπως τα ανταποδοτικά τέλη. Παράλληλα, στο πλαίσιο στήριξης των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, προγραμματίζει εξοικονόμηση ενέργειας στις υποδομές των ΒΙ.ΠΕ. μέσω της αξιοποίησης Φ/Β και επιδιώκει αξιοποίηση συνεργιών μεταξύ των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Επιχειρηματικό Πάρκο Κοζάνης

Η έγκριση της ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου της Κοζάνης έχει ολοκληρωθεί. Το Επιχειρηματικό Πάρκο με έκταση 680 στρέμματα εκτιμάται ότι θα αποδώσει 400 περίπου νέα στρέμματα στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, με απαιτούμενη επένδυση της τάξης των €0,5 εκατ. Το Πάρκο αναμένεται να προσδώσει στη μετα-λιγνιτική εποχή ένα διαφορετικό μοντέλο ανάπτυξης στη Δυτική Μακεδονία για βιώσιμες οικονομικά δραστηριότητες, προσθέτοντας νέες θέσεις εργασίας.

Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης Οиноφύτων

Το έργο αφορά στην οργάνωση της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) των Οиноφύτων σε Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ), κατ' εφαρμογή του Νόμου 3982/2011. Έχουν ολοκληρωθεί οι υποβολές των αναθεωρημένων φακέλων για την αδειοδότηση του ΕΠΕ ΟΑ στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Για το ΕΠΕ ΟΑ έχει υποβληθεί αίτημα χρηματοδότησης στο πλαίσιο της Δράσης: Νέα Βιομηχανικά Πάρκα – Ελλάδα 2.0 του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας με συνολικό Π/Υ: 17.415.000,00€ για την κατασκευή της Μονάδας Επεξεργασίας Αποβλήτων του Πάρκου. Στο χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης δεν συμμετέχει η ETBA ΒΙ.ΠΕ., η οποία όμως παρακολουθεί την εξέλιξη του έργου και θα συνεχίσει να αξιολογεί τις προοπτικές και αποδόσεις της συγκεκριμένης επένδυσης με βάση συγκεκριμένα κριτήρια.

Ενεργειακές Επενδύσεις

Το έργο έγκειται στην υλοποίηση της επένδυσης δημιουργίας τριών (3) φωτοβολταϊκών σταθμών (Φ/Β) αυτοπαραγωγού με ενεργειακό συμψηφισμό για την ενεργειακή κάλυψη της λειτουργίας των Μονάδων Καθαρισμού Αποβλήτων (ΜΚΑ) στις ΒΙ.ΠΕ. Κομοτηνής, Λάρισας και Λαμίας. Το εν λόγω έργο στοχεύει στην εξοικονόμηση ενεργειακών και οικονομικών πόρων για την ETBA ΒΙ.ΠΕ και κατ' επέκταση για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις στις παραπάνω περιοχές.

Δυνατότητα ανάληψης νέων υποδομών στην ΒΙΠΕΘ

Η ETBA ΒΙΠΕ έχει εκδηλώσει ενδιαφέρον για την μεταβίβαση των δικτύων και υποδομών από την ΕΥΑΘ στην κυριότητά της, στο πλαίσιο ολοκληρωμένης προσφοράς υπηρεσιών προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις ως διαχειριστής της ΒΙΠΕΘ. Για το σκοπό αυτό έχει εκπονηθεί Μελέτη Σκοπιμότητας για την οικονομική αποτίμηση του εγχειρήματος η εκτιμάται επωφελής για την Εταιρεία. Έχουν δρομολογηθεί οι απαιτούμενες αλλαγές στο κανονιστικό και συμβατικό πλαίσιο που διέπει την αρμοδιότητα της παροχής υπηρεσιών ύδρευσης και αποχέτευσης της ΒΙΠΕΘ.

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 εταιρεία έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία των εργαζομένων της έναντι της πανδημίας αλλά και για την εύρυθμη συνέχιση της λειτουργίας της, δημιουργώντας το κατάλληλο περιβάλλον μέσω της ψηφιακής αναβάθμισής της, όσον αφορά στον αυτοματισμό και στην ενοποίηση των εφαρμογών της.

Η δύναμη του προσωπικού της μητρικής Εταιρείας κατά την 31.12.2022 ανερχόταν σε 18 άτομα, ενώ είχε αποσπαστεί και ένας υπάλληλος από την Τράπεζα Πειραιώς. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου, δεν απασχολούσαν προσωπικό κατά την 31.12.22.

Γίνεται μνεία, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 185 Ν. 4964/2022 (Α 150), ότι κατά την εν λόγω χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε 5 νέες προσλήψεις σε αντικατάσταση αντίστοιχων αποχωρήσεων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

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

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

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και ειδικά στις περιπτώσεις αθέτησης

υποχρέωσης από μέρους ενός οφειλέτη να αποπληρώσει μέρος ή το σύνολο των οφειλών του.

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

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της μητρικής εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της 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 34% των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων ή το 81% αν εξαιρεθούν τα αποθέματα. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων και η προσεκτική επιλογή συναλλαγών εξασφαλίζει στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

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

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ETBA ΒΙΠΕ

Η Εταιρεία προχώρησε την 31.05.2023 στην πρόωρη εξόφληση του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €2,05 εκατ. πλέον των αναλογούντων τόκων.

Η ETBA ΒΙΠΕ αιτήθηκε εντός του 2023 χρηματοδότηση μέσω ολοκληρωμένων Επενδυτικών Πλάνων σε 14 Πάρκα από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (βλ. Δράση Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων: Νέα Βιομηχανικά Πάρκα).

Επίσης, τον Απρίλιο του 2023, στο πλαίσιο εναρμόνισής με το Ν. 4982/2022 και ενόψει των αιτήσεών της για ένταξη έργων αναβάθμισης υποδομών των βιομηχανικών περιοχών με επιχορήγηση από το Τ.Α.Α., υπέβαλε αιτήσεις υπαγωγής για τις 24 υπό διαχείριση ΒΙ.ΠΕ./ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο θεσμικό πλαίσιο για τα επιχειρηματικά πάρκα. Τον Ιούνιο του ίδιου έτους, εγκρίθηκε η υπαγωγή 11 ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο Νόμο με έκδοση των σχετικών ΦΕΚ, ενώ

υπάρχουν αποφάσεις του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την υπαγωγή 2 επιπλέον ΒΙ.ΠΕ. και αναμένεται η έκδοση των σχετικών ΦΕΚ.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στο πλαίσιο της εναρμόνισής της με το νέο θεσμικό πλαίσιο του Ν 4982/ 22, προχώρησε σε αναθεώρηση των κανονισμών λειτουργίας των υπό διαχείριση περιοχών, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζει ο νόμος. Η διαβούλευση επί των προτεινόμενων τροποποιήσεων των κανονισμών λειτουργίας των 24 υπό διαχείριση περιοχών, ξεκίνησε στο τέλος Ιουνίου και ολοκληρώθηκε στο τέλος Ιουλίου του 2023.

Αθήνα, 4η Αυγούστου 2023

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 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής (Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, 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 έλεγχο 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 28^η Σεπτεμβρίου 2022 έκθεση ελέγχου με Γνώμη χωρίς Επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- Α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
- Β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 04 Αυγούστου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παντερλής Δημήτρης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 38651