

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

Από 01 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς**

Πίνακας Περιεχομένων

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των
Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς της 31ης Δεκεμβρίου 2024

Πίνακας Περιεχομένων των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

	Σελίδα
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	4
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	5
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	6
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1 Γενικές πληροφορίες για τον Όμιλο	7
2 Πλαίσιο κατάρτισης και ουσιώδεις λογιστικές αρχές	8
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	8
2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα	9
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ('Δ.Π.Χ.Α.')	9
2.4 Βάση ενοποίησης	11
2.4.1 Συμμετοχές σε θυγατρικές	11
2.4.2 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	12
2.5 Ενσώματα πάγια	13
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	13
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	14
2.8 Αποθέματα	14
2.9 Χρηματοοικονομικά μέσα	14
2.10 Μισθωμένα πάγια	17
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο	17
2.13 Προβλέψεις	17
2.14 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	18
2.15 Αναγνώριση εσόδων	18
2.16 Φόρος εισοδήματος	18
2.17 Επιχορηγήσεις	18
2.18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	19
3 Λοιπές λογιστικές πολιτικές	19
3.1 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	19
3.2 Συναλλαγματικές μετατροπές	19
3.3 Παροχές σε εργαζομένους	19
3.4 Μερίσματα	19
4 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις της Διοίκησης και βασικές πηγές εκτίμησης της αβεβαιότητας	20
5 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	20
5.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων	20
5.2 Κίνδυνος αγοράς	20
5.3 Κίνδυνος συναλλάγματος	21
5.4 Πιστωτικός κίνδυνος	21
5.5 Κίνδυνος επιτοκίων	22
5.6 Κίνδυνος ρευστότητας	23
5.7 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίων	23
5.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία	23
5.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων	24
6 Ενσώματα πάγια	24
7 Μισθώσεις	25
8 Επενδύσεις σε ακίνητα	27
9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	28
10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	28
11 Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις	29
12 Λοιπές απαιτήσεις	30
13 Αναβαλλόμενη φορολογία	31
14 Αποθέματα	32
15 Απαιτήσεις από πελάτες	32
16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33
17 Μετοχικό κεφάλαιο	33
18 Αποθεματικά	33
19 Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξης εργασιακής σχέσης	34
20 Λοιπές προβλέψεις	35
21 Επιχορηγήσεις	35
22 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	35
23 Πωλήσεις	36
24 Έξοδα ανά κατηγορία	36
25 Δαπάνες προσωπικού	37

26	Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	38
27	Λοιπά κέρδη / (ζημιές) – καθαρά	38
28	Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	38
29	Προβλέψεις	38
30	Φόρος εισοδήματος	38
31	Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	39
32	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	39
33	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	40
34	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	41

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Η ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε. (ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. άλλως μητρική εταιρεία στη συνέχεια) 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 Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙ.ΠΕ.) ανά την Ελλάδα και η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και λήγει την 18^η Ιουνίου 2053. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ Α.Ε. και οι θυγατρικές της (αποκαλούμενες μαζί ως «ο Όμιλος») αναπτύσσουν δραστηριότητες στην Ελλάδα.

Ο Όμιλος της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. κατά το 2024 περιλαμβάνει τις θυγατρικές εταιρείες: ΔΙ.ΒΙ.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε., Ε.Α.Δ.Ε.Π. ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ Α.Ε. και ΕΤΒΑ ERGO Α.Ε.

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

Η ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε. 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 ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. (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 L.P. 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 Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (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 01.01.2024 έως 31.12.2024 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29^η Ιουλίου 2025, κατόπιν επισκόπησής τους από την Επιτροπή Ελέγχου, και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στην Τακτική Γενική Συνέλευση.

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

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. 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 ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. παράγεται ετήσιος συνολικός κύκλος εργασιών περίπου € 10,7 δις. Επίσης, σημαντική είναι η επίδραση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. σε τομείς παροχής υπηρεσιών, αλλά και στην πρωτογενή παραγωγή.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται επιτυχώς 25 οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων (ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ.) που έχουν ενταχθεί στο πεδίο του νέου Νόμου (Ν.4982/2022) με Υπουργικές Αποφάσεις και έχουν πλέον μετονομαστεί σε Επιχειρηματικά Πάρκα αντιστοίχου τύπου (Α1 ή Α2). Σε εκκρεμότητα τελεί μόνο το αίτημα υπαγωγής της ΒΙ.ΠΕ Ιωαννίνων, το οποίο και αναμένεται να ολοκληρωθεί το επόμενο διάστημα. Με τον τρόπο αυτό οι περιοχές λειτουργούν σε ένα ενιαίο σύγχρονο πλαίσιο λειτουργίας, αριθμώντας πάνω από 2.200 εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Εντός της τρέχουσας χρήσης η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. ανέλαβε την παροχή αναπαροδοτικών υπηρεσιών (διαχείριση απορριμμάτων αστικού τύπου και υπηρεσίες καθαριότητας και συντήρησης ηλεκτροφωτισμού και συναφείς εργασίες) σε (12) δώδεκα Επιχειρηματικά Πάρκα (ΕΠ), επεκτείνοντας το δίκτυο με δύο επιπλέον ΕΠ σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Για την παροχή υπηρεσιών συνεργάζεται με αδειοδοτημένο για το σκοπό αυτό εξωτερικό συνεργάτη – πάροχο. Από την παροχή των εν λόγω υπηρεσιών ανακτώνται σημαντικά οφέλη τόσο για την ίδια την Εταιρεία όσο και για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, οι οποίες απολαμβάνουν πλέον αναβαθμισμένες και ποιοτικές υπηρεσίες.

Ως προς το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και το διαθέσιμο απόθεμα, η δημιουργία του Δικαιώματος Επιφανείας (Δ.Ε.) αναδείχθηκε και αυτή την χρονιά ως ένα σημαντικό εργαλείο με υψηλή ανταπόκριση στις επιχειρήσεις και αποτελεί πλέον στρατηγική επιλογή της Εταιρείας για την αξιοποίηση του αποθέματος (έναντι της στρατηγικής των πωλήσεων). Ταυτόχρονα, η Εταιρεία στοχεύει σε ενέργειες αύξησης του διαθέσιμου αποθέματος, τόσο με την επέκταση υφιστάμενων πάρκων, όσο και με την ανάπτυξη νέων.

Με βάση τελευταία δημοσιευμένη έρευνα του Ινστιτούτου Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) η συνεισφορά των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για το 2022 στην Ελληνική Οικονομία εκτιμάται: α) στο ΑΕΠ άμεση 4,5 δις β) στα έσοδα του Ελληνικού Δημοσίου άμεση 1,0 δις και τέλος γ) στις θέσεις πλήρους απασχόλησης άμεση 60,0 χιλ.. Με τη δραστηριότητά της αυτή η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συνδράμει ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η Εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε περίπου 8.000 στρ., εκ των οποίων πάνω από 2.000 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

Η αποστολή και το όραμα της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

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 τη δημιουργία επιχειρηματικής αξίας στο πλαίσιο της βιώσιμης οικονομίας.

Εταιρική Στρατηγική και Προοπτικές της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. για το 2024 βελτίωσε τη λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων, δημιούργησε νέες υπηρεσίες προς τις Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις και προέβη προς την υλοποίηση του Αναπτυξιακού της Πλάνου. Το αναπτυξιακό – επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας κινείται σε στρατηγικούς άξονες ανάπτυξης του αποθέματος, στον εκσυγχρονισμό και την ολοκλήρωση υποδομών υφιστάμενων πάρκων αξιοποιώντας τα χρηματοδοτικά εργαλεία που προσφέρονται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και στη δημιουργία και οργάνωση νέων επιχειρηματικών πάρκων με καινοτόμες υπηρεσίες, με γνώμονα τη στήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Βασική πρόταση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. για τα μέτρα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν αξία για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συνιστά η θεσμοθέτηση της δυνατότητας της Εταιρείας να λειτουργήσει ως “one-stop-shop” για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Για το σκοπό αυτό έχει αναπτύξει νομοθετικές πρωτοβουλίες, τις οποίες και έχει προωθήσει στο αρμόδιο Υπουργείο για την Κεντροκοποίηση των Αδειοδοτήσεων.

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

Επιπρόσθετα, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. με βάση το Ν.5104/2024 ανέλαβε τη διαχείριση του δικτύου ύδρευσης από την ΕΥΑΘ, όσον αφορά το επιχειρηματικό πάρκο της Θεσσαλονίκης. Μέσω της παρούσας διαχείρισης και της μετέπειτα αναβάθμισης του υφιστάμενου δικτύου, στο πλαίσιο των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, προσδοκείται η ενίσχυση της κερδοφορίας της συγκεκριμένης δραστηριότητας, η οποία – με την εξορθολογισμένη διαχείριση του κόστους – αναμένεται να συνεισφέρει ουσιαστικά στην επίτευξη των συνολικών στόχων.

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

Εξελίξεις στην Ελληνική Οικονομία

Η παγκόσμια οικονομική ανάπτυξη διατήρησε το 2024 σταθερούς ρυθμούς με το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) να αυξάνεται κατά +3,2% σε σχέση με +3,3% το 2023. Ο πληθωρισμός επιβραδύνθηκε υποστηρίζοντας το εισόδημα των νοικοκυριών. Επιπρόσθετως, οι κεντρικές τράπεζες εκκίνησαν τη μείωση των επιτοκίων.

Όσο αναφορά τις κυριότερες οικονομίες:

(α) το ΑΕΠ των ΗΠΑ αυξήθηκε κατά +2,8% σε ετήσια βάση το 2024 σε σχέση με +2,9% το 2023. Ο πληθωρισμός επιβραδύνθηκε το 2024 σε +2,5% σε σχέση με +3,8% το 2023,

(β) το ΑΕΠ στην Κίνα αυξήθηκε σε ετήσια βάση για το 2024 κατά +5,0% σε σχέση με το +5,2% το 2023. Ο πληθωρισμός παραμένει χαμηλός στο +0,2% για τα τελευταία δύο συναπτά έτη 2024 & 2023 και

(γ) το ΑΕΠ στην ευρωζώνη αυξήθηκε σε ετήσια βάση το 2024 κατά +0,8% σε σχέση με +0,5% το 2023, που κυρίως οφείλεται στη μειωμένη κατανάλωση, στη μείωση των επενδύσεων λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων κλπ. Ο πληθωρισμός επιβραδύνθηκε στο +2,4% για το 2024 σε σχέση με το +5,5% του 2023.

Στην ελληνική οικονομία η οικονομική δραστηριότητα παραμένει σε σταθερή ανοδική τροχιά παρά τις διεθνείς γεωπολιτικές εξελίξεις και με θετικές προοπτικές για το 2025. Ο ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ ανήλθε σε ετήσια βάση το 2024 κατά +2,3%, σημαντικά υψηλότερος από το μέσο όρο της ευρωζώνης(+0,8%), οριακά αυξημένος σε σχέση με το +2,2% το 2023. Η ιδιωτική κατανάλωση και ο υπηρεσίες ήταν στους σημαντικότερους παράγοντες που ώθησαν την οικονομία σε αυτόν το ρυθμό. Ο πληθωρισμός επιβραδύνθηκε στο +2,6% το 2024 σε σχέση με το +3,5% το 2023 και η σταθερή καθοδική τροχιά του ρυθμού ανεργίας που έκλεισε στο +9,5% (χαμηλό 15 ετών) για το 2024 σε σχέση με το

+10,8% το 2023 σε συνδυασμό με την ενίσχυση των μισθών βοήθησε τα νοικοκυριά. Η κερδοφορία των επιχειρήσεων αυξήθηκε με υγιή ρυθμό το ίδιο και ο δείκτης της βιομηχανικής παραγωγής.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. λόγω της φύσης της δραστηριότητας της επηρεάζεται εμμέσως από τις διεθνείς και εγχώριες εξελίξεις, λόγω του γεγονότος ότι σε όλες τις βιομηχανικές περιοχές λειτουργούν εταιρείες που επηρεάζονται από τις διεθνείς και εγχώριες εξελίξεις.

Ανάλυση των Οικονομικών Μεγεθών του Ομίλου

Το ενεργητικό του Ομίλου ανέρχονταν κατά την 31.12.2024 σε € 235,0 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό € 106,1 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό € 18,4 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό € 58,9 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 2024 ανήλθε σε € 27,4 εκατ. και αναλύεται στα ακόλουθα έσοδα: α) από υπηρεσίες € 17,0 εκατ., β) νερού € 4,7 εκατ. γ) από πωλήσεις οικοπέδων € 3,5 εκατ. και δ) λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης € 2,2 εκατ..

Η ζημία από την αποτίμηση των συμμετοχών της εταιρείας σε συγγενείς εταιρείες υπερκάλυψαν τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης και οδήγησαν σε ζημίες χρήσης προ φόρων, € 2,9 εκατ., και μετά από φόρους € 3,3 εκατ., διαμορφώνοντας το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων κατά την 31.12.2024 σε € 194,1 εκατ..

Συμπληρώνοντας την εικόνα του Ομίλου για το 2024, γίνεται αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

Αριθμοδείκτες	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Άμεσης ρευστότητας	538,99%	1.657,00%	537,22%	1.646,79%
Κεφαλαιακής διάρθρωσης	121,09%	110,53%	121,10%	110,70%
Συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια	21,09%	10,53%	21,10%	10,70%
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προς ίδια κεφάλαια	25,28%	18,89%	25,34%	17,71%
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προς σύνολο ενεργητικού	79,12%	82,91%	79,07%	84,00%
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προς σύνολο ενεργητικού	20,88%	17,09%	20,93%	16,00%
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	474,21%	950,00%	473,85%	934,79%
Σύνολο υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού	17,41%	9,52%	17,43%	9,66%
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο παθητικού	82,58%	90,47%	82,57%	90,34%
Καθαρό περιθώριο κέρδους / (ζημιών) προ φόρων	(6,22%)	27,87%	3,07%	27,88%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια	0,88%	2,61%	0,43%	2,65%
Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	30,31%	26,74%	30,30%	26,73%

Ανάλυση των Οικονομικών Μεγεθών της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

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^η Δεκεμβρίου 2024 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Grant Thornton A.E."

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της μητρικής Εταιρείας του Ομίλου ανέρχεται σε € 191.155.200,00 καταμετρημένο 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 31.12.2024 έχει ως εξής:

Μέτοχος	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό	Αξία
Strix Holdings LP	8.155.955	64%	€ 122.339.325
Ε.Ε.ΣΥ.Π. Α.Ε.	4.460.288	35%	€ 66.904.320
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	127.437	1%	€ 1.911.555
Σύνολο	12.743.680	100%	€ 191.155.200

Το ενεργητικό της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. την 31.12.2024 ανήλθε σε € 235,1 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό € 106,1 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων της πώλησης, ποσό € 18,4 εκατ. περίπου απαιτήσεις πελατών, ενώ ποσό € 58,8 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 2024 ανήλθε σε € 27,4 εκατ. και αναλύεται στα ακόλουθα έσοδα: α) από υπηρεσίες € 17,0 εκατ., β) νερού € 4,7 εκατ. γ) από πωλήσεις οικοπέδων € 3,5 εκατ. και δ) λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης € 2,2 εκατ.. Τα δε κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 8,1 χιλ., και η ζημία μετά από φόρους σε € 390,2 χιλ. με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2024 σε € 194,1 εκατ..

Η αύξηση των τιμολογημένων υπηρεσιών από € 18,4 εκατ. το 2023 σε € 27,4 εκατ. το 2024, παρά το γεγονός ότι οι εισπράξεις κινήθηκαν σε ένα πολύ καλό επίπεδο συμβάλλοντας στην διατήρηση της ρευστότητας της εταιρείας, οδήγησε στον σχηματισμό πρόβλεψης επισφάλειας πελατών € 0,8 εκατ. για την τρέχουσα χρήση.

Έργα σε εξέλιξη της ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Ήδη η ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. επεξεργάζεται την επέκταση του Επενδυτικού της Πλάνου ύψους € 50,4 εκατ. ευρώ, με αναζήτηση νέων χρηματοδοτικών όρων ώστε να ενταχθούν σε δράσεις αντίστοιχες με αυτή της ΓΓΒ «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» περισσότερα Βιομηχανικά Πάρκα.

Βασικός πυλώνας είναι η επέκταση του αποθέματος για μελλοντική βιομηχανική ανάπτυξη και επιχειρηματική δραστηριότητα και κυρίως η δημιουργία της Επιχειρηματικού Πάρκου στην Αττική. Επίσης είναι σε εξέλιξη η επέκταση του ΕΠΘ με την ένταξη ανενεργών και μη αξιοποιημένων εκτάσεων. Προς αυτή την κατεύθυνση κινούνται και οι αναπτυξιακές δράσεις της Εταιρείας για νέα Πάρκα που είναι σε προ-παρασκευαστικό στάδιο (Λιτόχωρο, κοκ). Στο τομέα της ενέργειας επιχειρείται η δημιουργία σταθμών ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (φ/β), η οποία θα επιτευχθεί στο νέο τρόπο συνεργασίας της ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. με το ΔΕΔΔΗΕ.

Ο τομέας της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης της Εταιρείας έχει ενισχυθεί σημαντικά, με δράσεις που έχουν σημαντικό κοινωνικό αποτύπωμα (συνεργασία με Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, χορηγίες σε κοινωνικούς φορείς κοκ).

Τέλος, βάσει του Ν.5104/2024, η ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. ανέλαβε τη διαχείριση του δικτύου ύδρευσης του Επιχειρηματικού Πάρκου Θεσσαλονίκης από την ΕΥΑΘ. Στο πλαίσιο της εν λόγω διαχείρισης θα αναβαθμιστεί το δίκτυο μέσω των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Σημαντικά γεγονότα κλειόμενης χρήσης

Σε συνέχεια της από 11.12.2024 εισήγησης που τέθηκε από το Διευθύνοντα Σύμβουλο προς το Διοικητικό Συμβούλιο της ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. σχετικά με την αξιοποίηση της συμμετοχής της «ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.» στο μετοχικό κεφάλαιο της «ΘΕΚ Α.Ε.» και με γνώμονα την ταχύτερη επιστροφή του επενδυμένου κεφαλαίου αποφασίστηκε η λήψη εξειδικευμένων υπηρεσιών χρηματοοικονομικού συμβούλου που θα αναλάβει την υποστήριξη της «ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.» στις αρχικές διαπραγματεύσεις με δυνητικούς αγοραστές, τους οποίους ο Σύμβουλος θα προτείνει στην «ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.» (ΦΑΣΗ Α) και σε δεύτερο στάδιο στην αξιολόγηση των υποβληθέντων προσφορών και στην παροχή υποστήριξης κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων (ΦΑΣΗ Β).

Κατόπιν των ανωτέρω έλαβαν χώρα τα εξής:

- Ανατέθηκε στην εταιρεία εξειδικευμένων συμβούλων με την επωνυμία «Deloitte Business Solutions» ή «Deloitte» η αποτίμηση της εύλογης αξίας της συμμετοχής της ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ, καθώς και η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών για την υποστήριξη της ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στις διαπραγματεύσεις με δυνητικούς αγοραστές που θα αξιολογήσει και τις προσφορές. Η Deloitte απέστειλε την 07.02.2025 σχέδιο αποτίμησης της εύλογης αξίας.
- Εν συνέχεια την 22.04.2025 προς διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας ανατέθηκε και στην εταιρεία συμβούλων Price Waterhouse Coopers SA ή «PwC» να προβεί σε αποτίμηση της εύλογης αξίας της συμμετοχής της ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ η οποία απέστειλε την 26.06.2025 τελικό σχέδιο αποτίμησης της εύλογης αξίας.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και σε συνδυασμό με τα πορίσματα των εξειδικευμένων συμβούλων περί αποτίμησης της αξίας της συμμετοχής της ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στη ΘΕΚ ΑΕ συντρέχουν ενδείξεις απομείωσης της συμμετοχής της ETBA στη ΘΕΚ και ως εκ τούτου σχηματίστηκε απομείωση στις οικονομικές καταστάσεις του 2024.

Περιβαλλοντικά και εργασιακά θέματα

Η ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. 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 και εφαρμόζοντας ένα ευρύ Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης.

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.

Περιγραφή Κινδύνων

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, εγκατεστημένες επιχειρήσεις και μη 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.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εξελίξεις και πραγματοποιεί τις κατάλληλες ενέργειες για την κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου καθώς ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται με την κύρια δραστηριότητά του. Ειδικότερα, η ανάληψη πιστωτικού κινδύνου διατηρείται σε ελεγχόμενα επίπεδα, με τον καθορισμό ειδικής στρατηγικής ανάπτυξης δραστηριοτήτων και αντίστοιχων ορίων, σε επίπεδο αντισυμβαλλόμενου και τομέα δραστηριότητας. Βασικό ρόλο δε 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. Α.Ε.. 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 ο δείκτης άμεσης ρευστότητας ορίζεται σε 12,5 και ο δείκτης της έμμεσης ρευστότητας σε 5,3. 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. και των υπόλοιπων θυγατρικών είναι επουσιώδη.

Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται: α) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. 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 Διοικητικού Συμβουλίου (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

Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.

Έως τις 30.06.2025, η μέση πρόοδος υλοποίησης των έργων για τα 14 Επιχειρηματικά Πάρκα ανήλθε σε 32,9%, ενώ σε καθένα από αυτά η πρόοδος ξεπέρασε το 30%, καλύπτοντας πλήρως την απαίτηση του προγράμματος. Επιπλέον, στο διάστημα από 16.05.2025 έως 20.07.2025, έχουν υποβληθεί αιτήματα για ενδιάμεσες πληρωμές προς τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας και για τα 14 Επιχειρηματικά Πάρκα.

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού, που να αναμένεται ότι θα επιφέρουν κάποια άμεση σημαντική επίδραση στην εικόνα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 29^η Ιουλίου 2025

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Α01251987

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 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. και των θυγατρικών της κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των 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 των εταιρικών και ενοποιημένων 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 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 συνεχίσουν 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 παύσουν να λειτουργούν 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 των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το 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, 29 Ιουλίου 2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παντερλής Δημήτρης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 38651

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	13.651.178	8.663.999	13.651.178	8.663.999
Δικαιώματα Χρήσης	7	1.543.855	1.426.038	1.543.855	1.426.038
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	15.970.038	12.635.593	15.970.038	12.635.593
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	9	15.848	19.095	15.848	19.095
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	10.213.378	-	10.213.378	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	11	-	-	120.031	70.031
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	11	5.275.000	13.296.815	5.275.000	10.376.828
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	88.282	93.417	88.174	93.417
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	2.326.334	1.164.061	2.326.334	1.164.061
		49.083.912	37.299.018	49.203.835	34.449.063
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	14	106.153.433	102.519.669	106.153.433	102.519.669
Απαιτήσεις από πελάτες	15	18.409.483	12.376.077	18.428.695	12.376.077
Λοιπές απαιτήσεις	12	2.458.037	6.773.500	2.454.710	6.770.032
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	58.979.926	59.274.131	58.875.350	59.232.604
		186.000.879	180.943.377	185.912.187	180.898.382
Σύνολο ενεργητικού		235.084.792	218.242.396	235.116.023	215.347.446
Μετοχικό κεφάλαιο	17	191.155.200	191.155.200	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	18	5.558.901	5.560.789	5.558.901	5.560.789
Αποτελέσματα εις νέον		(2.576.682)	734.049	(2.569.571)	(2.179.294)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής		194.137.419	197.450.038	194.144.530	194.536.695
Δικαιώματα μειοψηφίας		8.165	8.225	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		194.145.584	197.458.263	194.144.530	194.536.695
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	19	235.702	216.812	235.702	216.812
Λοιπές προβλέψεις	20	2.018.172	2.018.172	2.018.172	2.018.172
Επιχορηγήσεις	21	19.932.733	10.315.914	19.932.733	10.315.914
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	7	1.081.296	1.085.550	1.081.296	1.085.550
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	2.856.961	2.414.818	2.856.961	2.414.818
		26.124.864	16.051.268	26.124.864	16.051.268
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	14.417.260	4.408.779	14.449.545	4.435.398
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	7	397.084	324.086	397.084	324.086
		14.814.344	4.732.865	14.846.629	4.759.484
Σύνολο Υποχρεώσεων		40.939.208	20.784.133	40.971.493	20.810.751
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		235.084.792	218.242.396	235.116.023	215.347.446

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023	
Πωλήσεις	23	27.447.406	18.475.735	27.444.201	18.473.025
Αναστροφή πωλήσεων	23	(439.082)	(5.067.787)	(439.082)	(5.067.787)
Κόστος πωληθέντων	24	(18.689.725)	(8.468.092)	(18.689.725)	(8.468.092)
Μικτό αποτέλεσμα		8.318.599	4.939.856	8.315.394	4.937.147
Έξοδα διάθεσης	24	(985.303)	(876.890)	(985.303)	(876.890)
Έξοδα διοίκησης	24	(5.133.732)	(4.954.709)	(5.130.208)	(4.952.000)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	26	2.008.565	5.251.127	2.008.565	5.251.127
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά	27	(7.421.287)	(226.477)	(4.871.202)	(226.477)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(3.213.158)	4.132.907	(662.754)	4.132.906
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	28	1.505.078	1.016.690	1.505.110	1.016.690
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		(1.708.080)	5.149.597	842.356	5.149.596
Προβλέψεις	29	(834.160)	(969.172)	(834.160)	(969.172)
Κέρδη / (Ζημιές) από συγγενείς επιχειρήσεις	11	(369.903)	(311.537)	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(2.912.143)	3.868.887	8.196	4.180.424
Φόροι	30	(398.649)	398.578	(398.473)	398.578
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(3.310.792)	4.267.466	(390.277)	4.579.002
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		(3.310.731)	4.267.466	-	-
Κέρδη μετά από φόρους αναλογούντα στα δικαιώματα μειοψηφίας		(61)	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους					
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές Κέρδη / (Ζημιές)	19	(2.421)	2.445	(2.421)	2.445
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές Κέρδη / (Ζημιές)	13	533	(538)	533	(538)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(1.888)	1.907	(1.888)	1.907
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(3.312.680)	4.269.373	(392.165)	4.580.909
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		(3.312.619)	4.269.373	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους αναλογούντα στα δικαιώματα μειοψηφίας		(61)	-	-	-

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όμιλος

Σημ.	Αποδιδόμενα στους Ιδιοκτήτες της Μητρικής						
	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2023	191.155.200	3.518.984	2.039.900	(3.533.420)	193.180.664	8.225	193.188.890
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	1.907	-	1.907	-	1.907
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	4.267.466	4.267.466	-	4.267.466
31 Δεκεμβρίου 2023	191.155.200	3.518.984	2.041.807	734.046	197.450.037	8.225	197.458.263
1 Ιανουαρίου 2024	191.155.200	3.518.984	2.041.807	734.046	197.450.037	8.225	197.458.263
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(1.888)	-	(1.888)	-	(1.888)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	(3.310.731)	(3.310.731)	(61)	(3.310.792)
31 Δεκεμβρίου 2024	191.155.200	3.518.984	2.039.919	(2.576.685)	194.137.418	8.165	194.145.582

Εταιρεία

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2023	191.155.200	3.518.984	2.039.900	(6.758.297)	189.955.785
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	1.907	-	1.907
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	4.579.002	4.579.002
31 Δεκεμβρίου 2023	191.155.200	3.518.984	2.041.807	(2.179.295)	194.536.694
1 Ιανουαρίου 2024	191.155.200	3.518.984	2.041.807	(2.179.295)	194.536.694
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-	-	(1.888)	-	(1.888)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσης	-	-	-	(390.277)	(390.277)
31 Δεκεμβρίου 2024	191.155.200	3.518.984	2.039.919	(2.569.571)	194.144.531

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(2.912.143)	3.868.887	8.196	4.180.424
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:				
Αποσβέσεις	6,7,9	1.211.699	1.109.871	1.109.871
Απομειώσεις	27	7.646.199	226.477	226.477
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού	19	25.074	44.704	44.704
Προβλέψεις	29	834.160	969.172	969.172
Τόκοι (έσοδα) / έξοδα από επενδυτική και χρηματοδοτική δραστηριότητα (Κέρδη) / ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων μέσω αποτελεσμάτων	28	(1.505.078)	(1.016.690)	(1.016.690)
Επιχορηγήσεις	21	(217.873)	(643.083)	(643.083)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως (Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		4.857.126	4.559.339	5.227.349
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		(6.883.171)	(3.215.674)	(7.372.318)
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		8.950.341	(1.422.890)	8.956.216
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.067.170	(4.638.564)	1.583.898
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		6.924.296	(79.226)	6.811.247
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 8, 9	(8.119.450)	(516.426)	(8.119.450)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών	11	-	-	50.000
Είσπραξη προκαταβολών επιχορηγήσεων	21	9.834.691	-	9.834.691
Αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	(11.402.478)	-	(11.402.478)
Πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		1.414.012	-	1.414.012
Τόκοι Εισπραχθέντες		1.477.022	1.083.456	1.477.022
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(6.796.202)	567.030	(6.746.202)
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες				
Αποληρωμή κεφαλαίου	5.7	-	(2.050.000)	-
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	7	(372.373)	(356.402)	(372.373)
Πληρωμή τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	7	(49.926)	(24.227)	(49.926)
Τόκοι πληρωθέντες	28	-	(42.250)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		(422.299)	(2.472.878)	(422.299)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(294.205)	(1.985.073)	(357.254)
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα έναρξης χρήσης	16	59.274.131	61.259.205	59.232.604
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα λήξης χρήσης	16	58.979.926	59.274.131	58.875.350

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

1. Γενικές πληροφορίες για τον Όμιλο

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

Η 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 Ελληνικής εταιρείας συμμετοχών και περιουσίας (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.) ποσοστό 35% και η Τράπεζα Πειραιώς ποσοστό 1%.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29^η Ιουλίου 2025 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 60.000 εργαζόμενοι συνδράμοντας ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η Εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε 7.500 στρ., εκ των οποίων πάνω από 500 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

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

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

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

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, τον Απρίλιο του 2023, στο πλαίσιο εναρμόνισής με το νεότερο νόμο – πλαίσιο (Ν.4982/2022) και εν’ όψει των αιτήσεων της για ένταξη έργων αναβάθμισης υποδομών στο πλαίσιο της Δράσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» υπέβαλε αιτήσεις υπαγωγής για τις 24 υπό διαχείριση ΒΙ.ΠΕ./ ΒΙΟ.ΠΑ. στο νέο θεσμικό πλαίσιο. Οι αιτήσεις ολοκληρώθηκαν επιτυχώς και πλέον οι περιοχές έχουν αντιστοιχιστεί σε ένα ενιαίο σύγχρονο πλαίσιο λειτουργίας. Ταυτόχρονα, εγκρίθηκαν και οι νέοι Κανονισμοί Λειτουργίας για 24 Πάρκα, στη βάση του θεσμικού πλαισίου, δημιουργώντας ένα νέο δίαυλο συνεργασίας της Εταιρείας με τις Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις. Κυρίως στις περιπτώσεις των Ε.Π. Θεσσαλονίκης και Ηρακλείου, εγκρίθηκαν νέα κανονιστικά κείμενα μετά την παρέλευση 50 ετών. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ με μια τετράμηνη ανοιχτή και δημοκρατική διαδικασία, κατ’ εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου, έθεσε σε διαβούλευση με τους ιδιοκτήτες γης τα προτεινόμενα κανονιστικά κείμενα, αξιοποιώντας την πολυετή εμπειρία εφαρμογής του προηγούμενου πλαισίου.

Οι διαδικασίες εξυπηρετήθηκαν από Πλατφόρμα Διαβούλευσης και Ψηφοφορίας, που εποπτεύθηκε από έγκριτους και ανεξάρτητους Ορκωτούς Ελεγκτές, με σκοπό να διασφαλισθεί η εγκυρότητα και το αδιάβλητο της διαδικασίας. Πρόσβαση στη Διαβούλευση είχαν όλοι οι ιδιοκτήτες γης, οι οποίοι μπορούσαν να συμμετέχουν υποβάλλοντας τα σχόλιά τους.

Το τρέχον έτος η εμπορική δραστηριότητα της ETBA ΒΙΠΕ παρουσίασε αξιοσημείωτες αποδόσεις. Πραγματοποιήθηκε διάθεση γηπέδων συνολικού εμβαδού 126,7 στρ. εκ των οποίων 23,3 στρ. διατέθηκαν με πώληση αποφέροντας έσοδα € 878,8 χιλ. ενώ 103,4 στρ. διατέθηκαν με δικαίωμα επιφανείας, δημιουργώντας πρόσθετο ετήσιο επαναλαμβανόμενο έσοδο ύψους € 143,4 χιλ.. Η αύξηση των τιμολογημένων υπηρεσιών για το 2024 ανήλθε σε € 27,4 εκατ. έναντι € 18,4 εκατ. το 2023 και παρά το γεγονός ότι οι εισπράξεις κινήθηκαν σε ένα πολύ καλό επίπεδο συμβάλλοντας στην διατήρηση της ρευστότητας της εταιρείας, οδήγησε στον σχηματισμό πρόβλεψης επισφάλειας πελατών € 0,8 εκατ. για την τρέχουσα χρήση.

Μια από τις προτεραιότητες της ETBA 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 ETBA ΒΙΠΕ ολοκλήρωσε την Αδειοδότηση του Πάρκου της Κοζάνης (ΦΕΚ 579/Δ/13.09.2022), εξέτασε στοχευμένα εκτάσεις για την επέκτασή του, ενώ προωθηθεί την επέκτασή του ΕΠ Θεσσαλονίκης προς τα δυτικά με διερεύνηση διαθέσιμων εκτάσεων. Σημαντικό ορόσημο ήταν η θετική συμβολή της Εταιρείας στο Μνημόνιο Συνεργασίας για την εξυγίανση της Ατυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) Καλοχωρίου. Μελλοντικός στόχος είναι η δημιουργία νέας βιομηχανικής γης άνω των 1.000 στρεμμάτων με συνολική αξία μεγαλύτερη των €100 εκατ. Οι νέες συνεργασίες επεκτείνονται για την εξέταση δημιουργίας και άλλων Επιχειρηματικών Πάρκων με αντίστοιχα Μνημόνια Συνεργασίας. Εντός της περιόδου 2023-2024 έχει συναφθεί Μνημόνιο Συνεργασίας για το Πάρκο στο Λιτόχωρο με τον οικείο ΟΤΑ με στόχο την ανάληψη της κατασκευής και λειτουργίας του, αντίστοιχο Μνημόνιο Συνεργασίας της Εταιρείας στην περιοχή της Κορακιάς Κρήτης με τον οικείο ΟΤΑ και την Περιφέρεια για τη διερεύνηση δημιουργίας νέου Πάρκου και αντίστοιχες ενέργειες στην περιοχή της Φαρκαδόνας. Πρωτοβουλίες αναζήτησης εκτάσεων για δημιουργία νέων Πάρκων έχουν γίνει και στην περιοχή της Αττικής, με τη διερεύνηση σε έξι (6) νέες θέσεις.

Η Εταιρεία λειτουργεί με απλοποιημένες οργανωσιακές δομές και αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της, δημιουργώντας υπεραξία σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Το όραμα της είναι η οργάνωση της επιχειρηματικής κοινότητας σε βιομηχανικά και επιχειρηματικά πάρκα με δράσεις αειφόρου ανάπτυξης με κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ψηφιακό πρόσημο, οι οποίες ενισχύουν τα επαναλαμβανόμενα έσοδα, εκπληρώνοντας κριτήρια ESG (Environmental, Social and Governance) για τη δημιουργία επιχειρηματικής αξίας στο πλαίσιο της βιώσιμης οικονομίας.

Με βάση τελευταία δημοσιευμένη έρευνα του Ινστιτούτου Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) η συνεισφορά των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για το 2022 στην Ελληνική Οικονομία εκτιμάται: α) στο ΑΕΠ άμεση 4,5 δις β) στα έσοδα του Ελληνικού Δημοσίου άμεση 1,0 δις και τέλος γ) στις θέσεις πλήρους απασχόλησης άμεση 60,0 χιλ.. Με τη δραστηριότητά της αυτή η ETBA ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συνδράμει ουσιαστικά στην ανάπτυξη της ελληνικής βιομηχανίας και οικονομίας. Η Εταιρεία κατέχει διαθέσιμο απόθεμα που ανέρχεται σε περίπου 7.500 στρ., εκ των οποίων πάνω από 500 στρ. είναι σε πάρκα υψηλής εμπορικής ζήτησης.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και ουσιώδεις λογιστικές αρχές

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη 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 4.

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

Τα κονδύλια παρουσιάζονται σε ευρώ και στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά). Διαφορές που παρουσιάζονται, μεταξύ των ποσών στις 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 συμπέρανε, λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον, τη 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 2024.

Ο Όμιλος εμφανίζει το 2024 ζημιές προ φόρων € 2,9 εκατ. έναντι κερδών € 3,9 εκατ. το 2023. Τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονται στα € 59,0 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 € 14,8 εκατ. και € 26,1 εκατ. αντίστοιχα.

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

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

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

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 ή μεταγενέστερα.

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)

Το Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής, ειδικότερα όταν ορισμένες ή όλες οι πληρωμές είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο. 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 επαναμίσθωση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

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

Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Με τις τροποποιήσεις διευκρινίζεται η έννοια του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης, θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόθεση της Διοίκησης ή το δικαίωμα του αντισυμβαλλόμενου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς επηρεάζει την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Με τις τροποποιήσεις του προτύπου απαιτείται να γνωστοποιούνται οι πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

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

Το Μάιο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Με τις νέες τροποποιήσεις απαιτείται από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων (α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και (β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

(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.

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

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2025. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία). Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1^η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω:

- (α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων,
- (β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures)
- (γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωγη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.4. Βάση ενοποίησης

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

2.4.1. Συμμετοχές σε θυγατρικές

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

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

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

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

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

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

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

Οι διεταιρικές συναλλαγές, τα διεταιρικά υπόλοιπα, καθώς και τα κέρδη / 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 (α) της συνολικής εύλογης αξίας του εισπραχθέντος τιμήματος πλέον της εύλογης αξίας του τυχόν εναπομείναντος ποσοστού και (β) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων της υπό πώληση θυγατρικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας και των δικαιωμάτων μειοψηφίας, εάν υπάρχουν. Όσον αφορά τα στοιχεία ενεργητικού της θυγατρικής ή της επιχειρηματικής δραστηριότητας που αποτιμώνται στην εύλογη αξία καθώς και το σχετικό σωρευτικό κέρδος ή ζημία που έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, τα ποσά που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα λοιπά συνολικά έσοδα λογιστικοποιούνται ως η Εταιρεία να είχε άμεσα διαθέσει τα σχετικά στοιχεία ενεργητικού (π.χ. 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 (Σημείωση 11).

2.4.2. Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Ενσώματα Πάγια

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

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

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

Συντελεστές Απόσβεσης:	2024	2023
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.

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

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

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

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα που κατέχονται από τον Όμιλο για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη και δεν χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους, μείον τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

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

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

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

2.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

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

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

Ο Όμιλος εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι ορισμένης διάρκειας ή απροσδιόριστη και αν είναι ορισμένης διάρκειας, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών μονάδων ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του. Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με ωφέλιμη ζωή ορισμένης διάρκειας αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται αλλά ελέγχεται για απομείωση ετησίως ή συχνότερα εάν γεγονότα ή μεταβολές των περιστάσεων υποδεικνύουν ότι ενδέχεται να απομειωθεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετράται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες 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 από-αναγνωρίζεται όταν:

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

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

2.8. Αποθέματα

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

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

2.9. Χρηματοοικονομικά μέσα

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου όταν δημιουργείται ή όταν ο Όμιλος καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου. 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 διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμησή τους κατά την αρχική αναγνώριση.

(α) Απαιτήσεις από Πελάτες

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

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

(β) Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αποσβέσιμο 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 επιμετρούνται 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 εξέλιξής της για το μέλλον.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected credit losses - ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές ("ECL") είναι συνάρτηση του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) της Πιθανότητας Αθέτησης (PD) και της Ζημιάς σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντανακλώνται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη στα μοντέλα.

Κριτήρια κατάταξης απαιτήσεων από Πελάτες σε στάδια

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

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 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 ουσιωδώς την αξιολόγηση λόγω υπολογισμού των διαχειριστικών περιόδων, οι απαιτήσεις έχουν ωριμάσει.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πέραν των 30 ημερών και έως τα 5 έτη εκτός των απαιτήσεων για τις οποίες έχει σχηματισθεί εξατομικευμένη πρόβλεψη.	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 5 έτη και οι απαιτήσεις για τις οποίες έχουν σχηματισθεί εξατομικευμένες προβλέψεις.
*Γήπεδα	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εντός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης.	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία, βάσει των συμβολαίων πώλησης.	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που έπαυσαν να εξυπηρετούνται.

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3
Λοιπές απαιτήσεις	Περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες προσεχών κοινοχρήστων που δεν έχουν τιμολογηθεί, οφειλές από άλλες δραστηριότητες της εταιρείας όπως η πώληση ηλεκτρικού ρεύματος, ενοίκια, εδαφονομία & 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	<p>Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD)</p> <p>Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας ανά στάδιο</p> <p>Βήμα 3: εύρεση των μέσων όρων εισπραξιμότητας ανά στάδιο</p> <p>Βήμα 4: υπολογισμός τροποποιημένου ποσοστού εισπραξιμότητας λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό των εισπράξεων μετά τη δημιουργία του ανοίγματος</p> <p>Βήμα 5: υπολογισμός ποσοστού ζημίας σε περίπτωση αθέτησης (LGD) που προκύπτει ως η διαφορά του τροποποιημένου ιστορικού μέσου όρου του ποσοστού εισπραξιμότητας για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα αθέτησης από το 100%</p> <p>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.</p>
Γήπεδα	<p>Βήμα 1: τμηματοποίηση των απαιτήσεων με βάση το χρονικό διάστημα ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD)</p> <p>Βήμα 2: ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για το διάστημα που υπάρχουν εκπρόθεσμες οφειλές</p> <p>Βήμα 3: υπολογισμός του LGD με βάση το ιστορικό ποσοστό εισπραξιμότητας για τα γήπεδα που πωλούνται επί πιστώσει</p> <p>Βήμα 4: υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) ως γινόμενο (EAD)*(PD)*(LGD) Το PD για τα γήπεδα που έχουν πουληθεί επί πιστώσει επειδή υπάρχει εμπράγματη εξασφάλιση θεωρήθηκε 50%</p>
Λοιπές απαιτήσεις	<p>Στο στάδιο 1 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 20%</p> <p>Στο στάδιο 2 το PD εκτιμήθηκε 50% και το LGD 40%</p> <p>Στο στάδιο 3 το PD εκτιμήθηκε 100% και το LGD 100%</p>

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

(δ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται για εμπορία, χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιλέγονται κατά την αρχική αναγνώριση ως επιμετρούμενα σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, ή περιουσιακά στοιχεία που απαιτείται να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως διακρατούμενα για εμπορία εάν αποκτώνται για πώληση ή επαναγορά στο άμεσο μέλλον. Οι εισηγμένες μετοχές διακρατούνται για επενδυτικούς σκοπούς και ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα παράγωγα, συμπεριλαμβανομένων των ενσωματωμένων παραγώγων, ταξινομούνται επίσης ως διακρατούμενα για εμπορία, εκτός αν ορίζονται ως αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ταμειακές ροές που δεν είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων ταξινομούνται και αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από το επιχειρηματικό μοντέλο. Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται κυρίως μετοχές εισηγμένων εταιρειών.

(ε) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

Η Εταιρεία ταξινομεί τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στην κατηγορία χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρούνται 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.

2.10. Μισθωμένα Πάγια

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

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

2.13. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρούνται στη λογιστική αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και εάν 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 εάν είναι βέβαιες. Το ύψος της πρόβλεψης αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της δαπάνης, που απαιτείται για το διακανονισμό της υποχρέωσης, κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού.

2.14. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

2.15. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις και
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

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

2.16. Φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

2.17. Επιχορηγήσεις

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

- Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.
- Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων και εδαφικών εκτάσεων (αποθεμάτων), περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις.

Αυτές που αφορούν ενσώματα πάγια, μεταφέρονται ως έσοδα στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος με τη σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων, ενώ αυτές που αφορούν τα αποθέματα των εδαφικών εκτάσεων μεταφέρονται ως έσοδα στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος, με βάση το ποσοστό των πωληθέντων εκτάσεων προς το σύνολο αυτών, για τις οποίες προορίζονται οι επιχορηγήσεις.

2.18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- (α) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.
- (β) Εταιρείες της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας.
- (γ) Οι θυγατρικές και οι συγγενείς Εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.
- (δ) Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου (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. Λοιπές Λογιστικές Πολιτικές

3.1. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα, 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.

3.3. Παροχές σε Εργαζομένους

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

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

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

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον ισολογισμό όσον αφορά τα συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών στο τέλος της περιόδου αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή χρησιμοποιώντας τη μέθοδο προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών καθορίζεται με την προεξόφληση της εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια από εταιρικά ομόλογα που είναι εκφρασμένα στο νόμισμα στο οποίο θα καταβάλλονται οι παροχές. Οι όροι λήξης προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης συνταξιοδότησης. Σε χώρες όπου δεν υπάρχει αγορά με βάθος σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς για κρατικά ομόλογα. Η πολιτική 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. 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 Εταιρεία 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, το Ν.2112/1920 και της τροποποίησής του από το Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων. Η εφαρμογή της Απόφασης της IFRIC στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

3.4. Μερίσματα

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

4. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις της Διοίκησης και βασικές πηγές εκτίμησης της αβεβαιότητας

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

(β) Αποθέματα

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

(γ) Απαιτήσεις έναντι πελατών

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

(δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Η αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου διενεργείται, συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης» με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αναφοράς». Η Διοίκηση για την αξιολόγηση αυτή βασίζεται σε ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια.

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

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

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

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση συνεξετάζει τη φύση των προσωρινών διαφορών επί των οποίων αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και η δυνατότητα ανάκτησης της απαίτησης αυτής, σε σχέση με το εκάστοτε ισχύον φορολογικό καθεστώς για το συμψηφισμό τους με κέρδη επόμενων χρήσεων. Σχετική με τις διατάξεις του Ν.4172/2013 για τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις είναι η σημείωση 13 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

5.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων

Η διαχείριση κινδύνων γίνεται από τις εσωτερικές υπηρεσίες της μητρικής εταιρείας. Η Διοίκηση έχοντας ως γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και της συνέχειας των εργασιών της, έχει ως στόχο υψηλής προτεραιότητας την εφαρμογή και τη διαρκή εξέλιξη ενός αποτελεσματικού πλαισίου διαχείρισης κινδύνων για την ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών συνεπειών τους στα οικονομικά αποτελέσματα της μητρικής εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της μητρικής εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της μητρικής. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους καθώς η δραστηριότητά της ΘΕΚ Α.Ε., της Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε., Ε.Α.Δ.Ε.Π. ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ Μ.Α.Ε. και ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε. δεν έχει ακόμα ξεκινήσει ενώ τα μεγέθη της Δι.Βι.ΠΑ.ΚΑ. Α.Ε. είναι επουσιώδη.

5.2 Κίνδυνος αγοράς

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

(α) από τους αναπτυξιακούς νόμους που θεσπίζονται από τις τοπικές και κοινοτικές αρχές με βάση τους οποίους δίνονται

κίνητρα σε επιχειρήσεις να εγκατασταθούν σε ορισμένες περιοχές της Ελλάδος ή να δραστηριοποιηθούν σε νέους κλάδους.

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

5.3 Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

5.4 Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος διακρατεί ως κάλυμμα για τις απαιτήσεις από πελάτες της μητρικής σχετικά με κοινόχρηστα, αποθεματικά ΒΙ.ΠΕ. ποσού € 1.352.192 κατά την 31.12.2024 (31.12.2023: € 1.006.915) και για τις απαιτήσεις που σχετίζονται με τα έσοδα που προκύπτουν από τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας και ενοίκια, ληφθείσες εγγυήσεις ποσού € 1.504.770 κατά την 31.12.2024 (31.12.2023: € 1.407.903).

5.4.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της μητρικής Εταιρείας την 31.12.2024 & την 31.12.2023, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

	31.12.2024				Λοιπές Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	Σύνολο
	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο		
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές	Σύνολο		
Στάδιο 1	-	371.165	5.659.796	6.030.961	12.428	6.043.390
Στάδιο 2	17.212.142	155.234	51.181	17.418.558	-	17.427.553
Στάδιο 3	24.920.877	-	2.879.192	27.800.068	560.857	28.360.925
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	42.133.019	526.400	8.581.174	51.249.588	573.285	51.822.873
Στάδιο 1	-	54.728	565.080	619.808	1.243	621.051
Στάδιο 2	4.686.281	77.617	10.236	4.774.134	-	4.774.134
Στάδιο 3	24.547.759	-	2.879.192	27.426.951	560.857	27.987.807
Προβλέψεις για απομείωση	29.234.040	132.345	3.454.508	32.820.893	562.100	33.382.992
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	12.898.980	394.054	5.126.666	18.428.695	11.185	18.439.880

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

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

5.4.2 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Στάδιο 1	6.030.961	3.177.571
Στάδιο 2	17.418.558	13.384.167
Στάδιο 3	27.800.068	27.788.915
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	51.249.588	44.350.653
Στάδιο 1	(619.808)	(360.408)
Στάδιο 2	(4.774.134)	(4.355.216)
Στάδιο 3	(27.426.951)	(27.258.953)
Προβλέψεις για απομείωση	(32.820.893)	(31.974.576)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	18.428.695	12.376.077

5.4.3 Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2024	31.12.2023
Στάδιο 1	12.428	5.778.979
Στάδιο 2	-	3.484
Στάδιο 3	560.857	560.390
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	573.285	6.342.853
Στάδιο 1	(1.243)	-
Στάδιο 2	-	(697)
Στάδιο 3	(560.857)	(560.390)
Προβλέψεις για απομείωση	(562.100)	(561.087)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	11.185	5.781.766

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις 31.12.2023 στο Στάδιο 1 περιλαμβάνουν κυρίως απαίτηση από εγγύηση για συμμετοχή σε πλειστηριασμό που συμμετείχε η Εταιρεία και λοιπές εγγυημένες απαιτήσεις και δεν έχει ληφθεί πρόβλεψη για απομείωση.

5.5 Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο επιτοκιακός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επίπτωσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσης της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων. Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2024 € 173 χιλιάδες, έναντι € 470 χιλιάδων για το τέλος του 2023, οφειλόμενη κυρίως στις προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

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

5.6 Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

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

	Όμιλος				
	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	7.893.903	2.435.961	1.510.275	2.867.280	14.707.419
Υποχρεώσεις μισθώσεων	33.994	363.090	820.300	260.997	1.478.380
Σύνολο	7.897.555	2.799.051	2.318.208	263.568	13.278.382
31 Δεκεμβρίου 2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	2.744.963	1.465.932	-	2.414.818	6.625.713
Υποχρεώσεις μισθώσεων	82.033	242.053	817.765	267.785	1.409.636
Σύνολο	2.860.624	1.707.984	817.765	2.682.602	8.068.976
	Εταιρεία				
	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	7.928.646	2.435.961	1.510.275	2.867.280	14.742.162
Υποχρεώσεις μισθώσεων	33.994	363.090	820.300	260.997	1.478.380
Σύνολο	7.897.555	2.799.051	2.318.208	263.568	13.278.382
31 Δεκεμβρίου 2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	2.778.591	1.465.932	-	2.414.818	6.659.340
Υποχρεώσεις μισθώσεων	82.033	242.053	817.765	267.785	1.409.636
Σύνολο	2.860.624	1.707.984	817.765	2.682.602	8.068.976

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

5.7 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

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

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μμερισματική 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 στη χρήση 2023.

5.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	51.230.377	44.362.810	51.249.588	44.362.810
Μείον:				
Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(32.820.893)	(31.986.733)	(32.820.893)	(31.986.733)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	18.409.483	12.376.077	18.428.695	12.376.077
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	88.174	93.417	88.174	93.417
Λοιποί χρεώστες	572.621	1.576.116	568.851	1.572.648
Μεταχρονολογημένες επιταγές	4.434	4.434	4.434	4.434
Προκαταβολές	-	4.765.740	-	4.765.740
Μείον:				
Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(562.100)	(561.087)	(562.100)	(561.087)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	58.979.886	59.274.131	58.875.350	59.232.604
Σύνολο	77.492.498	77.528.828	77.403.404	77.483.833

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	14.707.419	6.625.712	14.742.162	6.659.340
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.478.380	1.409.636	1.478.380	1.409.636
Σύνολο	16.185.799	8.035.348	16.220.542	8.068.976

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	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Eurobank A.E. Ba1*	81.633	30.660	81.633	30.660
Alpha τράπεζα Α.Ε. Baa3*	7.922	7.922	7.922	7.922
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Baa3	58.888.825	59.234.294	58.784.273	59.192.791
Σύνολο	58.978.380	59.272.876	58.873.829	59.231.374

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

5.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

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

- Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς. Η Εταιρεία δεν επιμετρά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία.

6. Ενσώματα πάγια

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανο-λογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος κτήσεως	1.665.066	16.070.736	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)	(1.101.634)	-	(16.313.105)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2023	1.589.293	2.331.132	4.224.027	35.194	129.305	729.241	9.038.193

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανο- λογικός εξοπλισμός	Μεταφο- ρικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητο- ποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2023	1.589.293	2.331.132	4.224.027	35.194	129.305	729.241	9.038.193
Προσθήκες χρήσεως	10	4.163	-	-	34.919	477.251	516.343
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(194)	-	(194)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	-	-	-	210.523	(210.523)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοιν/στων	-	(3.313)	(54.472)	(8.399)	(2.927)	-	(69.112)
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	(65.480)	(65.480)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(427.879)	(251.010)	-	(76.874)	-	(755.763)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	1.589.303	1.904.103	3.918.545	26.795	294.752	930.500	8.663.999
Κόστος κτήσεως	1.665.076	16.074.899	6.200.850	113.050	1.476.188	930.500	26.460.564
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(13.587.983)	(2.282.306)	(86.255)	(1.181.435)	-	(17.137.979)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	1.589.303	1.904.103	3.918.544	26.795	294.752	930.500	8.663.999
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	1.589.303	1.904.103	3.918.544	26.795	294.752	930.500	8.663.999
Προσθήκες χρήσεως	-	37.840	-	-	85.372	5.691.209	5.814.421
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	-	5.051	-	29.218	(34.269)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοιν/στων	-	(3.313)	(34.072)	(8.195)	(2.472)	-	(48.053)
Μεταφορά σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(423.179)	(250.814)	-	(105.291)	-	(779.284)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	1.589.303	1.515.450	3.638.710	18.600	301.673	6.587.440	13.651.178
Κόστος κτήσεως	1.665.076	16.112.739	6.205.901	113.050	1.575.741	6.587.440	32.259.948
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(14.014.476)	(2.567.192)	(94.450)	(1.274.068)	-	(17.950.186)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	1.589.303	1.515.450	3.638.708	18.600	301.673	6.587.440	13.651.178

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

Η αύξηση των προσθηκών της χρήσης οφείλεται κυρίως στην ένταξη δεκατεσσάρων (14) επενδυτικών σχεδίων της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ στο πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Τ.Α.Α.).

7. Μισθώσεις

Την 1^η 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 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 2023			
Κόστος κτήσης	2.537.794	337.106	2.874.901
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.279.588)	(219.016)	(1.498.604)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2023	1.258.206	118.090	1.376.297
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2023			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.258.206	118.090	1.376.297
Προσθήκες χρήσεως	-	350.280	350.270
Διαγραφές χρήσεως	-	(42.470)	(42.470)
Αναπροσαρμογές χρήσεως	35.847	(4.153)	31.694
Μειώσεις αποσβέσεων	-	23.804	23.804
Αποσβέσεις χρήσεως	(235.791)	(77.776)	(313.567)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	1.058.263	367.774	1.426.038
1 Ιανουάριος 2024			
Κόστος κτήσης	2.573.641	640.763	3.214.403
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.515.379)	(272.987)	(1.788.366)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	1.058.262	367.774	1.426.038
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2024			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.058.262	367.774	1.426.037
Προσθήκες χρήσεως	-	516.869	516.869
Διαγραφές χρήσεως	-	-	-
Αναπροσαρμογές χρήσεως	30.117	-	30.117
Αποσβέσεις χρήσεως	(243.242)	(185.926)	(429.168)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	845.137	698.718,64	1.543.855
31 Δεκεμβρίου 2024			
Κόστος κτήσης	2.603.758	1.157.631	3.761.389
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.758.621)	(458.913)	(2.217.534)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	845.137	698.718,26	1.543.855

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για τη χρήση 2024 και 2023:

	Εταιρεία		
	31.12.2024	31.12.2023	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων			
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	1.085.550	1.097.655	
Προσθήκες χρήσεως	411.000	381.974	
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(415.254)	(394.079)	
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	1.081.296	1.085.550	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων			
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	324.086	297.185	
Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	415.254	394.079	
Αναπροσαρμογές χρήσεως	30.117	31.694	
Τόκοι χρήσεως	49.926	24.227	
Διαγραφές χρήσεως	-	(42.470)	
Πληρωμές χρήσεως	(422.299)	(380.628)	
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	397.084	324.086	
	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2023			
Μέχρι ένα έτος	249.197	108.819	358.016
Από 1 έτος έως 5 έτη	643.029	251.131	894.161
Περισσότερο από 5 έτη	360.795	-	360.795
Σύνολο	1.253.021	359.950	1.612.971
Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2024			
Μέχρι ένα έτος	230.182	218.254	448.435
Από 1 έτος έως 5 έτη	326.091	590.413	916.504
Περισσότερο από 5 έτη	-	345.075	345.075
Σύνολο	556.272	1.153.742	1.710.014

Οι καθαρές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	1.081.296	1.085.550
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	397.084	324.086
Σύνολο	1.478.380	1.409.636

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Καθαρές υποχρεώσεις από μισθώσεις 2023 (μείον προεξόφληση)			
Μέχρι ένα έτος	233.066	91.020	324.086
Από 1 έτος έως 5 έτη	589.863	227.902	817.765
Περισσότερο από 5 έτη	267.785	-	267.785
Σύνολο	1.090.715	318.922	1.409.636
Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2024			
Μέχρι ένα έτος	228.805	168.279	397.084
Από 1 έτος έως 5 έτη	325.396	494.905	820.301
Περισσότερο από 5 έτη	-	260.997	260.997
Σύνολο	554.201	924.181	1.478.380

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(243.242)	(235.791)
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών	(185.926)	(77.776)
Αναπροσαρμογές αποσβέσεων		23.804
Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(16.586)	(17.278)
Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων	(33.339)	(6.949)
Έξοδα βραχυπρόθεσμων και χαμηλής αξίας μισθώσεων	(1.632)	(2.240)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	(480.725)	(316.230)

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Έσοδα από ενοίκια	1.615.964	677.555

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

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Μέχρι ένα έτος	863.186	653.919
Από 1 έτος έως 5 έτη	2.687.875	2.498.296
Περισσότερο από 5 έτη	4.956.475	5.373.547
Σύνολο	8.507.536	8.525.762

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

1 Ιανουάριος 2023

Κόστος κτήσεως	8.965.321
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(44.982)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2023	8.920.339

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	8.920.339
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	298.254
Μεταφορά γηπέδων στα αποθέματα	(141.910)
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας	3.661.548
Αγορά ακινήτου	-
Απομείωση επενδυτικών ακινήτων	(102.639)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	12.635.593

1 Ιανουάριος 2024

Κόστος κτήσεως	12.783.214
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(147.621)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	12.635.593

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2024	
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	12.635.593
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω μίσθωσης	459.043
Μεταφορά γηπέδων στα αποθέματα	(601.565)
Μεταφορά γηπέδων από τα αποθέματα λόγω σύστασης δικαιώματος επιφανείας	1.171.938
Αγορά ακινήτου	2.305.030
Απομείωση επενδυτικών ακινήτων	-
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	15.970.038

31 Δεκεμβρίου 2024	
Κόστος κτήσεως	16.117.659
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(147.621)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	15.970.038

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

Η εύλογη αξία των γηπέδων κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 45.303.005 και κατά την 31.12.2023 σε € 37.020.393. Σημειώνεται ότι, τα ποσά του ανωτέρω πίνακα αφορούν τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., καθώς οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δε διαθέτουν επενδύσεις σε ακίνητα.

9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό

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

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

1 Ιανουάριος 2024	
Κόστος κτήσεως	1.472.645
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(1.453.549)
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	19.095

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2024	
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	19.095
Προσθήκες χρήσεως	-
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-
Αποσβέσεις χρήσεως	(3.247)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	15.848

31 Δεκεμβρίου 2024	
Κόστος κτήσεως	1.472.645
Συσσωρευμένες απομειώσεις	(1.456.797)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	15.848

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

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	-	-
Προσθήκες	11.402.478	-
Πωλήσεις	(1.414.012)	-
Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	224.913	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	10.213.378	-

11. Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 είναι οι εξής:

A. Θυγατρικές (μέθοδος ολικής ενοποίησης)

Επωνυμία θυγατρικής	Αντικείμενο εργασιών	Χώρα	Ανέλεγκτες φορολ. χρήσεις	Ποσοστό συμμετοχής
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε.	Διαχείριση κοινοχρήστων	Ελλάδα	2016-2024	88,51%
Ε.Α.Δ.Ε.Π. ΛΙΤΟΧΩΡΟΥ Μ.Α.Ε.	Ανάπτυξη & διαχείριση Ε.Π. Λιτοχώρου	Ελλάδα	2024	100,00%
ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε.	Κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων	Ελλάδα	2024	100,00%

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

Την 07.03.2024 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., προχώρησε στην ίδρυση της εταιρείας "Ανάπτυξη και Διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου Λιτοχώρου Μ.Α.Ε.", με τη συμμετοχή της να ανέρχεται σε € 25.000.

Την 05.09.2024 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., προχώρησε στην ίδρυση της εταιρείας "ΕΤΒΑ ERGO Μ.Α.Ε.", με τη συμμετοχή της να ανέρχεται σε € 25.000.

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	70.031	70.031
Προσθήκες	50.000	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	120.031	70.031

B. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις (μέθοδος καθαρής θέσης)

Επωνυμία θυγατρικής	Αντικείμενο εργασιών	Χώρα	Ανέλεγκτες φορολ. χρήσεις	Ποσοστό συμμετοχής
ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.	Δημιουργία κέντρου logistics στο Θριάσιο Πεδίο	Ελλάδα	2018-2024	60,00%
Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε.	Ανάπτυξη Ε.Π. Οινοφύτων Ασωπού	Ελλάδα	2019-2024	35,00%

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	13.296.815	13.608.351	10.376.828	10.376.828
Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες Κέρδη / (Ζημιές) από συγγενείς εταιρείες	(7.651.912)	-	(5.101.828)	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	5.275.000	13.296.815	5.275.000	10.376.828

Για τις υφιστάμενες συμμετοχές του Ομίλου κατά την 31.12.2024, σημειώνονται τα ακόλουθα :

ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ («ΘΕΚ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 147046201000)

Η εταιρεία ιδρύθηκε στις 23.07.2018 με μετοχικό κεφάλαιο ποσού € 1.000.000, με σκοπό την κατασκευή και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εμπορευματικού κέντρου. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε κατά 80% στο αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε. Στο πλαίσιο της από 28/02/2020 απόφασης Γ.Σ. της εταιρείας για αύξηση Μ.Κ, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέβαλε στις 09.02.2020 ποσό € 2.800.000 και στις 26.03.2021 ποσό € 9.800.000. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ, διαμορφώθηκε μετά την αύξηση σε € 16.750.000, διαιρεμένο σε 1.675.000 μετοχές αξίας €10 έκαστη. Την 10.12.2021, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. μεταβίβασε στον έτερο μέτοχο της ΘΕΚ, ποσοστό 25% εκ της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε., διαμορφώνοντας τη συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. από 80% σε 60%. Από το Δεκέμβριο του 2021, με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, η ΘΕΚ Α.Ε. θεωρείται συγγενής εταιρεία, καθώς η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. απώλεσε τον έλεγχο.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", με διακριτικό τίτλο "Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε." και αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 151898001000

Η εταιρεία ιδρύθηκε στις 10.09.2019 με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 25.000,00. Την 21.02.2020 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. 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 ΒΙ.ΠΕ. κατείχε 84.422 μετοχές αξίας κάθε μιας € 1, σε σύνολο 175.000 μετοχών. Την 14.07.2022 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. 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 αυτή, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. κατέχει 411.250 μετοχές αξίας € 1 κάθε μιας, σε σύνολο 1.175.000 μετοχών.

Σύμφωνα με τις ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές και τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36, η Εταιρεία διενεργεί σχετικό έλεγχο απομείωσης επί των στοιχείων του ενεργητικού στη λήξη κάθε ετήσιας περιόδου αναφοράς. Ο σχετικός έλεγχος μπορεί να διενεργείται και νωρίτερα, όταν ανακλύπουν ενδείξεις ενδεχόμενης ζημιάς απομείωσης. Η αξιολόγηση που διενεργείται, εστιάζει, τόσο σε εξωγενείς, όσο και σε ενδογενείς παράγοντες.

Κατά τη χρήση που έληξε την 31.12.2024 αναγνωρίστηκαν οι κάτωθι απομειώσεις:

α) επί της αξίας της συμμετοχής 60% στην «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε.».

Η ανάγκη διενέργειας του ελέγχου απομείωσης προέκυψε λόγω:

- Αναθεώρησης του επιχειρηματικού σχεδίου της ΘΕΚ το 2024, με σημαντική αύξηση του συνολικού προϋπολογισμού της επένδυσης και με σημαντική αύξηση του δείκτη μόχλευσης (80%),
- Αποδέσμευση της κατασκευάστριας εταιρείας εντός του 2024 και λήψη προσφορών για την επιλογή νέου κατασκευαστή (με καταβολή αποζημίωσης στον υφιστάμενο κατασκευαστή),
- Καθυστερήσεις στην έναρξη της κατασκευής του έργου λόγω εκκρεμοτήτων α) αδειοδοτήσεων β) τελικών εγκεκριμένων δανειακών συμβάσεων.

Η ανακτήσιμη αξία της συμμετοχής προσδιορίστηκε με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών (FCFE) και με βάση την μέθοδο των μελλοντικών μερισμάτων (DDM), όπως αποτυπώνεται σε αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές, με ημερομηνία αποτίμησης την 31.12.2024. Το μέσο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ήταν 11,7%, το οποίο αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο κόστος ιδίων κεφαλαίων.

Η λογιστική αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στη ΘΕΚ προσαρμόστηκε στην εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία αυτής και ως αποτέλεσμα αναγνωρίστηκε στο κονδύλι «Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά» της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων ζημία απομείωσης ποσού € 4.775.000 για την Εταιρεία και € 7.325.085 για τον Όμιλο.

β) επί της αξίας της συμμετοχής 35% στην «Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε»

Άσκηση ανάκτησης διενεργήθηκε και για την αξία της κατά 35% συμμετοχής στην «Ε.ΑΝ.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε», η οποία κατέληξε στην απομείωσή της κατά ποσό € 326.828, λόγω της επανεκτίμησης των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών σε χαμηλότερα επίπεδα.

Δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψη της Διοίκησης, μεταβολές στις συνθήκες που ενδεχομένως να επηρέαζαν τις παραδοχές της, ούτε γνωρίζει επί του παρόντος οποιοδήποτε άλλο γεγονός ή συνθήκη που θα επέφερε λογικά πιθανή μεταβολή σε κάποια από τις βασικές παραδοχές στις οποίες βασίστηκε ο προσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού των συμμετοχών.

12. Λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	88.282	93.417	88.174	93.417
	88.282	93.417	88.174	93.417
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	1.161.595	350.036	1.161.349	350.036
Λοιποί χρεώστες	1.259.458	571.787	1.259.458	571.787
Προκαταβολές	12.973	17.214	13.662	17.214
Έξοδα επόμενων χρήσεων	73.033	114.251	73.033	114.251
Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπροθέσμων απαιτήσεων	(63.978)	(64.991)	(63.978)	(64.991)
Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)	2.443.082	988.297	2.443.524	988.297
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιποί χρεώστες	572.621	1.576.116	568.851	1.572.648
Μεταχρονολογημένες επιταγές	4.434	4.434	4.434	4.434
Προκαταβολές	-	4.765.740	-	4.765.740
Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπροθέσμων απαιτήσεων	(562.100)	(561.087)	(562.100)	(561.087)
Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)	14.955	5.785.203	11.185	5.781.735
Καθαρή αξία βραχυπροθέσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)	2.458.037	6.773.500	2.454.710	6.770.032

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, αφορούν προκαταβολή φόρου εισοδήματος, πιστωτικό ΦΠΑ και 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.

Η μεταβολή στο ποσό € 1.259.458, λοιποί χρεώστες 31.12.2024 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η Εταιρεία στη χρήση 2024 ανέλαβε την αποκομιδή των απορριμμάτων σε 11 Επιχειρηματικά Πάρκα και τη διαχείριση του δικτύου ύδρευσης του Επιχειρηματικού Θεσσαλονίκης, βάσει του Ν.5104/2004.

Στο ποσό € 1.572.648, λοιποί χρεώστες 31.12.2023 συμπεριλαμβάνεται απαίτηση € 1 εκατ. που αφορά στη μεταβίβαση ποσοστού 25% της συμμετοχής της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στη ΘΕΚ.

Οι προκαταβολές ποσού € 4.765.740 στις 31.12.2023 αφορούν σε προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας, καθώς και προκαταβολή σε συμβολαιογράφο για το δικαίωμα συμμετοχής σε πλειστηριασμό για την απόκτηση ακινήτου στη ΒΙΠΕ Πατρών.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	64.991	41.002	64.991	41.002
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	(1.013)	23.989	(1.013)	23.989
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	63.978	64.991	63.978	64.991

Η κίνηση των προβλέψεων χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	561.087	585.075	561.087	585.075
Λογισμός πρόβλεψης στη χρήση	1.013	(23.988)	1.013	(23.988)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	562.100	561.087	562.100	561.087

13. Αναβαλλόμενη φορολογία

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). 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 φορολογικών ζημιών δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαίτησης		Εταιρεία	
	<12 μήνες	>12 μήνες	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις				
Προβλέψεων για απομείωση πελατών	-	3.207.744	3.207.744	3.024.229
Προβλέψεων για απομείωση συμμετοχών	-	1.122.402	1.122.402	-
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	-	443.998	443.998	443.998
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	51.854	51.854	165.839
Λοιπές Προβλέψεις	-	86.999	86.999	-
Σύνολο	-	4.912.997	4.912.997	3.634.065
	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωση		Εταιρεία	
	<12 μήνες	>12 μήνες	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις				
Διαφοράς αποθέματος	-	(2.526.292)	(2.526.292)	(1.895.850)
Προπληρωμένων εξόδων για τακτοποίηση περιουσίας	-	-	-	(570.545)
Διαφοράς χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(49.481)	(49.481)	-
Δικαιώματα χρήσης ΔΠΧΑ 16	-	(10.891)	(10.891)	(3.608)
Σύνολο	-	(2.586.663)	(2.586.663)	(2.470.004)
	-	2.326.334	2.326.334	1.164.061

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

1 Ιανουάριος 2023	3.365.961
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημείωση 30)	268.642
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	(538)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	3.634.065
1 Ιανουάριος 2024	3.634.065
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημείωση 30)	1.279.464
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	(533)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	4.912.997

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

1 Ιανουάριος 2023	(2.599.940)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημείωση 30)	129.936
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(2.470.004)
1 Ιανουάριος 2024	(2.470.004)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημείωση 30)	(116.659)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(2.586.663)

Οι αναβαλλόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις για το 2024 και το 2023 έχουν υπολογιστεί με ονομαστικό φορολογικό συντελεστή 22% και αφορούν τη μητρική Εταιρεία.

14. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	101.021.038	97.626.721	101.021.038	97.626.721
Παραγωγή σε εξέλιξη	15.335.157	15.101.424	15.335.157	15.101.424
Σύνολο αποθεμάτων προ προβλέψεων	116.356.196	112.728.145	116.356.196	112.728.145
Μείον:				
Πρόβλεψη για απομείωση αποθεμάτων	(10.202.763)	(10.208.476)	(10.202.763)	(10.208.476)
Σύνολο αποθεμάτων μετά προβλέψεων	106.153.433	102.519.669	106.153.433	102.519.669

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
1 Ιανουάριος 2023	(10.084.638)	(10.084.638)
Απομείωση αξίας αποθέματος	(123.838)	(123.838)
Αναστροφή προβλέψεων	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(10.208.476)	(10.208.476)
1 Ιανουάριος 2024	(10.208.476)	(10.208.476)
Απομείωση αξίας αποθέματος	(406.543)	(406.543)
Αναστροφή προβλέψεων	412.256	412.256
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(10.202.763)	(10.202.763)

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 € 1.297.529 (2023: ποσό € 1.636.161), ενώ το συνολικό κόστος πωληθέντων ποσού € 1.128.949 (2023: ποσό € 1.665.376) περιλαμβάνει την επίδραση αναστροφής γηπέδων ποσού € 168.580 (ΒΙΠΕ Σερρών ποσό € 71.412 και ΒΙΠΕ Ιωαννίνων ποσό € 97.168) έναντι ποσού € 3.301.537 το 2023 (ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης € 384.339, ΒΙΠΕ Ιωαννίνων € 49.237, ΒΙΠΕ Λάρισας € 2.818.194 και ΒΙΠΕ Καβάλας € 49.767).

Η αναστροφή πρόβλεψης 31.12.2024 οφείλεται σε σχηματισμένη απομείωση αποθέματος σε προηγούμενη χρήση στο Βιοτεχνικό Κέντρο της Ρόδου το οποίο η Εταιρεία πούλησε εντός της χρήσης.

15. Απαιτήσεις από πελάτες

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.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από πελάτες	51.230.377	44.362.810	51.249.588	44.362.810
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(32.820.893)	(31.986.733)	(32.820.893)	(31.986.733)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	18.409.483	12.376.077	18.428.695	12.376.077

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
1 Ιανουάριος 2023	(32.017.561)	(32.017.561)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	30.828	30.828
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	(31.986.733)	(31.986.733)
1 Ιανουάριος 2024	(31.986.733)	(31.986.733)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	-
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	(834.160)	(834.160)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(32.820.893)	(32.820.893)

16. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	1.545	1.254	1.521	1.230
Καταθέσεις όψεως	41.678.380	12.272.878	41.573.829	12.231.374
Καταθέσεις προθεσμίας	17.300.000	47.000.000	17.300.000	47.000.000
Σύνολο	58.979.926	59.274.132	58.875.350	59.232.604

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2024 ήταν 2,95% (2023: 1,73%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,04% (2023: 0,14%). Από το ποσό των προθεσμιακών καταθέσεων α) € 6 εκατ. αποτελούν κάλυμμα για εγγυητική επιστολή € 6 εκατ. για λογαριασμό της συγγενούς εταιρείας ΘΕΚ Α.Ε. β) € 10 εκατ. αποτελούν κάλυμμα για εγγυητικές επιστολές ύψους € 9,8 εκατ. για λογαριασμό της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας.

17. Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά την 31.12.2024 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 Ιανουάριος 2023	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2023	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουάριος 2024	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2024	12.743.680	191.155.200

18. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά των χρήσεων 31.12.2024 και 31.12.2023 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
1 Ιανουάριος 2023	3.518.983	2.039.899	5.558.882
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών	-	1.907	1.907
31 Δεκεμβρίου 2023	3.518.983	2.041.806	5.560.789
1 Ιανουάριος 2024	3.518.983	2.041.806	5.560.789
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών ζημιών	-	(1.888)	(1.888)
31 Δεκεμβρίου 2024	3.518.983	2.039.918	5.558.901

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	150.108	151.996	150.108	151.996
Αποθεματικό από κέρδος μεταβίβασης μετοχών ΘΕΚ	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10	10	10
Σύνολο	2.039.917	2.041.806	2.039.917	2.041.806

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 25 του καταστατικού της Εταιρείας, όπως ισχύουν, για το 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.

19. Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη της εργασιακής σχέσης

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

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Παρούσα αξία υποχρεώσεων για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση	235.702	216.812
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	235.702	216.812

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

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	18.746	11.259
Χρηματοοικονομικό κόστος	6.334	6.180
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	(5)	15
Αναγνώριση κόστους προηγούμενων υπηρεσιών	-	27.249
Σύνολο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	25.074	44.703

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Μεταβολή υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:		
Υπόλοιπο έναρξης	216.813	184.901
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(8.605)	(10.347)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	25.074	44.703
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα	2.420	(2.445)
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	235.702	216.812

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	216.813	184.901
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	18.746	11.259
Χρηματοοικονομικό κόστος	6.334	6.180
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(8.605)	(10.347)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	(5)	15
Αναγνώριση κόστους προηγούμενων υπηρεσιών	-	27.249
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	2.420	(2.445)
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	235.702	216.812

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

- Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	19.964
- Χρηματοοικονομικό κόστος	5.889
Σύνολο	25.853

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Οικονομικές υποθέσεις		
Παροχή Ν.2112 όπως τροποποιήθηκε από Ν.4093	2,94%	3,12%
Παροχή κόστους Ι/Φ	2,74%	3,26%
Πληθωρισμός	1,95%	1,95%
Αύξηση αποδοχών	1,95%	1,95%

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

	Ποσοστιαία μεταβολή της υποχρέωσης 31.12.2024			
	Επιτόκιο προεξόφλησης +0,5%	Επιτόκιο προεξόφλησης -0,5%	Αύξηση αποδοχών +0,5%	Αύξηση αποδοχών -0,5%
Αποζημιώσεις συνταξιοδότησης	-1,50%	1,60%	1,60%	-1,60%
Παροχές Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης	-0,30%	0,30%	-	-

Η μητρική Εταιρεία κατά την 31.12.2024 απασχολούσε 55 υπαλλήλους (2023:38 υπαλλήλους). Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, δεν είχαν προσωπικό κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023 και συνεπώς η παραπάνω ανάλυση αφορά στη μητρική εταιρεία.

20. Λοιπές προβλέψεις

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για εκκρεμείς επίδικες υποθέσεις κατά της Εταιρείας.

Η κίνηση τους αναλύεται ως εξής:

	<u>Όμιλος</u>	<u>Εταιρεία</u>
1 Ιανουάριος 2023	1.018.172	1.018.172
Λοιπές προβλέψεις	1.000.000	1.000.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	2.018.172	2.018.172
1 Ιανουάριος 2024	2.018.172	2.018.172
Λοιπές προβλέψεις	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	2.018.172	2.018.172

Η μεταβολή στη χρήση 2023 οφείλεται σε αναθεώρηση των εκτιμήσεων των νομικών συμβούλων του Ομίλου σχετικά με τη 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 βασιζόμενη στις εκτιμήσεις των νομικών της συμβούλων, πιστεύει ότι το ποσό των αναγνωρισμένων προβλέψεων για επίδικες υποθέσεις είναι επαρκές κατά την ημερομηνία αναφοράς.

21. Επιχορηγήσεις

	<u>Όμιλος</u>	<u>Εταιρεία</u>
1 Ιανουάριος 2023	10.950.724	10.950.724
Μεταφορά στα αποτελέσματα (σημείωση 26)	(634.810)	(634.810)
Προκαταβολές Επιχορηγήσεων	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	10.315.914	10.315.914
1 Ιανουάριος 2024	10.315.914	10.315.914
Μεταφορά στα αποτελέσματα (σημείωση 26)	(217.873)	(217.873)
Προκαταβολές Επιχορηγήσεων	9.834.691	9.834.691
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.932.733	19.932.733

Μέχρι την ημερομηνία συντάξεως των παρουσών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν έχει πραγματοποιηθεί επανέλεγχος των επιχορηγήσεων από τις δημόσιες αρχές, εκτιμάται όμως, ότι δε θα έχει σημαντικές επιπτώσεις για τη μητρική. Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν παρουσιάζουν κονδύλι επιχορηγήσεων.

Η προκαταβολή επιχορήγησης στο 2024 αφορά το πρόγραμμα κρατικής ενίσχυσης «Νέα Βιομηχανικά Πάρκα» του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας

22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	6.802.985	3.333.984	6.837.855	3.360.603
Λοιποί φόροι	1.880.918	115.435	1.878.460	108.425
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	117.716	82.450	117.716	82.450
Πιστωτές διάφοροι	5.615.641	876.910	5.615.514	883.920
Σύνολο	14.417.260	4.408.779	14.449.545	4.435.398

Η μεταβολή στους λοιπούς φόρους οφείλεται κυρίως στο φόρο εισοδήματος της χρήσης 2024 ποσού € 1,6 εκατ.

Η μεταβολή στους πιστωτές διάφορους οφείλεται κυρίως στην ανάληψη της διαχείρισης του δικτύου ύδρευσης στο Επιχειρηματικό Πάρκο Θεσσαλονίκης βάσει του Ν.5104/2024 και στο έργο τακτοποίησης – ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

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

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ληφθείσες εγγυήσεις	1.504.770	1.407.903	1.504.770	1.407.903
Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.	1.352.191	1.006.915	1.352.191	1.006.915
Σύνολο	2.856.961	2.414.818	2.856.961	2.414.818

23. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Παροχή υπηρεσιών	17.024.560	9.625.554	17.021.355	9.622.845
Πωλήσεις νερού	4.700.889	2.306.063	4.700.889	2.306.063
Πωλήσεις γηπέδων	2.062.762	4.065.679	2.062.762	4.065.679
Έσοδα από δικαιώματα επιφανείας	1.478.367	1.224.871	1.478.367	1.224.871
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	564.864	576.012	564.864	576.012
Έσοδο από ενοίκια	1.615.964	677.555	1.615.964	677.555
Σύνολο πωλήσεων	27.447.406	18.475.735	27.444.201	18.473.025
Αναστροφές πωλήσεων γηπέδων	(439.082)	(5.067.787)	(439.082)	(5.067.787)
Σύνολο πωλήσεων	27.008.324	13.407.948	27.005.119	13.405.238

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κόστος πωληθέντων γηπέδων	(1.297.963)	(1.636.160)	(1.297.963)	(1.636.160)
Κόστος Πωληθέντων αναστροφών γηπέδων	168.580	3.301.537	168.580	3.301.537
Κόστος αποθεμάτων (σημείωση 24)	(1.129.383)	1.665.376	(1.129.383)	1.665.376

Η Εταιρεία προέβη στην τρέχουσα χρήση σε δύο αναστροφές πώλησης εκτάσεων γηπέδων, που είχαν πραγματοποιηθεί στο παρελθόν, λόγω πλήρωσης διαλυτικών αιρέσεων και εφαρμογής δικαστικών αποφάσεων.

Τα έσοδα από πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος, αφορούν στην Εταιρεία και προέρχονται από τη λειτουργία του φωτοβολταϊκού πάρκου στο Λαγκαδά Θεσσαλονίκης και συντελούν στη μείωση του λειτουργικού κόστους.

Η Εταιρεία την κλειόμενη χρήση, προχώρησε σε επαναξιολόγηση του ρόλου της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. από διαχειριστή (agent) σε εντολέα (principal), σε σχέση με την τιμολόγηση των κοινόχρηστων δαπανών στα βιομηχανικά πάρκα που διαχειρίζεται, υιοθετώντας τις σχετικές πρόνοιες του ΔΠΧΑ 15, προκειμένου να αποτυπωθούν κατάλληλα οι πωλήσεις και το κόστος πωληθέντων της Εταιρείας και του Ομίλου, παραθέτοντας τα σχετικά κονδύλια σε μη συμψηφισμένη βάση. Η αλλαγή αυτή εφαρμόστηκε αναδρομικά με προσαρμογή των συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης χρήσης, όπως προβλέπεται από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 8.

Αναδιτύπωση Κατάστασης Συνολικών Εσόδων

	Όμιλος			Εταιρεία		
	01.01-31.12.2023 όπως δημοσιεύθηκε	Αναπροσαρμογή	01.01-31.12.2023 μετά την αναπ/ρμολή	01.01-31.12.2023 όπως δημοσιεύθηκε	Αναπροσαρμογή	01.01-31.12.2023 μετά την αναπ/ρμολή
Πωλήσεις	10.395.784	8.079.951	18.475.735	10.393.075	8.079.951	18.473.025
Αναστροφή πωλήσεων	(5.067.787)	-	(5.067.787)	(5.067.787)	-	(5.067.787)
Κόστος πωληθέντων (Σημείωση 24)	(388.141)	(8.079.951)	(8.468.092)	(388.141)	(8.079.951)	(8.468.092)
Μικτό αποτέλεσμα	4.939.856	-	4.939.856	4.937.147	-	4.937.147

Η παραπάνω προσαρμογή αφορά αναταξινόμηση ποσών μεταξύ των κονδυλίων «Πωλήσεις» και «Κόστος Πωληθέντων», χωρίς καμία επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια, τα Αποτελέσματα και τις Ταμειακές Ροές τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου.

24. Έξοδα ανά κατηγορία

	Όμιλος			
	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2024			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Σημείωση 14, 23)	(15.000.347)	-	-	(15.000.347)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Σημείωση 25)	(186.881)	(1.002.729)	(603.126)	(1.792.735)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(205.082)	(955.490)	(96.643)	(1.257.214)
Παροχές τρίτων	(2.854.424)	(283.840)	(101.297)	(3.239.561)
Φόροι – τέλη	(17.845)	(732.566)	(171.104)	(921.515)
Ενοίκια (Σημείωση 7)	-	(659)	-	(659)
Διάφορα έξοδα	(84.913)	(1.286.983)	(13.133)	(1.385.029)
Αποσβέσεις (Σημείωση 6, 7, 9)	(340.233)	(871.467)	-	(1.211.699)
Σύνολο	(18.689.725)	(5.133.732)	(985.303)	(24.808.760)

Ομίλος			
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2023			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Σημείωση 14, 23)	(6.414.574)	-	(6.414.574)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Σημείωση 25)	(94.315)	(765.684)	(1.239.381)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(132.006)	(1.432.504)	(1.677.348)
Παροχές τρίτων	(1.193.016)	(157.242)	(1.370.301)
Φόροι – τέλη	(44.624)	(840.680)	(1.235.186)
Ενοίκια (Σημείωση 7)	(1.767)	(4.286)	(6.053)
Διάφορα έξοδα	(227.918)	(1.012.531)	(1.246.976)
Αποσβέσεις (Σημείωση 6, 7, 9)	(359.871)	(741.782)	(1.109.871)
Σύνολο	(8.468.092)	(4.954.709)	(14.299.691)

Εταιρεία			
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2024			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Σημείωση 14, 23)	(15.000.347)	-	(15.000.347)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Σημείωση 25)	(186.881)	(1.002.729)	(1.792.735)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(205.082)	(955.490)	(1.257.214)
Παροχές τρίτων	(2.854.424)	(283.840)	(3.239.561)
Φόροι – τέλη	(17.845)	(732.566)	(921.515)
Ενοίκια (Σημείωση 7)	-	(659)	(659)
Διάφορα έξοδα	(84.913)	(1.283.458)	(1.381.504)
Αποσβέσεις (Σημείωση 6, 7, 9)	(340.233)	(871.467)	(1.211.699)
Σύνολο	(18.689.725)	(5.130.208)	(24.805.235)

Εταιρεία			
12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2023			
Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Σημείωση 14, 23)	(6.414.574)	-	(6.414.574)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Σημείωση 25)	(94.315)	(765.684)	(1.239.381)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(132.006)	(1.430.551)	(1.675.395)
Παροχές τρίτων	(1.193.016)	(156.710)	(1.369.769)
Φόροι – τέλη	(44.624)	(840.539)	(1.235.045)
Ενοίκια (Σημείωση 7)	(1.767)	(4.286)	(6.053)
Διάφορα έξοδα	(227.918)	(1.012.448)	(1.246.893)
Αποσβέσεις (Σημείωση 6, 7, 9)	(359.871)	(741.782)	(1.109.871)
Σύνολο	(8.468.092)	(4.952.000)	(14.296.982)

Η μεταβολή στο κόστος πωληθέντων οφείλεται στην αύξηση των δαπανών διαχείρισης των επιχειρηματικών πάρκων από τα έργα αναβάθμισης και στην ανάληψη της διαχείρισης του δικτύου αποχέτευσης και της αποκομιδής απορριμμάτων στο Επιχειρηματικό Πάρκο της Θεσσαλονίκης.

Επιπλέον, κατά τη χρήση 2023, η αγοράστρια άσκησε το δικαίωμά της για πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης (σε συμβόλαιο αγοραπωλησίας στο Ε.Π. Λάρισας), με συνέπεια να προσαυξηθεί το απόθεμα, με συνολική έκταση 285,6 στρεμ. και αναστροφή κόστους € 2,7 εκατ.

25. Δαπάνες προσωπικού

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

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικές αποδοχές	(1.148.370)	(784.719)
Εργοδοτικές εισφορές	(444.389)	(268.270)
Λοιπές παροχές	(174.902)	(124.689)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού	5	(44.264)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημείωση 19)	(25.079)	(17.439)
Σύνολο	(1.792.735)	(1.239.381)

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Μερίστηκαν σε:		
Κόστος πωληθέντων (Σημείωση 24)	(186.881)	(94.315)
Έξοδα διάθεσης (Σημείωση 24)	(603.126)	(379.383)
Έξοδα διοίκησης (Σημείωση 24)	(1.002.729)	(765.684)
Σύνολο	(1.792.735)	(1.239.381)

Η μεταβολή στις δαπάνες προσωπικού οφείλεται σε αύξηση των θέσεων εργασίας (από 38 υπάλληλοι σε 55) και σε

αύξηση των αποδοχών.

26. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδο από επιχορηγήσεις (σημείωση 21)	222.146	634.810	222.146	634.810
Λοιπά έσοδα	1.786.419	4.616.317	1.786.419	4.616.317
Σύνολο	2.008.565	5.251.127	2.008.565	5.251.127

Η μεταβολή στα λοιπά έσοδα οφείλεται σε διαγραφή υποχρέωσης το 2023 ύψους € 3,1 εκατ. που προέκυψε από την αναστροφή γηπέδων στο Ε.Π. Λάρισας (Σημείωση 24), κατόπιν συμβιβασμού.

27. Λοιπά κέρδη / (ζημιές) – καθαρά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη / (Ζημιές) απομείωσης αξίας συγγενών επιχειρήσεων (Σημείωση 11)	(7.651.913)	-	(5.101.828)	-
Κέρδη / (Ζημιές) επιμέτρησης εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων αποθεμάτων	224.913	-	224.913	-
Κέρδη / (Ζημιές) απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων (σημ. 14)	5.713	(226.477)	5.713	(226.477)
Σύνολο	(7.421.287)	(226.477)	(4.871.202)	(226.477)

28. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πιστωτικοί τόκοι	1.455.894	1.083.456	1.455.926	1.083.456
Χρεωστικοί τόκοι	-	(42.170)	-	(42.170)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (Σημείωση 7)	(49.926)	(24.236)	(49.926)	(24.236)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	99.109	(360)	99.109	(360)
Σύνολο	1.505.078	1.016.690	1.505.110	1.016.690

29. Προβλέψεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 15)	(834.160)	-	(834.160)	-
Πρόβλεψη απομείωσης επίδικων υποθέσεων	-	(1.000.000)	-	(1.000.000)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις απαιτήσεων (σημείωση 15)	-	30.828	-	30.828
Σύνολο	(834.160)	(969.172)	(834.160)	(969.172)

30. Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% επί των κερδών. (2023: 22%).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Φόρος εισοδήματος	(1.561.278)	-	(1.561.278)	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 13)	1.162.629	398.578	1.162.805	398.578
Σύνολο	(398.649)	398.578	(398.473)	398.578

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(2.912.143)	4.180.424	8.196	4.180.424
Φόρος που αναλογεί	640.671	(919.693)	(1.803)	(919.693)
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα	(244.531)	(100.330)	(244.531)	(100.330)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε και λοιπές μόνιμες διαφορές	1.558.874	1.098.821	1.558.874	1.098.821
Λοιπές διαφορές	(2.353.487)	319.780	(1.711.013)	319.780
Σύνολο	(398.649)	398.578	(398.473)	398.578

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αναθεωρεί το ύψος της αναβαλλόμενης απαίτησης στο πλαίσιο της επανακτησιμότητας αυτής. Ο φορολογικός συντελεστής που εφαρμόστηκε για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου φόρου ανέρχεται σε 22%.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: (α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του Ν.2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), (β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του Ν.2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και (γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του Ν.2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2018, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2024, 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, ελλείπει 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 2023 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 65^α του Ν.4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2023) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^α Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που να ασκούν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω σχετικά με την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης (όπου έχει εφαρμογή), στον πίνακα της σημείωσης 11 παρουσιάζονται οι χρήσεις για τις οποίες οι φορολογικές υποχρεώσεις των θυγατρικών και συγγενών εταιρειών της Εταιρείας οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες.

Η Εταιρεία, εντός του 2024, έλαβε από τις φορολογικές αρχές εντολή ελέγχου για τις χρήσεις 2018-2019 για τα φορολογικά αντικείμενα Εισόδημα, ΦΠΑ, έλεγχος ορθής τήρησης βιβλίων και έκδοσης στοιχείων. Για τα εν λόγω φορολογικά έτη εκδόθηκαν από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων οριστικά φύλλα ελέγχου, τα οποία μείωσαν τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές χωρίς καταλογισμό φόρων.

Για τις χρήσεις 2020 έως 2024 οι οποίες παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές (Δημόσιο), η Διοίκηση εκτιμά ότι, οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

31. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικός υποχρεωτικός έλεγχος	47.000	47.000	44.000	44.000
Φορολογικός έλεγχος	16.000	16.000	14.000	14.000
Αμοιβές για λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	-	29.000	-	29.000
Σύνολο	63.000	92.000	58.000	87.000

32. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως του 2005 η Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Ορεστιάδος με σκοπό να υποβοηθήσει τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής Ορεστιάδος. Με βάση τη σύμβαση, η Εταιρεία οφείλει για κάθε πώληση γηπεδικής εκτάσεως να αποδώσει το 35% του τιμήματος πώλησης στο Δήμο Ορεστιάδος. 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 Εταιρεία απέκτησε δωρεάν γηπεδικές εκτάσεις από το Δήμο Κοζάνης με σκοπό τη δημιουργία και οργάνωση της βιομηχανικής περιοχής. Με βάση τη σύμβαση, η Εταιρεία οφείλει για κάθε πώληση γηπεδικής εκτάσεως να αποδώσει το 15% του τιμήματος πώλησης στο Δήμο Κοζάνης.

Η Διοίκηση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., εκτιμώντας την έκβαση των επίδικων υποθέσεων και εκκρεμοτήτων, που έχει η Εταιρεία στο σύνολό τους μέχρι σήμερα, έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις, οι οποίες κατά την κρίση της Διοίκησης είναι επαρκείς (Σημείωση 20). Οι λοιπές εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

α) Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία

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

	31.12.2024		01.01-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	58.935.822	-	1.461.603	(137.602)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	133.046	158.882	374.085	(1.356.925)
Σύνολο	59.068.868	158.882	1.835.688	(1.494.528)

	31.12.2023		01.01-31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	59.248.294	-	1.067.477	(113.363)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	103.064	314.356	263.098	(1.873.213)
Σύνολο	59.351.357	314.356	1.330.575	(1.986.576)

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, ύψους € 58.935.822 (2023: € 59.248.294), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις και τα έξοδα εμφανίζονται μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση καθώς αφορούσαν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό και τιμολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού στην Εταιρεία και το μεν δάνειο αποπληρώθηκε ο δε δανεισμός τερματίστηκε σταδιακά μέσα στο 2023. Τα έσοδα από την Τράπεζα αφορούν κυρίως σε τόκους προθεσμιακών καταθέσεων και πιστωτικούς τόκους.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους € 133.046 (2023: € 103.064), αφορούν κυρίως σε τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών στις συγγενείς εταιρείες της ΕΕΣΥΠ. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών αφορούν κατά κύριο λόγο σε κοινόχρηστες δαπάνες, λογαριασμούς υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, ενώ τα έσοδα αφορούν σε αμοιβές διαχείρισης προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις του Ομίλου και σε μετακύλιση των προμηθειών της εγγυητικής επιστολής του Θριασίου προς τη ΘΕΚ Α.Ε.

Στα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών για το 2023 περιλαμβάνεται ποσό € 25.869 που αφορά σε προσθήκες σε πάγια και απόθεμα.

β) Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη για τον Όμιλο

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 Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) και Διοίκησης του Ομίλου και στ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	31.12.2024		01.01-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	58.951.146	-	1.461.603	(137.602)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	133.046	117.364	374.085	(1.342.858)
Σύνολο	59.084.192	117.364	1.835.688	(1.480.461)

	31.12.2023		01.01-31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Τράπεζα Πειραιώς	59.289.797	-	1.067.477	(113.394)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	103.064	272.838	263.098	(1.860.592)
Σύνολο	59.392.861	272.838	1.330.575	(1.973.986)

γ) Παροχές προς τη Διοίκηση

Οι παροχές προς τη Διοίκηση σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας ανέρχονται για τη χρήση 2024 σε € 414.910 και για το 2023 σε € 443.924.

34. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Έως τις 30.06.2025, η μέση πρόοδος υλοποίησης των έργων για τα 14 Επιχειρηματικά Πάρκα ανήλθε σε 32,9%, ενώ σε καθένα από αυτά η πρόοδος ξεπέρασε το 30%, καλύπτοντας πλήρως την απαίτηση του προγράμματος. Επιπλέον, στο διάστημα από 16.05.2025 έως 20.07.2025, έχουν υποβληθεί αιτήματα για ενδιάμεσες πληρωμές προς τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας και για τα 14 Επιχειρηματικά Πάρκα.

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού που να αναμένεται να επιφέρουν κάποια άμεση σημαντική επίδραση στην εικόνα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 29^η Ιουλίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ
ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
Σ. ΠΑΣΧΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Α01251987

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
Γ. ΨΑΘΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

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

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