

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2020

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2020
- Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την
Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων
- Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	5	9.720.529	10.280.132
Δικαιώματα Χρήσης	22	481.577	720.851
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	4.754.278	3.535.424
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - λογισμικό	7	53.013	69.455
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	3.900.627	4.344.902
Λοιπές απαιτήσεις	9	59.306	58.138
Αναβαλλόμενη φορολογία	10	841.278	1.160.000
		19.810.609	20.168.902
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	11	113.711.294	114.544.999
Απαιτήσεις από πελάτες	13	11.884.542	11.207.818
Λοιπές απαιτήσεις	9	2.853.154	4.511.995
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	55.044.452	53.192.014
		183.493.442	183.456.826
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		203.304.051	203.625.728
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	191.155.200	191.155.200
Αποθεματικά	16	4.357.233	4.373.972
Κέρδη εις νέο		(13.274.864)	(14.527.788)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		182.237.569	181.001.384
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση και λήξη εργασιακής σχέσης	17	408.908	482.593
Λοιπές προβλέψεις	18	1.535.672	1.556.672
Επιχορηγήσεις	19	11.966.507	12.326.026
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	22	425.859	457.402
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	733.174	2.195.542
		15.070.120	17.018.236
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	3.370.890	2.528.348
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	22	69.373	271.226
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	21	2.556.099	2.806.533
		5.996.361	5.606.108
Σύνολο Υποχρεώσεων		21.066.482	22.624.343
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		203.304.051	203.625.728

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2020	31.12.2019
Πωλήσεις	23	8.448.456	8.520.169
Αναστροφή πωλήσεων	23	(8.191.634)	-
Κόστος πωληθέντων	25	(837.362)	(4.417.742)
Μικτό αποτέλεσμα		(580.540)	4.102.427
Έξοδα διάθεσης	25	(290.179)	(438.309)
Έξοδα διοίκησης	25	(4.736.799)	(4.723.612)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	27	3.545.869	1.176.795
Ζημιές απομείωσης αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	6,11	(358.167)	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(2.419.816)	117.301
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	28	150.515	298.302
(Ζημιές)/ Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		(2.269.301)	415.602
Προβλέψεις	26	3.840.946	(5.674.143)
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων		1.571.645	(5.258.541)
Φόροι	29	(318.722)	(499.850)
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α)		1.252.924	(5.758.391)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα μετά από φόρους			
Στοιχεία που δεν αναταξινομούνται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές (ζημιές)	17	(16.739)	(15.411)
Φόροι που αντιστοιχούν στις αναλογιστικές (ζημιές)	10	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα / Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Β)		(16.739)	(15.411)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)		1.236.184	(5.773.802)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	191.155.200	3.518.983	870.401	(8.769.397)	186.775.187
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-		(15.411)		(15.411)
Κέρδη/ (Ζημίες) μετά από φόρους 01.01.2019 - 31.12.2019	-		-	(5.758.391)	(5.758.391)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	191.155.200	3.518.983	854.990	(14.527.788)	181.001.384
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	191.155.200	3.518.983	854.990	(14.527.788)	181.001.384
Αναλογιστικές (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	-		(16.740)		(16.740)
Κέρδη μετά από φόρους 01.01.2020 - 31.12.2020	-		-	1.252.924	1.252.924
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	191.155.200	3.518.983	838.250	(13.274.864)	182.237.569

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2020	31.12.2019
		Όπως αναμορφώθηκαν	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		1.571.645	(5.258.541)
Προσαρμογές των κερδών / (ζημιών) για:			
Αποσβέσεις	5,7,22,25	1.172.383	1.108.622
Απομειώσεις	6,11	358.167	402.387
Μεταβολή υποχρέωσης παροχών προσωπικού		763.508	252.130
Αναστροφή υποχρέωσης	20	(1.780.000)	
Προβλέψεις	26	(3.840.946)	5.271.757
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) χρηματοδοτικής δραστηριότητας	28	(150.515)	(298.302)
Επιχορηγήσεις	19	(359.519)	(235.252)
Ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		(2.265.278)	1.242.800
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		4.235.970	1.222.479
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων		362.153	(108.599)
Εισροές διαθεσίμων από λειτουργικές δραστηριότητες		4.598.124	1.113.880
Πληρωμές χρεωστικών τόκων	28	(114.732)	(103.440)
Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		2.218.113	2.253.240
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,7,22	(426.156)	(2.479.225)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο θυγατρικών εταιρειών και αμοιβαίου κεφαλαίου	8	(2.800.000)	(9.422)
Συμμετοχή στο κεφάλαιο συγγενών εταιρειών	8	(75.000)	-
Επιστροφή χρημάτων από τη λύση του Ελληνικού Ταμείου Βιώσιμης Ανάπτυξης	8	3.209.542	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		(91.614)	(2.488.647)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Αύξηση / (Μείωση) τόκων δανείου		-	(2.498)
Αποληρωμή κεφαλαίου	21	(250.000)	(250.000)
Πληρωμή κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	22	(289.308)	(497.699)
Τόκοι Εισπραχθέντες	28	265.247	401.742
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες		(274.061)	(348.455)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.852.438	(583.861)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	14	53.192.014	53.775.875
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14	55.044.452	53.192.014

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία τροποποίησε την παρουσίαση της Κατάστασης των Ταμειακών Ροών, έτσι ώστε να υπάρχει διακριτή παρουσίαση των πληρωμών κεφαλαίου των υποχρεώσεων από μισθώσεις. Τα αντίστοιχα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης έχουν αναμορφωθεί προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Η Εταιρεία έχει έδρα στην Ελλάδα, και η διεύθυνση των γραφείων της είναι στη Λεωφόρο Μεσογείων 265, Τ.Κ. 154 51 Αθήνα. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι www.etvavipe.gr. Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και λήγει την 18/06/2053.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27η Ιουλίου 2021 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι ουσιώδης για την Οργανωμένη χωροθέτηση και την παροχή ενός ελκυστικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος με θετικό πρόσθετο στην Περιφερειακή Ανάπτυξη και στην Προστασία του Περιβάλλοντος. Το βασικό αντικείμενο της είναι η ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση και διοίκηση-διαχείριση οργανωμένων χώρων εγκατάστασης επιχειρήσεων (Βιομηχανικών Περιοχών - ΒΙ.ΠΕ. & Βιομηχανικών Πάρκων - ΒΙΟ.ΠΑ.), η αναζήτηση πηγών χρηματοδότησης και την εξασφάλιση κεφαλαίων για τη δημιουργία ή τη βελτίωση των αναγκαίων υποδομών. Η Εταιρεία εκμεταλλεύεται και διαχειρίζεται 25 ΒΙ.ΠΕ. και ΒΙΟ.ΠΑ. όπου είναι εγκατεστημένες πάνω από 2.200 επιχειρήσεις και απασχολούνται περίπου 30.000 εργαζόμενοι, αποδεικνύοντας με την επιτυχία στην οργάνωση και στη λειτουργία τους, τη μεγάλη σημασία των περιοχών αυτών για την ελληνική βιομηχανία και την ελληνική οικονομία.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ είναι ο μεγαλύτερος διαχειριστής Επιχειρηματικών και Βιομηχανικών Πάρκων στην Ελλάδα με βασικό μέτοχο την Τράπεζα Πειραιώς και την Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ ΑΕ) κατά 35%. Έχει αναπτύξει 27 βιομηχανικές περιοχές (ΒΙΠΕ) στην επικράτεια και κατέχει τη διοίκηση και διαχείριση στις 25 εξ αυτών, εξορθολογίζοντας διαρκώς το κόστος λειτουργίας τους. Στις περιοχές ευθύνει της ΕΤΒΑ παράγεται ετήσιος συνολικός κύκλος εργασιών περίπου 7,5 δις ευρώ.

Σύμφωνα με τη μελέτη του ΙΟΒΕ το 2019 και αφορούσε το οικονομικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, για κάθε €1 κύκλου εργασιών των παραγωγικών μονάδων στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, στο εθνικό ΑΕΠ προστίθενται €1,3. Η συνολική επίδραση της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ στο ΑΕΠ της χώρας υπερβαίνει τα €9,7 δισεκατομμυρίων, που αντιστοιχεί στο 5,6% του ΑΕΠ της χώρας. Την εικόνα συμπληρώνει το γεγονός ότι το 5,9% της απασχόλησης στην χώρα εντάσσεται στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Πάρκα της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ. Επίσης, ισχυρές είναι και οι επιδράσεις της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ έμμεσα σε τομείς παροχής υπηρεσιών, αλλά και στην πρωτογενή παραγωγή.

Εκτός από την οργάνωση και ανάπτυξη των ΒΙΠΕ, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, παρέχει ολοκληρωμένες διαχειριστικές υπηρεσίες προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις για την εύρυθμη λειτουργία τους, ενώ δραστηριοποιείται παράλληλα στη διοίκηση κατασκευαστικών έργων, στην παροχή ενεργειακών υπηρεσιών με την κατασκευή και λειτουργία φωτοβολταϊκών σταθμών, καθώς και στη διενέργεια οικονομοτεχνικών αναλύσεων επενδυτικών σχεδίων στα επιχειρηματικά πάρκα.

Τα τελευταία χρόνια με άξονα το 2020, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ έχει εισέλθει σε νέα πεδία δραστηριοτήτων, όπως είναι τα logistics και τα ενεργειακά έργα. Η εκπόνηση ενός Στρατηγικού Σχεδιασμού Ανάπτυξης της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ για τον καθορισμό της συγκριμένης κατεύθυνσης που θα στραφεί το επόμενο διάστημα αποτελεί ένα ουσιαστικό ορόσημο για το 2020.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται επιπρόσθετα αυτόνομα ή σε συνεργασία με άλλους στρατηγικούς εταίρους και σε άλλους τομείς και στο πλαίσιο αυτό έχει συνάψει σχετικές συμφωνίες, που συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ σε συνεργασία με την GOLDAIR Cargo συμμετείχε το 2016 στο Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματικού Πάρκου Θριάσιου πεδίου και ανέλαβε το έργο ως Προσωρινός Ανάδοχος στο τέλος του έτους 2016.

Τα βασικά ορόσημα του έργου είναι τα εξής:

Στις 10/11/2017 ανακηρύχθηκε Οριστικός Ανάδοχος.

Στις 12/06/2018 η Σύμβαση Παραχώρησης εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 23 Ιουλίου 2018 συστάθηκε το νομικό πρόσωπο του Παραχωρησιούχου με την επωνυμία "Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε." (ΘΕΚ Α.Ε.) όπου και ολοκληρώθηκε η υπογραφή της σχετικής σύμβασης.

Το ακίνητο έκτασης 588 στρεμμάτων - Ζώνη Εμπορευματικού Κέντρου (ΘΡΙΑΣΙΟ Ι) - είναι σε διαδικασία ανάπτυξης από την θυγατρική εταιρεία της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, ΘΕΚ Α.Ε.. Η DG Comp, με την αρ.πρωτ. COMP/H1/SF-AP/D/2021-001634/6-1-2021 επιστολή της προς τις Ελληνικές Αρχές, γνωστοποίησε την προκαταρκτική της εκτίμηση υποδεικνύοντας τις τροποποιήσεις που απαιτούνται στη Σύμβαση Παραχώρησης, προκειμένου να χορηγηθεί η θετική της γνώμη και να καλυφθεί η προϋπόθεση του άρθρου 3.1.2(viii) της Σύμβασης Παραχώρησης για την Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης.

Προκειμένου για την εκκίνηση του έργου απαραίτητο βήμα είναι η ενσωμάτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στη σύμβαση παραχώρησης η οποία εκπίπτει ότι θα ολοκληρωθεί εντός του Δ' τριμήνου 2021 καθώς θα πρέπει η τροποποιημένη Σύμβαση Παραχώρησης να εγκριθεί από το Ελεγκτικό Συνέδριο και να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων.

- Το Δεκέμβριο του 2016, η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συμμετείχε με επιτυχία στον πρώτο εθνικό διαγωνισμό για φωτοβολταϊκά πάρκα (με το νέο κοινοτικό πλαίσιο για τις ΑΠΕ) και εξασφάλισε λειτουργική ενίσχυση (Feed-in-Premium) για σταθμό ισχύος 5 MW ίση με €82 την MWh με εικοσαετή διάρκεια της σχετικής Σύμβασης Πώλησης της ηλεκτρικής ενέργειας. Το έργο ολοκληρώθηκε και λειτουργεί με επιτυχία από το Νοέμβριο 2018. Από τη λειτουργία του φωτοβολταϊκού σταθμού το ετήσιο έσοδο από την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας (με εγγυημένη τιμή πώλησης) ανέρχεται περίπου σε €600χιλ., σημαντικό ποσό που έμμεσα συμμετέχει στην συνολική μείωση του κόστους ενέργειας της Εταιρείας.

- Η ΒΙΠΕ Κοζάνης οργανώθηκε το 1997 και έκτοτε μετά την κατασκευή έργων υποδομής δεν τέθηκε σε λειτουργία. Στη συνέχεια το 2017 και μετά τη σύναψη συμφωνίας με την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. ο Δήμος Κοζάνης παραχώρησε έκταση 680 στρεμμάτων στην ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ., με αντάλλαγμα την παραχώρηση του 15% από τα μελλοντικά έσοδα πωλήσεων. Η ΕΤΒΑ κατέθεσε στις 12/06/2018 αίτηση υπαγωγής του Πάρκου στις διατάξεις του Ν3982/2011, ενώ έχει ήδη κατατεθεί και η Πολεοδομική Μελέτη στην αντίστοιχη Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Οι αντίστοιχες εγκρίσεις αναμένεται να οριστικοποιηθούν εντός του Β' εξαμήνου 2021. Το Πάρκο βρίσκεται σε εξαιρετική θέση πάνω στην Εγνατία οδό με κόμβο προς αυτή και θα αποδώσει 400 περίπου νέα στρέμματα στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, με απαιτούμενη επένδυση της τάξης του €0,5 εκατ. περίπου. Το Πάρκο αναμένεται να προσδώσει στη μεταλλургική εποχή ένα διαφορετικό μοντέλο ανάπτυξης στη Δυτική Μακεδονία για βιώσιμες οικονομικά δραστηριότητες και νέες θέσεις εργασίας. Η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου της Κοζάνης στο πλαίσιο της σχετικής αδειοδότησης του Ν. 3982/2011 είναι σε εξέλιξη. Σε εξέλιξη είναι επίσης και η πολεοδομική μελέτη και η περιβαλλοντική αδειοδότησή του. Οι εγκρίσεις αναμένεται να οριστικοποιηθούν εντός του 2021.

- Η ΒΙΠΕ Πετραίας οργανώθηκε στην τελική μορφή της το 1993 και έκτοτε παρέμεινε χωρίς περαιτέρω οργάνωση και υλοποίηση έργων υποδομής. Η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα δεδομένα στην περιοχή δημιούργησε την ανάγκη ανάπτυξης και μετεξέλιξης της ΒΙΠΕ σε ένα Αγροδιατροφικό Πάρκο στην περιοχή της Πέλλας. Το Πάρκο στοχεύει στην στήριξη της αγροτικής επιχειρηματικότητας της ευρύτερης περιοχής και στην προσέλκυση αντίστοιχων μεταποιητικών δραστηριοτήτων. Η αδειοδότηση του Πάρκου είναι σε εξέλιξη στη Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρηματικών Πάρκων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Η πρώτη φάση ανάπτυξης του Πάρκου θα αποδώσει 400 νέα στρέμματα επιχειρηματικών γηπέδων. Ο προϋπολογισμός της πρώτης φάσης ανέρχεται στα 6,2 εκατ.€.

- Η νομοθετική παρέμβαση που έγινε το 2019 (ν. 4605/2019) οδήγησε στην έγκριση της οριοθέτησης του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης (ΕΠΕ) Οινόφυτων. Σε αυτή ορίστηκε το εταιρικό σχήμα προκειμένου για την σύσταση της Εταιρείας Ανάπτυξης του (ΕΑΝΕΠ). Το έργο έγκειται στην οργάνωση της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) των Οινόφυτων ως Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ) κατ' εφαρμογή του Νόμου 3982/2011. Στις 10/09/2019 ιδρύθηκε η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) με την επωνυμία "Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Οινόφυτων Ασωπού Α.Ε.", η οποία με ένα ισχυρό διοικητικό και οικονομικό στρατηγικό σχήμα προχωράει στα πρώτα βήματα υλοποίησης του έργου με την υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και τον σχεδιασμό των απαιτούμενων έργων για την λειτουργία του ΕΠΕ σε συνεργασία με έγκριτους Τεχνικούς Συμβούλους.

Η συμμετοχή της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στην εν λόγω εταιρεία, ανέρχεται σε ποσοστό 48,24%. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε €85 εκατ. Η απόδοση της επένδυσης εστιάζει στην προοπτική δημιουργίας αποθέματος γης με χρήση και εφαρμογή των κανόνων ανάπτυξης και ρυμοτόμησης των Επιχειρηματικών Πάρκων. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ τα τελευταία χρόνια με την επεξεργασία στοιχείων και τις συνεργασίες που ανέπτυξε, ωρίμασε σε μεγάλο βαθμό τις συνθήκες του έργου.

Έχει υποβληθεί αίτημα για την παράταση μέχρι τον 11/2021, της υποβολής του φακέλου για την έγκριση ανάπτυξης στην αρμόδια Δ/ση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Η Εταιρεία λειτουργεί με απλοποιημένες οργανωσιακές δομές, αξιοποιώντας το έμπειρο και καταρτισμένο δυναμικό της για τη δημιουργία υπεραξίας για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ παραμένει προσηλωμένη στην Βιομηχανική Ανάπτυξη και αξιοποιεί βέλτιστα τη βιομηχανική γη που διαχειρίζεται.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση οι οποίες επηρεάζουν τα κονδύλια του Ενεργητικού και των υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα ποσά εσόδων και της περιόδου αναφοράς και αναφέρονται στη Σημείωση 3.

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

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

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

2.2. Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

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

Σύμφωνα με τα οικονομικά της στοιχεία στη χρήση του 2020 εμφανίζει κέρδη προ φόρων € 1,6 εκ. έναντι ζημίας € 5,3 εκ. το 2019. Τα ταμειακά της διαθέσιμα ανέρχονται στα € 55,0 εκ. γεγονός που της επιτρέπει να ανταποκριθεί σε έναν ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό όπως περιγράφεται στην εισαγωγή, αλλά και στην εκπλήρωση των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της ύψους € 6,0 εκ. και € 15,07 εκ. αντίστοιχα.

Βάσει του στρατηγικού σχεδιασμού της αναμένεται σταθεροποίηση της κερδοφορίας της στα ίδια με τα φετινά ή και μεγαλύτερα για τα επόμενα χρόνια.

Η Εταιρεία σε όλη τη διάρκεια του 2020 έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία των εργαζομένων της έναντι της πανδημίας αλλά και για την εύρυθμη συνέχιση της λειτουργίας της, δημιουργώντας το κατάλληλο περιβάλλον μέσω της ψηφιακής αναβάθμισης της όσον αφορά τον αυτοματισμό και την ενοποίηση των εφαρμογών της, επιτυγχάνοντας την εξ απόστασεως εργασία. Παρείχε στο προσωπικό τον απαραίτητο μηχανογραφικό εξοπλισμό και τα μέσα ώστε να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις της τηλεργασίας. Ακολουθεί όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία των εργαζομένων της έναντι της πανδημίας αλλά και για την εύρυθμη συνέχιση της λειτουργίας της, δημιουργώντας το κατάλληλο περιβάλλον μέσω της ψηφιακής αναβάθμισης της για αυτοματισμό εφαρμογών και εργασίας εξ απόστασεως. Ακολουθεί όλες τις οδηγίες του Εθνικού Οργανισμού Υγείας καθώς και του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό της χώρας και προσπαθεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της έκτακτης αυτής συγκυρίας. Σημειώνουμε ότι βάσει των εκτιμήσεων της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας, η οποία διεξάγεται στο τέλος της χρήσης, η εύλογη αξία των ακινήτων της δεν έχει επηρεασθεί αρνητικά.

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

(α) Δημοσιευμένα πρότυπα και διερμηνείες με ισχύ εντός του 2020

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποίηση) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.»

Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν.

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Ορισμός Επιχειρηματικής Οντότητας»

Η τροποποίηση αποσκοπεί στην επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της Επιχειρηματικής Οντότητας, αφαιρείται η απαίτηση της αξιολόγησης για το εάν οι αντισυμβαλλόμενοι στην αγορά είναι ικανοί να αντικαταστήσουν κάποια ελλιπή στοιχεία ή διαδικασίες και να συνεχίζει να παράγει αγαθά και υπηρεσίες, εισάγει κριτήρια να βοηθήσει τις εταιρίες να αξιολογήσουν εάν οι αποκτώμενες δραστηριότητες είναι ουσιαστικές, περιορίζει τον ορισμό της επιχειρηματικής οντότητας και των παραγόμενων αγαθών ή υπηρεσιών και εισάγει ένα προαιρετικό τεστ συγκέντρωσης εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις πρέπει να εφαρμοστούν σε συναλλαγές που έχουν γίνει κατά την ή μεταγενέστερα της αρχής της πρώτης περιόδου αναφοράς 1 Ιανουαρίου 2020. Συνεπώς, οι εταιρίες δεν πρέπει να επαναξιολογήσουν τις αντίστοιχες συναλλαγές που έχουν πραγματοποιήσει σε προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί στην απόκτηση μιας επιχείρησης ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και ως εκ τούτου η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει καμία επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του «ουσιώδους» και ευθυγραμμίζει τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «η πληροφορία είναι ουσιώδης, εάν παραλείποντάς την, παραποιώντας την ή παρεμποδίζοντάς την, θα μπορούσαν να επηρεαστούν οι αποφάσεις των γενικών χρηστών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι οποίες περιέχουν οικονομικές πληροφορίες για μία οντότητα». Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ουσιώδες εξαρτάται από τη φύση ή τη σημαντικότητα της πληροφορίας ή και τα δύο. Μία οντότητα θα πρέπει να αξιολογήσει εάν μία πληροφορία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδης στο πλαίσιο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η εταιρεία έχει υιοθετήσει την ανωτέρω τροποποίηση, η οποία δεν έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η εταιρεία έχει υιοθετήσει την ανωτέρω τροποποίηση, η οποία δεν έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

(β) Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020:**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»**

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη από την 1η Ιουνίου 2020 και μετά και ως εκ τούτου για αυτές τις οικονομικές καταστάσεις από την 1η Ιανουαρίου 2021.

Αναμόρφωση κριτηρίου επιτοκίου - Φάση 2 (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16)

Οι τροποποιήσεις στην αναμόρφωση συγκριτικού επιτοκίου - Φάση 2 (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16) εισάγουν ένα πρακτικό μέσο για αλλαγές που απαιτούνται από τη αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς, διευκρινίζουν ότι η λογιστική αντιστάθμισης δεν διακόπτεται αποκλειστικά λόγω της αναμόρφωσης του επιτοκίου αναφοράς, και εισάγουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες να κατανοήσουν τη φύση και την έκταση των κινδύνων που προκύπτουν από τη αναμόρφωση του επιτοκίου αναφοράς στους οποίους εκτίθεται η οντότητα και πώς η οντότητα διαχειρίζεται αυτούς τους κινδύνους, καθώς και την πρόοδο της οντότητας στη μετάβαση στα εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς και πώς η οντότητα διαχειρίζεται αυτήν τη μετάβαση.

Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020**Δ.Λ.Π. 1 (Ετήσια Βελτίωση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων».**

Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια θυγατρική που εφαρμόζει την παράγραφο D16(a) του Δ.Π.Χ.Α. 1 να μετρήσει τις σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα Δ.Π.Χ.Α.

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Ετήσια Βελτίωση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιά έξοδα περιλαμβάνει μια οικονομική οντότητα όταν εφαρμόζει το τεστ «10 τοις εκατό» της παραγράφου B3.3.6 του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την αξιολόγηση της αποσπασμένης μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Ετήσια Βελτίωση) «Μισθώσεις».

Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το Δ.Π.Χ.Α. 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της αποζημίωσης των βελτιώσεων εκμισθωμένων ακινήτων από τον εκμισθωτή.

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων».

Η τροποποίηση επικαιροποιεί μια παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς να αλλάζει τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσο συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

2.4. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.5. Συναλλαγματικές μετατροπές

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

2.6. Ενσώματα Πάγια

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα κτίρια, ο μηχανολογικός εξοπλισμός, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων πλέον κόστη δανεισμού. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται.

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

Συντελεστές Απόσβεσης:	2020	2019
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. (Σχητική η παράγραφος 2.16 "Απομείωση αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων").

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

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

2.7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

2.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

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

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

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

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

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

Το λογισμικό αποαναγνωρίζεται όταν:

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

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

2.9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

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

Η Εταιρεία βάσει της παραγράφου 4 του ΔΠΧΑ 10, δεν συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με τις θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε., ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ), ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ), ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. και την ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ Α.Ε. καθώς είναι θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες της μητρικής της, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής.

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

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

Η εκκαθάριση των Εταιρειών ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ) & ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ), αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του Α' εξαμήνου 2021 και το τέλος Ιουλίου 2021 αντίστοιχα.

2.10. Αποθέματα

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

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

2.11. Χρηματοοικονομικά μέσα

Από την 1 Ιανουαρίου 2019, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται 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.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες με βάση τα επιχειρηματικά μοντέλα της Εταιρίας:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Η Εταιρία δεν διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ούτε κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμησή τους κατά την αρχική αναγνώριση.

α) Απαιτήσεις από Πελάτες

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

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

β) Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος και περιλαμβάνουν κυρίως σε λοιπές απαιτήσεις από χρεώστες σε ενοίκια εισπρακτέα και δαπάνες στις οποίες έχει προβεί η Εταιρεία για το Θρίσσιο Εμπροσθεματικό Κέντρο Α.Ε.

γ) Επιμέτρηση της Απομείωσης των Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

- Διαγραφές

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

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD)

Είναι η αξία της απαίτησης/απαιτήσεων της Εταιρείας, που είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο αθέτησης

Ορισμός Αθέτησης (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 (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 (ECL)

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

Κριτήρια κατάταξης απαιτήσεων από Πελάτες σε στάδια

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

Κατηγορίες απαιτήσεων πελατών	Στάδιο (stage) 1	Στάδιο (stage) 2	Στάδιο (stage) 3
Κοινόχρηστα	Δεν υπάρχουν ποσά από απαιτήσεις κοινοχρήστων ταξινομημένα στο στάδιο 1 δεδομένου ότι το σύνολο των απαιτήσεων είναι ληξιπρόθεσμο εκτός περιπτώσεων που τα ποσά τους δεν θεωρούνται σημαντικά και που δεν επηρεάζουν ουσιαστικά την αξιολόγηση	Περιλαμβάνονται οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πέραν των 45 ημερών και έως τα 5 έτη	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	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που εξοφλούνται εκτός του χρονικού περιθωρίου πίστωσης που έχει ορίσει η εταιρεία	Περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από πωλήσεις γηπέδων επί πιστώσει που έπαυσαν να εξυπηρετούνται
Λοιπές απαιτήσεις	Περιλαμβάνονται όλες οι δαπάνες προσεχών κοινοχρήστων που δεν έχουν τιμολογηθεί καθώς και οφειλές από άλλες δραστηριότητες της εταιρείας όπως η πώληση ηλεκτρικού ρεύματος	Περιλαμβάνονται υπόλοιπα δανείων και λοιπών οφειλών για τα οποία η εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγμάτευση για την είσπραξη τους	Περιλαμβάνονται όλες οι λοιπές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις των δανείων της πρώην Τράπεζας ΕΤΒΑ

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

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

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε αφορά σε τρεις κατηγορίες απαιτήσεων πελατών.

Παρακάτω περιγράφονται τα βήματα υλοποίησης της κάθε μιας κατηγορίας:

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

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

δ) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Η Εταιρεία ταξινομεί τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στην ακόλουθη κατηγορία:

i) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.

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

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

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

2.12. Μισθωμένα Πάγια

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**Λειτουργικές μισθώσεις**

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

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2.13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

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

2.15. Παροχές σε Εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

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

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης.

Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.16. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στη λογιστική αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιστοιχίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες. Το ύψος της πρόβλεψης αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της δαπάνης, που απαιτείται για τον διακανονισμό της υποχρέωσης, κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού.

2.17. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

2.18. Μερίσματα

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

2.19. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

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, η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα όταν εκπληρώνεται η υποχρέωση απόδοσης (performance obligation).

Τα έσοδα/έξοδα αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου, κατά το χρόνο που παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες.

2.20. Φόρος εισοδήματος

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

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Προς το παρόν δεν έχει παραστεί ανάγκη δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

2.21. Επιχορηγήσεις

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

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

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

2.22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν ,α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. , β) Εταιρείες που ελέγχει η Εταιρεία και η μητρική και με τις οποίες η Εταιρεία τελεί υπό κοινό έλεγχο γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

Συνδεδεμένο μέρος επίσης είναι και η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε., με συμμετοχή στο κεφάλαιο της Εταιρείας 35%, με την οποία δεν υπάρχουν συναλλαγές.

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

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

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

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα ή πάγια

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα ή τα πάγια στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση της αξίας τους. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα εμπεριέχει σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης αφού βασίζεται στα αποτελέσματα της εργασίας ειδικών 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 η Εταιρεία αξιολογεί την απομείωση της αξίας των απαιτήσεων στη βάση της αξιολόγησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί ως βασική παραδοχή το ποσοστό της συνολικής ζημιάς από αθέτηση λόγω μη είσπραξης των τιμολογίων. Η Διοίκηση αξιολογεί το ποσοστό μη 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.

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

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

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

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1. Κίνδυνος αγοράς

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

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

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

4.2. Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

4.3. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία διακρατεί ως κάλυμμα για τις απαιτήσεις από πελάτες σχετικά με κοινόχρηστα, αποθεματικά ΒΙ.ΠΕ. ποσού €475.417 κατά την 31.12.2020 (€403.598 31.12.2019) και για τις απαιτήσεις που σχετίζονται με τα έσοδα που προκύπτουν από τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας και ενοίκια, ληφθείσες εγγυήσεις ποσού €257.757 κατά την 31.12.2020 (€11.944, 31.12.2019)

4.3.1 Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2020 & την 31.12.2019, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα και άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας για την περίπτωση των γηπέδων.

31.12.2020

Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές			
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	3.347.623	1.625.437	4.973.061	2.502.342	7.475.403
Στάδιο 2	10.390.036	981.744	196.461	11.568.240	-	11.568.240
Στάδιο 3	23.968.065		2.449.359	26.417.424	570.706	26.988.130
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	34.358.101	4.329.367	4.271.257	42.958.725	3.073.049	46.031.774

31.12.2019

Στάδια	Απαιτήσεις από πελάτες			Σύνολο Απαιτήσεων από πελάτες	Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	Σύνολο
	Κοινόχρηστα	Γήπεδα	Λοιπές			
	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής	ποσό οφειλής			
Στάδιο 1	-	3.391.731	1.558.521	4.950.252	3.827.419	8.777.671
Στάδιο 2	9.980.400	790.471	343.514	11.114.385	-	11.114.385
Στάδιο 3	21.920.840	6.528.972	2.303.816	30.753.628	570.372	31.324.000
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	31.901.240	10.711.173	4.205.851	46.818.264	4.397.791	51.216.055

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

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

4.3.2 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής :

	31.12.2020	31.12.2019
Στάδιο 1	4.973.061	4.950.252
Στάδιο 2	11.568.240	11.114.385
Στάδιο 3	26.417.424	30.753.628
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	42.958.725	46.818.264
Στάδιο 1	(542.480)	(536.534)
Στάδιο 2	(4.724.748)	(5.170.418)
Στάδιο 3	(25.806.955)	(29.903.496)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(31.074.183)	(35.610.447)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	11.884.542	11.207.817

4.3.3 Λοιπές Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2020	31.12.2019
Στάδιο 1	2.502.342	3.827.419
Στάδιο 3	570.706	570.372
Απαιτήσεις προ προβλέψεων	3.073.049	4.397.791
Στάδιο 1	(36.369)	(36.669)
Στάδιο 3	(511.889)	(511.589)
Σύνολο προβλέψεων για απομείωση αξίας	(548.258)	(548.259)
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων	2.524.790	3.849.532

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

4.4. Κίνδυνος Επιτοκίων

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

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου/ καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2020 € 525 χιλιάδες, έναντι € 510 χιλιάδων για το τέλος του 2019, οφειλόμενη κυρίως στις προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των εντόκων στοιχείων του Παθητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου/ καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (1%), εκτιμάται για το τέλος του 2020 € 26 χιλιάδες, έναντι € 28 χιλιάδων για το τέλος του 2019, οφειλόμενη κυρίως σε δανεισμό της Εταιρείας.

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

4.5. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

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

31 Δεκεμβρίου 2020

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.792.521	1.139.771	0	733.174	3.665.466
Δανειακές Υποχρεώσεις	0	2.556.099	0	0	2.556.099
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	0	69.373	135.982	289.877	495.232
ΣΥΝΟΛΟ	1.792.521	3.765.243	135.982	1.023.051	6.716.796

31 Δεκεμβρίου 2019

	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	>5 έτη	ΣΥΝΟΛΟ
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	1.146.722	838.160	0	2.195.542	4.180.425
Δανειακές Υποχρεώσεις	0	2.806.533	0	0	2.806.533
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	0	271.226	158.730	298.672	728.628
ΣΥΝΟΛΟ	1.146.722	3.915.920	158.730	2.494.214	7.715.586

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

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

4.6. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίων

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

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

Στη χρήση 2018, η Εταιρεία προέβη σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό για το έργο (project) του φωτοβολταϊκού πάρκου Λαγκαδά Θεσσαλονίκης ποσού €3.050.000. Στη χρήση 2019, έγινε μερική αποπληρωμή του δανείου, ποσού € 250.000. Το Νοέμβριο του 2020, η Εταιρεία προέβη σε ακόμα μια αποπληρωμή ποσού €250.000, διαμορφώνοντας το υπόλοιπο του δανείου κατά την 31.12.2020 σε €2.550.000.

4.7. Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

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

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

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

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

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

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

5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019							
Κόστος κτήσεως							
Κόστος κτήσεως	1.602.069	15.002.274	1.435.870	120.995	1.183.749	4.637.619	23.982.575
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(11.669.940)	(936.898)	(43.775)	(988.749)	-	(13.639.362)
Αναπόσβεστη αξία	1.526.295	2.749.521	498.972	77.220	194.999	4.637.619	9.684.627
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2019							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.526.295	2.749.521	498.972	77.220	194.999	4.637.619	9.684.627
Προσθήκες χρήσεως	-	17.398	103.889	-	94.079	1.042.204	1.257.570
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(462)	-	(462)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	-	4.231.170	-	-	(4.231.170)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(26.667)	(12.899)	(13.262)	-	(54.283)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(420.574)	(135.198)	-	(51.548)	-	(607.320)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	1.526.295	2.344.890	4.672.166	64.321	223.807	1.448.653	10.280.132
31 Δεκεμβρίου 2019							
Κόστος κτήσεως	1.602.069	15.019.672	5.770.930	120.995	1.277.365	1.448.653	25.239.683
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.091.969)	(1.098.763)	(56.674)	(1.053.558)	-	(14.300.965)
Αναπόσβεστη αξία	1.526.295	2.344.890	4.672.166	64.321	223.807	1.448.653	10.280.132
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020							
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	1.526.295	2.344.890	4.672.166	64.321	223.807	1.448.653	10.280.132
Προσθήκες χρήσεως	-	15.430	-	-	6.633	194.580	216.643
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-	(462)	-	(462)
Μεταφορά από έργα υπό εκτέλεση	-	1.096.687	207.273	-	50.609	(1.354.569)	-
Μεταφορά αποσβέσεων σε λογαριασμό κοινοχρήστων	-	(1.455)	(40.162)	(12.899)	(14.115)	-	(68.631)
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(419.002)	(227.776)	-	(60.376)	-	(707.153)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	1.526.295	3.036.550	4.611.502	51.422	206.096	288.664	9.720.529
31 Δεκεμβρίου 2020							
Κόστος κτήσεως	1.602.069	16.131.789	5.978.202	120.995	1.334.145	288.664	25.455.864
Συσσωρευμένες Απομειώσεις	(75.773)	(582.813)	-	-	-	-	(658.586)
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	(12.512.426)	(1.366.701)	(69.573)	(1.128.049)	-	(15.076.749)
Αναπόσβεστη αξία	1.526.295	3.036.550	4.611.502	51.422	206.096	288.664	9.720.529

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

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1 Ιανουαρίου 2019

Κόστος κτήσεως	3.434.289
Μεταφορά από το απόθεμα	101.135
Αναπόσβεστη αξία	3.535.424

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2019

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.535.424
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.535.424

31 Δεκεμβρίου 2019

Κόστος κτήσεως	3.535.424
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-
Αναπόσβεστη αξία	3.535.424

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	3.535.424
Μεταφορά γηπέδων από απόθεμα λόγω μίσθωσης	159.340
Μεταφορά στο απόθεμα λόγω πώλησης	(781.929)
Σύσταση δικαιώματος επιφανείας μεταφορά από απόθεμα	1.849.470
Απομείωση χρήσεως	(8.027)

Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	4.754.278
--	------------------

31 Δεκεμβρίου 2020

Κόστος κτήσεως	4.754.278
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	4.754.278

Οι επενδύσεις σε ακίνητα στο σύνολο τους αφορούν σε γήπεδα.

Η ευλογη αξία των γηπέδων κατά την 31.12.2020 ανέρχεται σε € 13.546.725 και κατά την 31.12.2019 σε € 13.610.254.

7 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

1 Ιανουαρίου 2019

Κόστος κτήσεως	1.376.854
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.307.363)
Αναπόσβεστη αξία	69.492

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2019

Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	69.492
Προσθήκες χρήσεως	19.923
Αποσβέσεις χρήσεως	(19.960)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	69.455

31 Δεκεμβρίου 2019

Κόστος κτήσεως	1.396.777
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.327.323)
Αναπόσβεστη αξία	69.455

Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020

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

31 Δεκεμβρίου 2020

Κόστος κτήσεως	1.398.277
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(1.345.265)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	53.013

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

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	4.344.902	4.737.867
Προσθήκες μετοχών	2.875.000	9.422
Εκκαθάριση Συμμετοχών (Λύση αμοιβαίου κεφαλαίου)	(3.209.542)	-
Απομείωση αξίας συμμετοχών	(109.733)	(402.387)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	3.900.627	4.344.902

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31.12.2020 αναλύονται ως εξής :

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ (Θ) & ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ (Σ) ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ 2020	ΣΩΡΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ	ΑΞΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΧΩΡΑ
1. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙ.ΠΑ. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ Α.Ε. (Θ)	Διαχείριση Κοινοχρήστων	70.031		70.031	88,51%	Ελλάδα
2. ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Κ.Ε.Σ. Α.Ε. (Θ)	Αμοιβαίου Επενδυτική και Αναπτυξιακή Εταιρεία	100.000		100.000	100,00%	Ελλάδα
3. ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚ		220.000	(89.404)	130.596	100,00%	Ελλάδα
4. ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. (Θ)	Εμπορευματικό Κέντρο	3.600.000		3.600.000	80,00%	Ελλάδα
5. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ Α.Ε. (Σ)	Ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου	84.422	(84.422)	-	48,24%	Ελλάδα
		4.074.453	(173.826)	3.900.627		

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

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

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

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

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

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

Η εκκαθάριση των Εταιρειών ΕΤΒΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ) & ΕΤΒΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ), αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του Α' εξαμήνου 2021 και μέχρι τα μέσα Ιουλίου 2021 αντίστοιχα.

Στις 23/07/2018 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΘΕΚ Α.Ε.», αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 147046201000 και Μετοχικό Κεφάλαιο ποσού € 1.000.000, με σκοπό την κατασκευή και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εμπορευματικού κέντρου. Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. συμμετέχει κατά 80% στο Μετοχικό Κεφάλαιο της ΘΕΚ Α.Ε. Στο πλαίσιο της από 28/02/2020 απόφασης Γ.Σ. της Εταιρείας για αύξηση Μ.Κ. η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ κατέβαλλε στις 09/02/2020 ποσό €2.800.000 Το νέο κεφάλαιο της ΘΕΚ μετά την αύξηση διαμορφώθηκε σε €4.500.000 διαιρεμένο σε 450.000 μετοχές αξίας €10 έκαστη.

Στις 10/09/2019 ιδρύθηκε η εταιρεία με την επωνυμία "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ ΑΣΩΠΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", με διακριτικό τίτλο "Ε.Α.Ν.Ε.Π.Ο.Α. Α.Ε.", αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 151898001000 και Μετοχικό Κεφάλαιο € 25.000,00. Την 21/02/2020 η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. κατέβαλε ποσό €75.000 στο πλαίσιο της αύξησης του Μ.Κ. της Εταιρείας, διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της για το 2020 σε 48,24% από 37,68% που είχε την 31/12/2019. Μετά την αύξηση, η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ κατέχει 84.422 μετοχές αξίας €1, σε σύνολο 175.000 μετοχών. Σκοπός της είναι η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οиноφυτών του Νομού Βοιωτίας. Την τρέχουσα χρήση η διοίκηση της εταιρείας προέβη σε απομείωση του συνόλου της συμμετοχής της ποσού € 84.422,00 στο πλαίσιο επανεξέτασης της απόδοσης της συγκεκριμένης επένδυσης.

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2020	31.12.2019
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.306	58.138
	59.306	58.138

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2020	31.12.2019
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	18.667	21.776
Λοιποί χρεώστες	239.610	456.434
Προκαταβολές	56.945	170.372
Έξοδα επόμενων χρήσεων	29.568	30.307
Μείον: Προβλέψεις μη χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(16.426)	(16.426)
Καθαρή αξία μη χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Α)	328.364	662.463
Λοιποί χρεώστες	678.680	707.162
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο Θριάσιο	-	1.619.646
Μεταχρονολογημένες επιταγές	278.497	366.107
Προκαταβολές	2.115.872	1.704.876
Μείον: Προβλέψεις χρηματοοικονομικών λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(548.259)	(548.259)
Καθαρή αξία χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων (Β)	2.524.790	3.849.531
Καθαρή αξία βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων (Α) + (Β)	2.853.154	4.511.995

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

	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	16.426	16.426
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	16.426	16.426

Η κίνηση των προβλέψεων χρηματοοικονομικών λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	548.259	593.185
Αναστροφή πρόβλεψης στη χρήση	-	(44.926)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	548.259	548.259

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

Το ποσό των Απαιτήσεων από κοινοπραξία σχετικά με το έργο Θριάσιο, αφορά σε δαπάνες συμμετοχής στο Διαγωνισμό Παραχώρησης του Εμπορευματικού Πάρκου Θριασίου πεδίου για την κατασκευή και εκμετάλλευση εμπορευματικού κέντρου και λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν προς το σκοπό αυτό (βλέπε επίσης σημείωση "1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία"). Η απαίτηση κατά την 31.12.2019 αφορούσε μη τιμολογημένες δαπάνες οι οποίες τιμολογήθηκαν και αποπληρώθηκαν εντός του 2020.

Οι προκαταβολές ποσού € 2.115.872 αφορούν σε προκαταβολές της Εταιρείας προς τον ανάδοχο που ανέλαβε το έργο της τακτοποίησης - ταυτοποίησης της περιουσίας της Εταιρείας.

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

10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επί	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Απαίτησης		31.12.2020	31.12.2019
	<12M	>12M		
Προβλέψεων για απομείωση πελατών	-	2.542.080	2.542.080	2.232.012
Προβλέψεων επίδικων υποθέσεων	-	337.848	337.848	373.601
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	39.600	50.360	89.960	66.574
Δικαιωμάτων χρήσης ΔΠΧΑ 16	3.004	-	3.004	-
Πρόβλεψης απομείωσης ΕΤΒΑ & Ουγατρικών εταιρειών	-	-	-	348.519
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαίτησης	42.604	2.930.288	2.972.892	3.020.706

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις επί	Ανακτησιμότητα Φορολογικής Υποχρέωσης		31.12.2020	31.12.2019
	<12M	>12M		
Διαφοράς αποθέματος	-	(1.666.121)	(1.666.121)	(1.451.536)
Προπληρωμένων εξόδων για τακτοποίηση περιουσίας	-	(465.492)	(465.492)	(409.170)
Σύνολο Αναβαλλόμενης Φορολογικής Υποχρέωσης	-	(2.131.613)	(2.131.613)	(1.860.706)
Σύνολο	42.604	798.675	841.279	1.160.000

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία απεικονίζεται παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	1.659.850
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε σημείωση 31)	(499.850)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	1.160.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	1.160.000
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Βλέπε σημείωση 31)	(318.721)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	841.279

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	3.501.851
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(481.145)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.020.706
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	3.020.706
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(47.814)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	2.972.892

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	(1.842.001)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(18.705)
Πίστωση / (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	(1.860.706)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(1.860.706)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(270.907)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Ίδια Κεφάλαια	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(2.131.613)

Οι αναβαλλόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις για το 2020 έχουν υπολογιστεί με ονομαστικό φορολογικό συντελεστή 22%

11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2020	31.12.2019
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	108.391.170	110.033.536
Παραγωγή σε εξέλιξη	15.441.717	13.676.331
Σύνολο αποθεμάτων προ προβλέψεων	123.832.887	123.709.867
Μείον: πρόβλεψη για απομείωσης αποθεμάτων	(10.121.593)	(9.164.868)
Σύνολο αποθεμάτων μετά από προβλέψεις	113.711.294	114.544.999

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	(9.164.868)
Πρόβλεψη απομείωσης αποθέματος	-
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	(9.164.868)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(9.164.868)
Πρόβλεψη απομείωσης αποθέματος	(606.584)
Ζημιές απομείωσης αποθεμάτων	(350.140)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(10.121.592)

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 € 1.928.497 (2019: ποσό € 3.348.642 ενώ το συνολικό κόστος πωληθέντων ποσού €-695.328 περιλαμβάνει την επίδραση αναστροφών γηπέδων στις ΒΙ.ΠΕ. Πατρών και Αλεξανδρούπολης ύψους €-2.623.825.

12 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ενεργητικό	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	42.958.725	46.818.265
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών πελατών	(31.074.183)	(35.610.447)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	11.884.542	11.207.818
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	59.306	58.138
Απαιτήσεις από κοινοπραξία σχετικά με το έργο "Θριάσιο"	-	1.619.646
Λοιποί Χρεώστες	678.680	707.162
Μεταχρονολογημένες επιταγές	278.497	366.107
Προκαταβολές	2.115.872	1.704.876
Μείον: Προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(548.259)	(548.259)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55.044.452	53.192.014
Σύνολο	69.513.090	68.307.501
Υποχρεώσεις	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών οργανισμών)	3.665.466	4.180.425
Δανειακές Υποχρεώσεις	2.556.099	2.806.533
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	495.232	728.628
Σύνολο	6.716.796	7.715.586

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 συναλλαγσόμενων.

Πελάτες

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)
Caa2

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
55.043.546	53.188.021
55.043.546	53.188.021

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

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Απαιτήσεις από πελάτες	42.958.725	46.818.265
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(31.074.183)	(35.610.447)
	11.884.542	11.207.818

Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	(30.143.764)
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης	(5.466.683)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	(35.610.447)

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(35.610.447)
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	6.528.972
Λογισμός προβλέψεων απομείωσης χρήσης	(1.992.708)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(31.074.183)

Τα έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις αφορούν στην ακύρωση συμβολαίων αγοράς γηπέδων στη Β' Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Αλεξανδρούπολης για τα οποία είχε δημιουργηθεί σχετική πρόβλεψη

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ταμείο	906	3.993
Καταθέσεις όψεως	3.043.546	2.748.021
Καταθέσεις προθεσμίας	52.000.000	50.440.000
ΣΥΝΟΛΑ	55.044.452	53.192.014

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2020 ήταν 0,22% (2019: 0,58%), ενώ για τις καταθέσεις όψεως ήταν 0,18% (2019: 0,24%). Από το ποσό των προθεσμιακών καταθέσεων €8εκατ. και €2,7εκατ. αποτελούν κάλυμμα για δύο εγγυητικές επιστολές €8εκατ. για λογαριασμό της θυγατρικής ΘΕΚ Α.Ε. και €2,7 εκατ. για το βραχυχρόνιο δανεισμό του Φωτοβολταϊκού Πάρκου Λαγκαδά.

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την 31.12.2020 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €191.155 χιλ. διαιρούμενο σε 12.743.680 μετοχές ονομαστικής αξίας €15,00 εκάστη. Το σύνολο των εγκεκριμένων μετοχών έχει πλήρως εκδοθεί και το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2019	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2019	12.743.680	191.155.200
1 Ιανουαρίου 2020	12.743.680	191.155.200
31 Δεκεμβρίου 2020	12.743.680	191.155.200

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2020 και 31.12.2019 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	3.518.983	870.400	4.389.383
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών (ζημιών)		(15.411)	(15.411)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	3.518.983	854.989	4.373.972
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	3.518.983	854.989	4.373.972
Λογισμός αποθεματικών αναλογιστικών (ζημιών)	-	(16.740)	(16.740)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	3.518.983	838.250	4.357.233

Τα ανωτέρω λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Έκτακτο αποθεματικό	739.800	739.800
Αποθεματικό σωρευμένων αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	98.440	115.179
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ	10	10
ΣΥΝΟΛΟ	838.250	854.990

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

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

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

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ

Τα ισχύοντα προγράμματα παροχών της Εταιρείας αφορούν στην α) αποζημίωση συνταξιοδότησης του ν.2112 όπως τροποποιήθηκε από το ν.4093/12 και β) στο κόστος της ασφάλισης για ιατρική περίθαλψη προς εργαζόμενους που αποχώρησαν με τα πρόσφατα προγράμματα αποχώρησης του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Ο Όμιλος της Τράπεζας Πειραιώς και κατά συνέπεια και η Εταιρεία εφάρμοσε Πρόγραμμα Εθελουσίας Αποχώρησης Προσωπικού κατά την διάρκεια του τρέχοντος και του προηγούμενου έτους. Το κόστος για τους εργαζόμενους που απχώρησαν βάσει του προγράμματος περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της κάθε χρήσης. Στη συνολική υποχρέωση περιλαμβάνεται και η υποχρέωση για εργαζόμενους που έχουν συμφωνήσει να αποχωρήσουν μέσα στο επόμενο έτος.

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα παρακάτω:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση	215.202	254.202
Πρόσθετη πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω λήξης εργασιακής σχέσης	193.706	228.391
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	408.908	482.593

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

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

Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.639	9.893
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.425	6.432
Κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	977.835	7.414
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(853.932)	(293.523)
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	137.966	(269.784)

Μεταβολή της υποχρέωσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης:

Υπόλοιπο έναρξης

31.12.2020	31.12.2019
254.202	508.575

Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα

137.966	(269.784)
---------	-----------

Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στα συνολικά εισοδήματα

16.739	15.411
--------	--------

Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

408.908	254.202
---------	---------

Μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης

Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	254.202	508.575
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.639	9.893
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.425	6.432
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(853.932)	(293.523)
Επιπλέον δαπάνες λόγω του προγράμματος αποχώρησης προσωπικού	977.835	7.414
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	16.739	15.411
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	408.908	254.202

Αναμενόμενες παροχές που καταβάλλονται από το πρόγραμμα για την επόμενη χρήση: €193.706

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

-Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	2.398
-Χρηματοοικονομικό κόστος	924
Σύνολο	3.322

Οικονομικές Υποθέσεις

	31.12.2020	31.12.2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,38%	0,96%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,35%	1,40%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	6,09	12,40

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
Παροχή Ν.2112

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5	Μείωση 3,0%	Αύξηση 3,3%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	Αύξηση 3,2%	Μείωση 3,0%

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
Παροχή Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο		0,5 Μείωση 1,2%	Αύξηση 1,2%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	-	-

Στο σύνολο της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, είχε επιπρόσθετα λογιστεί ποσό € 228.391 για τη χρήση 2019, που αφορούσε σε πρόβλεψη για παροχή επιπλέον αποζημίωσης, στο πλαίσιο εφαρμογής του προγράμματος εθελουσίας εξόδου του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, που τέθηκε σε ισχύ το 2019.

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

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2020 απασχολούσε 14 υπαλλήλους (2019:26 υπαλλήλους). Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, πραγματοποιήθηκαν δώδεκα αποχωρήσεις, στο πλαίσιο του προγράμματος της Εθελουσίας Εξόδου.

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

18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	1.706.672
Αναστροφή πρόβλεψης	(150.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	1.556.672
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	1.556.672
Αναστροφή πρόβλεψης	(38.500)
Λοιπές προβλέψεις	17.500
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	1.535.672

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

Η εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις όταν πιστεύει ότι είναι πιθανόν να επέλθει ζημία η οποία εύλογα μπορεί να εκτιμηθεί.

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

19 ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	12.561.278
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 29)	(235.252)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	12.326.026
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	12.326.026
Μεταφορά στα αποτελέσματα (Βλέπε σημείωση 29)	(359.519)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11.966.507

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

20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	2.375.836	1.576.142
Λοιποί φόροι	386.406	477.903
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	52.192	65.563
Πιστωτές διάφοροι	556.456	408.740
	3.370.890	2.528.348

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2020	31.12.2019
Ληφθείσες εγγυήσεις	257.757	11.944
Αποθεματικό ΒΙ.ΠΕ.	475.417	403.598
Υποχρεώσεις από προϋπολογισμένα κόστη/αποθέματα	-	1.780.000
	733.174	2.195.542

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

Η μείωση των υποχρεώσεων κατά την 31.12.2020 από προϋπολογισμένα κόστη/ αποθέματα αφορά σε ακύρωση συμβολαίων αγοράς γηπέδων στη Β' Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Αλεξανδρούπολης που δημιουργούσε τη σχετική υποχρέωση.

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές εμφανίζονται αυξημένες την 31.12.2020 σε σχέση με την 31.12.2019 λόγω αυξημένων τιμολογήσεων στα τέλη του Δεκεμβρίου του 2020.

21 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2020	31.12.2019
Τράπεζα Πειραιώς Ανοικτός Αλληλόχρεος Λογαριασμός	2.550.000	2.800.000
Δεδουλευμένοι Τόκοι	6.099	6.533
ΣΥΝΟΛΟ	2.556.099	2.806.533

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

22 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρείας.

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019			
Κόστος κτήσεως			
Κόστος κτήσεως/ Προσθήκες χρήσεως	983.502	218.229	1.201.731
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις/ Αποσβέσεις χρήσεως	(431.519)	(49.361)	(480.880)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	551.983	168.868	720.851
Χρήση που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης χρήσης	551.983	168.868	720.851
Προσθήκες χρήσεως	167.805	53.387	221.192
Αναπροσαρμογές χρήσεως	-	(13.179)	(13.179)
Αποσβέσεις χρήσεως	(389.014)	(58.273)	(447.287)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	330.774	150.803	481.577
31 Δεκεμβρίου 2020			
Κόστος κτήσεως	1.151.307	252.738	1.404.045
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	(820.533)	(101.934)	(922.468)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	330.774	150.803	481.577

Παρακάτω παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις μισθώσεων και η κίνηση τους για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, για την Εταιρεία:

	31/12/2020	31/12/2019
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	457.402	709.055
Προσθήκες χρήσεως	37.830	19.573
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(69.373)	(271.226)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	425.859	457.402

	31/12/2020	31/12/2019
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	271.226	475.786
Μεταφορά από μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	69.373	271.226
Αναπροσαρμογές χρήσεως		
Τόκοι χρήσεως	18.082	21.913
Πληρωμές χρήσεως	(289.308)	(497.699)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	69.373	271.226

	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Ακαθάριστες Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2019			
Μέχρι ένα έτος	234.075	54.516	288.591
Από 1 έτος έως 5 έτη	96.300	119.760	216.060
Περισσότερο από 5 έτη	433.350	-	433.350
Σύνολο	763.725	174.276	938.001

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

Οι καθαρές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	425.859	457.402
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	69.373	271.226
	495.232	728.628

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2019 (μειον Προεξόφληση)

Μέχρι ένα έτος	218.815	52.411	271.226
Από 1 έτος έως 5 έτη	41.071	117.659	158.730
Περισσότερο από 5 έτη	298.672	-	298.672
Σύνολο	558.558	170.070	728.628

Καθαρές Υποχρεώσεις από μισθώσεις 2020 (μειον Προεξόφληση)

Μέχρι ένα έτος	9.723	59.650	69.373
Από 1 έτος έως 5 έτη	43.202	92.780	135.982
Περισσότερο από 5 έτη	289.877	-	289.877
Σύνολο	342.802	152.430	495.232

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	31/12/2020	31/12/2019
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(389.014)	(431.519)
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης μεταφορικών	(58.273)	(49.361)
Τόκοι δικαιώματος χρήσης ακινήτων	(15.730)	(19.132)
Τόκοι δικαιώματος χρήσης μεταφορικών μέσων	(2.353)	(2.781)
Έξοδα βραχυπρόθεσμων και χαμηλής αξίας μισθώσεων	(2.637)	(15.450)
Σύνολο	(468.006)	(518.243)

Την 28η Ιουνίου 2021, ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση της Εταιρείας στα νέα γραφεία επί της οδού Λ. Μεσοφείων 265. Τα ποσά που απεικονίζονται στους ανωτέρω πίνακες αφορούν μεταξύ άλλων, το μίσθωμα του κτιρίου βάσει του συμβολαίου που ίσχυε κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

-Λειτουργικές Μισθώσεις

	31/12/2020	31/12/2019
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	540.141	521.741
Έσοδα από ενοίκια		

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

	31/12/2020	31/12/2019
Μέχρι ένα έτος	528.407	511.139
Από 1 έως 5 έτη	2.046.036	2.004.162
Πάνω από 5 έτη	6.094.937	6.569.310
ΣΥΝΟΛΑ	8.669.380	9.084.611

23 ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Οι πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2020	31.12.2019
Παροχή υπηρεσιών	489.916	481.628
Πωλήσεις νερού	1.871.673	1.767.030
Πωλήσεις γηπέδων	5.344.823	5.750.862
Έσοδα από δικαιώματα επιφανείας	82.446	-
Αναστροφές πωλήσεων γηπέδων	(8.191.634)	-
Πωλήσεις ηλεκτρικού ρεύματος	659.597	520.650
	256.821	8.520.169

Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων αποθεμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2020	31.12.2019
Κόστος πωληθέντων γηπέδων	(1.928.497)	(3.348.642)
Κόστος Πωληθέντων αναστροφών γηπέδων	2.623.825	-
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 25)	695.328	(3.348.642)

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία προέβη σε δύο αναστροφές πώλησης γηπεδικών εκτάσεων, που είχαν πραγματοποιηθεί στο παρελθόν, λόγω ακύρωσης των αρχικών συμβολαίων πώλησης.

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

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2020	31.12.2019
Τακτικές αποδοχές	(211.804)	(499.638)
Εργοδοτικές εισφορές	(183.099)	(193.665)
Λοιπές παροχές	(46.213)	(49.411)
Αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού	(749.444)	(235.805)
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Βλέπε σημείωση 19)	(14.064)	(16.325)
Σύνολο	(1.204.624)	(994.844)

Μερίστηκαν σε:

	31.12.2020	31.12.2019
Κόστος πωληθέντων (Βλέπε σημείωση 27)	(53.558)	(63.295)
Έξοδα διάθεσης (Βλέπε σημείωση 27)	(80.479)	(67.588)
Έξοδα διοίκησης (Βλέπε σημείωση 27)	(1.070.588)	(863.961)
Σύνολο	(1.204.624)	(994.844)

Η αποζημίωση αποχώρησης έμμισθου προσωπικού αφορά στο κόστος της αποχώρησης από την Εταιρεία μισθωτών οι οποίοι έκαναν χρήση του προγράμματος εθελουσίας εξόδου που ανακοινώθηκε από τη μητρική Εταιρεία μέσα στην τρέχουσα χρήση.

25 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά λειτουργία αναλύονται ως ακολούθως:

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2020			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 13, 23)	695.328	-	-	695.328
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 26)	(53.558)	(1.070.588)	(80.479)	(1.204.624)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(465.645)	(1.040.425)	(171.871)	(1.677.941)
Παροχές τρίτων	(735.776)	(217.873)	(14.049)	(967.698)
Φόροι - τέλη	(6.450)	(833.763)	(13.489)	(853.702)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 22)	(614)	(2.023)	-	(2.637)
Διάφορα έξοδα	(214.693)	(463.862)	(2.128)	(680.683)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 6, 22)	(55.954)	(1.108.265)	(8.163)	(1.172.383)
ΣΥΝΟΛΑ	(837.362)	(4.736.799)	(290.179)	(5.864.340)

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2019			
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων (Βλέπε σημείωση 13, 23)	(3.348.642)	-	-	(3.348.642)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού (Βλέπε σημείωση 26)	(63.295)	(863.961)	(67.588)	(994.844)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(123.804)	(1.060.025)	(150.013)	(1.333.842)
Παροχές τρίτων	(725.751)	(224.619)	(200.826)	(1.151.196)
Φόροι - τέλη	(11.965)	(956.852)	(12.860)	(981.677)
Ενοίκια (Βλέπε σημείωση 22)	(2.638)	(9.494)	(3.317)	(15.450)
Διάφορα έξοδα	(101.494)	(540.192)	(3.705)	(645.391)
Αποσβέσεις (Βλέπε σημείωση 5, 6, 22)	(40.153)	(1.068.469)	-	(1.108.622)
ΣΥΝΟΛΑ	(4.417.742)	(4.723.612)	(438.309)	(9.579.663)

26 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2020	31.12.2019
Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (Βλέπε σημείωση 13)	(606.584)	-
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (Βλέπε σημείωση 15)	(1.992.708)	(5.466.683)
Πρόβλεψη απομείωσης επίδικων πελατών	(17.500)	-
Αναστροφή πρόβλεψης/ προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (Βλέπε σημείωση 20)	38.500	150.000
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις απαιτήσεων (Βλέπε σημείωση 11,15)	6.528.972	44.926
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχών	(109.733)	(402.387)
Σύνολο	3.840.946	(5.674.144)

27 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδο από ενοίκια (Βλέπε σημείωση 22)	540.141	521.741
Έσοδο από επιχορηγήσεις (Βλέπε σημείωση 21)	359.519	235.252
Λοιπά έσοδα	2.646.210	419.802
Σύνολο	3.545.869	1.176.795

Η αύξηση στα λοιπά έσοδα αφορά στον αντιλογισμό της υποχρέωσης λόγω ακύρωση συμβολαίων πώλησης γηπέδων

28 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

	31.12.2020	31.12.2019
Πιστωτικοί τόκοι	265.247	401.742
Χρεωστικοί τόκοι	(59.182)	(77.904)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (Βλέπε σημείωση 22)	(18.082)	(21.913)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	(37.468)	(3.624)
Σύνολο	150.515	298.302

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

29 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 24% επί των κερδών.(2019:24%)

	31.12.2020	31.12.2019
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Βλέπε σημείωση 12)	(318.722)	(499.850)
	(318.722)	(499.850)

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

	31.12.2020 Φόρος	31.12.2019 Φόρος
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.571.645	(5.258.541)
Φόρος που αναλογεί	(377.195)	1.262.050
Μη φορολογικά εκπιπτόμενα έξοδα	(1.936.484)	(62.673)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε και λοιπές μόνιμες διαφορές	2.043.228	(1.301.222)
Λοιπές διαφορές	48.087	(275.142)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών	(96.358)	(122.863)
	(318.722)	(499.850)

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

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

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

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

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

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

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό – υποχρεωτικό έλεγχο, τον φορολογικό έλεγχο και λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες για τις χρήσεις 2020 και 2019 που παρασχεθήκαν από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte.

	31.12.2020	31.12.2019
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	65.900	72.550
Φορολογικός Έλεγχος	17.100	17.550
ΣΥΝΟΛΑ	83.000	90.100

31 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

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

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

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

32 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της μητρικής της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν συνήθεις επιχειρηματικές συναλλαγές και διενεργούνται με όρους αγοράς.

	<u>31.12.2020</u>		<u>01.01.2020 - 31.12.2020</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	55.036.010	2.765.255	134.284	(331.554)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	206.767	16.740	190.508	(56.066)
ΣΥΝΟΛΑ	55.242.777	2.781.995	324.792	(387.620)

	<u>31.12.2019</u>		<u>01.01.2019 - 31.12.2019</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	53.191.438	3.010.112	319.331	(299.046)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	266.907	19.943	27.350	(43.733)
ΣΥΝΟΛΑ	53.458.345	3.030.054	346.681	(342.779)

Οι απαιτήσεις από τη μητρική ύψους €55.036.010 (2019: €53.191.438), αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα της μητρικής προκύπτουν από βραχυπρόθεσμο δανεισμό και από την τιμολόγηση του δανειζόμενου προσωπικού στην Εταιρεία, ενώ τα έσοδα αφορούν πιστωτικούς τόκους και ενοίκια.

Οι απαιτήσεις από τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους €206.767 (2019: €266.907), αφορούν σε τιμολόγηση δανεισμού προσωπικού της Εταιρείας προς τις θυγατρικές της και τη συγγενή Ε.ΑΝ.Ε.Π. Ο.Α. Α.Ε. & τιμολόγηση των προμηθειών Ε/Ε που αφορά στο έργο του Θριάσιου προς τη ΘΕΚ Α.Ε. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα των λοιπών συνδεδεμένων μερών αφορούν κοινόχρηστες δαπάνες και εκτίμηση ακινήτων, ενώ τα έσοδα αφορούν σε δανεισμό προσωπικού και ενοίκια.

β) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2020 και 2019, καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. και διοικητικών στελεχών, ύψους €312.866,29 και €283.820,14 αντίστοιχα

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο (Θ.Ε.Κ. Α.Ε.)

Κατόπιν της γνωστοποίησης των όρων της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού (DG Comp) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως τέθηκαν με την από 06/01/2021 επιστολή που απέστειλε στις Ελληνικές Αρχές καθώς και της αποδοχής τους από την ΘΕΚ Α.Ε., επόμενο σημαντικό βήμα για την εκκίνηση του Έργου είναι η τροποποίηση της Σύμβασης Παραχώρησης.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου 2021 καθώς θα πρέπει πρώτα να εγκριθεί η τροποποίηση της Σύμβασης Παραχώρησης από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στη συνέχεια να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων ούτως ώστε να ενσωματώνει τους όρους που έθεσε η Γενική Διεύθυνση ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (DG Comp).

Σε εκτέλεση της υπογεγραμμένης Σύμβασης Παραχώρησης, και σύμφωνα με την από 28/2/2020 απόφαση της ΓΣ της ΘΕΚ ΑΕ, όπως αυτή ανακλήθηκε ή παρατάθηκε, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ Α.Ε., με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €15,75 εκατ. (€ 12,6 εκατ. από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ και €3,15 εκατ. από την ΓΚΟΛΝΤΑΙΑΡ ΚΑΡΓΚΟ). Η αύξηση πραγματοποιήθηκε με δύο τμηματικές καταβολές. Η πρώτη καταβολή, ποσού €3,5 εκατ. πραγματοποιήθηκε στις 02/09/2020 και η δεύτερη, ποσού €12,25 εκατ., στις 26/03/2021.

Αθήνα, 27 Ιουλίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΚΑΤΣΙΚΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 050512

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Γ. ΨΑΘΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

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

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

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ

ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε (Εταιρεία) ιδρύθηκε το 2003 με την απόσχιση του Κλάδου των Βιομηχανικών Περιοχών από την ΕΤΒΑ Bank, κατά την εξαγορά της από τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς και έχει έδρα στην Ελλάδα και η διεύθυνση των γραφείων της είναι στη Λεωφόρο Μεσογείων 265, Τ.Κ. 154 51 Νέο Ψυχικό. Η Εταιρεία διαθέτει παραρτήματα-γραφεία σε 7 πόλεις της Ελλάδος και η ηλεκτρονική της διεύθυνση στο διαδίκτυο είναι: www.etnavipe.gr.

Ποσοστό 65% των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς, ενώ το υπόλοιπο 35% ανήκει από 1.1.2018 στην Ε.Ε.ΣΥ.Π. (Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας), ποσοστό που κατείχε προηγουμένως το Ελληνικό Δημόσιο και μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως και χωρίς αντάλλαγμα στην Ε.Ε.ΣΥ.Π βάσει του άρθρου 197 του Νόμου 4389/2016.

Κύριο αντικείμενο της Εταιρείας είναι ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η εκμετάλλευση και η διαχείριση Βιομηχανικών Περιοχών (ΒΙ.ΠΕ), καθώς επίσης και Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Πάρκων (ΒΙΟ.ΠΑ και Ε.Π.). Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. είναι ο σημαντικότερος φορέας βιομηχανικών και επαγγελματικών ακινήτων της χώρας. Η Εταιρεία δε δραστηριοποιείται στον τομέα των ερευνών και ανάπτυξης.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. διοικεί και διαχειρίζεται 25 Βιομηχανικές Περιοχές με σύγχρονες και διαφανείς διαδικασίες, βελτιώνοντας τις υποδομές και εξορθολογίζοντας το κόστος λειτουργίας τους. Στις περιοχές ευθύνης της Εταιρείας είναι εγκατεστημένες περισσότερες από 2.200 επιχειρήσεις, οι οποίες απασχολούν πάνω από 30.000 εργαζομένους και έχουν ετήσιο συνολικό κύκλο εργασιών πάνω από €7,5 δις.

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από πωλήσεις οικοπέδων και τη σύσταση δικαιωμάτων επιφανείας εντός των ΒΙ.ΠΕ που της ανήκουν, καθώς και από παροχή άλλων υπηρεσιών διαχείρισης (διαχείριση κοινοχρήστων, ύδρευση, αποχέτευση, βιολογικοί καθαρισμοί, κλπ).

Η αποστολή και το όραμα της Εταιρείας

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

- Τη βιωσιμότητα και κερδοφορία της Εταιρείας σύμφωνα με τα πρότυπα του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς αλλά και της ΕΕΣΥΠ.

- 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.
- Την ανάδειξη του θεσμικού ρόλου της 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.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ για το 2021 στοχεύει στον εξορθολογισμό της λειτουργίας των Βιομηχανικών Περιοχών, την ολοκλήρωση της τακτοποίησης της περιουσίας της και την υλοποίηση των αναπτυξιακών της προγραμμάτων. Το αναπτυξιακό – επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας κινείται σε στρατηγικούς άξονες του κλάδου των logistics (ΘΕΚ Α.Ε.), στον εκσυγχρονισμό και την ολοκλήρωση υποδομών υφιστάμενων Βιομηχανικών Περιοχών, στην οργάνωση νέων επιχειρηματικών πάρκων με καινοτόμες υπηρεσίες, με γνώμονα τη στήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Βασική πρόταση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. για τα μέτρα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν αξία για τις εγκατεστημένες εντός Οργανωμένων Υποδοχέων Δραστηριοτήτων (ΟΥΔ) επιχειρήσεις και παράλληλα να προσελκύσουν νέες επενδύσεις συνιστά η θεσμοθέτηση της δυνατότητας των Φορέων Διοίκησης και Διαχείρισης (ΦΔΔ) να λειτουργούν ως “one-stop-shop” για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Προϋπόθεση ενός τέτοιου μοντέλου αποτελεί η δυνατότητα των ΦΔΔ να πιστοποιούνται, εφόσον πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, ως Ενδιάμεσοι Φορείς Διαχείρισης με αρμοδιότητα, μεταξύ άλλων, την αδειοδότηση των επιχειρήσεων που εγκαθίστανται και λειτουργούν εντός ΟΥΔ.

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

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

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

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς στη βάση της συνέχισης της δραστηριότητας και ο έλεγχος των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte Α.Ε."

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €191.155.200,00 κατανεμημένο σε 12.743.680 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €15 εκάστη και η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές. Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2020 έχει ως εξής:

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

Το ενεργητικό της Εταιρείας ανέρχονταν κατά την 31.12.2020 σε €203,3 εκατ. περίπου, εκ των οποίων ποσό €113,7 εκατ. αφορούσε αποθέματα περιουσιακών στοιχείων προς πώληση, ποσό €14,7 εκατ. περίπου απαιτήσεις, ενώ ποσό €55,0 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 2020 ανήλθε σε €11,7 εκατ. (έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων και υπηρεσιών € 8,4 εκατ., πιστωτικοί τόκοι €0,2 εκατ., λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης €3,1 εκατ.), ενώ τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε €1,6 εκατ., και κέρδη μετά από φόρους σε €1,3 εκατ. με το σύνολο ιδίων κεφαλαίων να διαμορφώνεται την 31.12.2020 σε €182,2 εκατ. Αν εξαιρεθεί η επίδραση από την αναστροφή πωλήσεων γηπέδων, που πραγματοποιήθηκαν την ίδια χρήση, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας διαμορφώνονται σε €1,5 εκατ. και τα καθαρά αποτελέσματα (αποτελέσματα μετά από φόρους) σε ζημία € 1,2 εκατ. περίπου. Οι αναστροφές των πωλήσεων έλαβαν χώρα λόγω ακύρωσης των συμβολαίων πώλησης.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Συμπληρώνοντας την εικόνα της Εταιρείας για το 2020, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 1.163,74%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 111,56%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 11,56%

- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 10,87%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 90,26%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 9,74%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 865,06%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 10,36%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 89,64%
- Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων -26,86%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια -1,25%
- Μικτά αποτελέσματα προς πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών -6,87%

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω αριθμοδείκτες συμπεριλαμβάνουν την επίδραση των αναστροφών γηπέδων της χρήσης.

ΕΡΓΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ

Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο

Το ακίνητο έκτασης 588 στρεμμάτων - Ζώνη Εμπορευματικού Κέντρου (ΘΡΙΑΣΙΟ Ι) - είναι σε διαδικασία ανάπτυξης από την θυγατρική εταιρεία της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, ΘΕΚ Α.Ε. Η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (DG Comp), με επιστολή της προς τις Ελληνικές Αρχές, γνωστοποίησε την προκαταρκτική της εκτίμηση και τις τροποποιήσεις, που θα πρέπει να επέλθουν στη Σύμβαση Παραχώρησης, προκειμένου να χορηγήσει τη θετική της γνώμη και να καλυφθούν οι προϋποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης για την Έναρξη Ισχύος της.

Η ενσωμάτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στη σύμβαση παραχώρησης είναι το πρώτο βήμα μιας σειράς ενεργειών που πρέπει να υλοποιηθούν για να μπορεί να ξεκινήσει το έργο. Η τροποποιημένη σύμβαση παραχώρησης θα πρέπει μετά, όπως προβλέπεται από το νόμο για παρόμοιες συμβάσεις, να εγκριθεί από το Ελεγκτικό Συνέδριο και να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων.

Επιχειρηματικό Πάρκο Κοζάνης

Η έγκριση της ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου της Κοζάνης στο πλαίσιο της σχετικής αδειοδότησης του Ν. 3982/2011 είναι σε εξέλιξη, καθώς επίσης και η πολεοδομική μελέτη και η περιβαλλοντική αδειοδότησή του. Οι εγκρίσεις αναμένεται να οριστικοποιηθούν εντός του 2021.

Το Επιχειρηματικό Πάρκο με έκταση 680 στρέμματα εκτιμάται ότι θα αποδώσει 400 περίπου νέα στρέμματα στο απόθεμα με βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση, με απαιτούμενη επένδυση της τάξης των €0,5 εκατ. Το Πάρκο αναμένεται να προσδώσει στη μετα-λιγνιτική

εποχή ένα διαφορετικό μοντέλο ανάπτυξης στη Δυτική Μακεδονία για βιώσιμες οικονομικά δραστηριότητες, προσθέτοντας νέες θέσεις εργασίας.

Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης Οиноφύτων

Το έργο αφορά την οργάνωση της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) των Οиноφύτων σε Επιχειρηματικό Πάρκο Εξυγίανσης (ΕΠΕ), κατ' εφαρμογή του Νόμου 3982/2011 με συνολικό προϋπολογισμό €85 εκατ. Ο εν γένει σχεδιασμός του έργου προβλέπει τη δημιουργία του ΕΠΕ αλλά και σημαντικού αποθέματος γης, που θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί με βάση τους εφαρμοζόμενους κανόνες για την ανάπτυξη και ρυμοτόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων. Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ τα τελευταία χρόνια με την επεξεργασία στοιχείων και τις συνεργασίες που ανέπτυξε, βοήθησε σε μεγάλο βαθμό να ωριμάσουν οι συνθήκες έναρξης του έργου.

Με την τροποποίηση του νόμου 3982/2011 το 2019, ενεργοποιήθηκαν οι συνθήκες σύστασης της Εταιρείας Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης (ΕΑΝΕΠ). Στις 10/09/2019 συστάθηκε η ΕΑΝΕΠ Οиноφύτων Ασωπού, η οποία προχώρησε ήδη στα πρώτα βήματα υλοποίησης του έργου, με την εκπόνηση του σχετικού Επιχειρηματικού Σχεδίου και την καταγραφή των απαιτούμενων έργων για την λειτουργία του ΕΠΕ και την προετοιμασία του σχετικού φακέλου αδειοδότησης και έγκρισης, για τον οποίο έχει υποβληθεί αρμοδίως αίτημα παράτασης μέχρι το τέλος Νοεμβρίου 2021.

Η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. παρακολουθεί την εξέλιξη του έργου και θα συνεχίζει να αξιολογεί τις προοπτικές και αποδόσεις της συγκεκριμένης επένδυσης, χωρίς να έχει λάβει κάποια σχετική απόφαση στην παρούσα φάση.

Συνεργασία με το ΚΑΠΕ

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. συνεργάζεται με το Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), που έχει αναλάβει την υλοποίηση του έργου EMB3Rs, στο πλαίσιο του προγράμματος HORIZON 2020 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Βασικός στόχος του έργου είναι ο προσδιορισμός των βέλτιστων τεχνολογικών λύσεων και πρακτικών για την αξιοποίηση και χρήση της απορριπτόμενης θερμότητας εγκατεστημένων σε βιομηχανικά πάρκα επιχειρήσεων.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ συνδράμει στο έργο για τη συλλογή των σχετικών ενεργειακών και οικονομικών δεδομένων και τη συμμετοχή των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων.

Agrologistics – Αγρο-εφοδιαστική

Προκαταρκτικές Μελέτες για τη θέση και λειτουργία Πάρκων Αγρο-Εφοδιαστικής κατέδειξαν την έλλειψη της αγοράς σε αποθηκευτικούς χώρους, ενώ ταυτόχρονα εντόπισαν ευκαιρίες αύξησης των πωλήσεων των αγροτικών προϊόντων στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης.

Η ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω και αξιοποιώντας την εμπειρία της από το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, σχεδιάζει τη δημιουργία αποθηκευτικών ψυχόμενων χώρων σε έκταση 50 στρεμμάτων στην ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης.

Το έργο τυγχάνει της στήριξης του αρμοδίου Υπουργείου, ενώ δημιουργεί και θετικό αντίκτυπο στα νέα έργα της Πολιτείας (π.χ., μεγάλη συνάφεια με το προγραμματιζόμενο έργο Εφοδιαστικής στη θέση «π. Στρατόπεδο Γκόνου» στην Θεσσαλονίκη).

Η υλοποίηση του έργου θα γίνει σε συνεργασία με τη Μονάδα του Αγροτικού Τομέα της Τράπεζας Πειραιώς και οι παρεχόμενες υπηρεσίες σε πρώτη φάση θα απευθύνονται κυρίως στους συνεργαζόμενους με την Τράπεζα Πειραιώς πελάτες (Αγροτικοί Συνεταιρισμοί και πελάτες του Αγροτικού Τομέα).

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

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

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες διοίκησης και διαχείρισης με την παροχή υπηρεσιών Facility Management, αποχέτευσης, λειτουργίας/συντήρησης κοινόχρηστων υποδομών και περιβαλλοντικής συμμόρφωσης πιστοποιούνται ετησίως με διεθνή πρότυπα ISO, δημιουργώντας προϋποθέσεις βελτίωσης και αναβάθμισης, τόσο για τους υποδοχείς, όσο και για τις εγκατεστημένες και ενδιαφερόμενες προς εγκατάσταση επιχειρήσεις.

Η εταιρεία σε όλη τη διάρκεια του 2020 έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία των εργαζομένων της έναντι της πανδημίας αλλά και για την εύρυθμη συνέχιση της λειτουργίας της, δημιουργώντας το κατάλληλο περιβάλλον μέσω της ψηφιακής αναβάθμισης της όσον αφορά τον αυτοματισμό και την ενοποίηση των εφαρμογών της, επιτυγχάνοντας την εξ αποστάσεως εργασία. Παρείχε στο προσωπικό τον απαραίτητο μηχανογραφικό εξοπλισμό και τα μέσα ώστε να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις της τηλεργασίας. Ακολουθεί όλες τις οδηγίες του Εθνικού Οργανισμού Υγείας καθώς και του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Η δύναμη του προσωπικού της Εταιρείας μειώθηκε στη διάρκεια της χρήσης 2020 κατά 12 άτομα, που επέλεξαν να αποχωρήσουν στο πλαίσιο του προγράμματος της Εθελουσίας Εξόδου και διαμορφώθηκε κατά την 31.12.2020 σε 14 άτομα, ενώ στην Εταιρεία έχουν αποσπαστεί και 9 υπάλληλοι από την Τράπεζα Πειραιώς.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

- α) από τους αναπτυξιακούς νόμους που θεσπίζονται από τις τοπικές και κοινοτικές αρχές, με βάση τους οποίους δίνονται κίνητρα σε επιχειρήσεις να εγκατασταθούν σε ορισμένες περιοχές της Ελλάδος ή να δραστηριοποιηθούν σε νέους κλάδους.
- β) από τα αναπτυξιακά έργα και υποδομές, που υλοποιούνται από το Ελληνικό Δημόσιο, σχετικά με την κατασκευή δημοσίων έργων, ώστε να διευκολύνεται η δραστηριότητα των επιχειρήσεων.

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας 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 Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

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

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

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

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 Εταιρεία έχει ισχυρή ρευστότητα αφού τα ταμειακά της διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν το 30% των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων ή το 80% αν εξαιρεθούν τα αποθέματα.

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

COVID -19

Η εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις, τόσο στο εσωτερικό, όσο και στο εξωτερικό της χώρας και προσπαθεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της έκτακτης αυτής συγκυρίας. Σημειώνεται, ότι βάσει των εκτιμήσεων της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας, η οποία

διεξάγεται στο τέλος της χρήσης, η εύλογη αξία των ακινήτων της δεν έχει επηρεασθεί αρνητικά.

Ανάλογα με τις εξελίξεις στην οικονομία θα πρέπει να γίνει επανεκτίμηση της επίδρασης των συνθηκών της πανδημίας του COVID- 19 στο ύψος των προβλέψεων από δαπάνες κοινοχρήστων. Οι επιπτώσεις, σε ό,τι αφορά το ύψος των προβλέψεων, μπορεί να εξισορροπηθούν από την πραγματοποίηση μικρότερων δαπανών για το 2021 αλλά και τις δημοσιονομικές δράσεις που λαμβάνονται για την στήριξη των επιχειρήσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτήν μέρη αφορούν κυρίως συναλλαγές με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς. Περαιτέρω αναφορά και ανάλυση των συναλλαγών αυτών περιλαμβάνεται στη σχετική σημείωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο (Θ.Ε.Κ. Α.Ε.)

Σε εκτέλεση της υπογεγραμμένης Σύμβασης Παραχώρησης και σύμφωνα με την από 28/2/2020 απόφαση της ΓΣ της ΘΕΚ ΑΕ, όπως αυτή ανακλήθηκε ή παρατάθηκε, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ, με την καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €15,75 εκατ. (€ 12,6 εκατ. από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ και €3,15 εκατ. από την ΓΚΟΛΝΤΑΙΑΡ ΚΑΡΓΚΟ). Η αύξηση κεφαλαίου ολοκληρώθηκε με δύο τμηματικές καταβολές, εκ των οποίων η πρώτη καταβολή, ποσού €3,5 εκατ., πραγματοποιήθηκε στις 02/09/2020 και η δεύτερη, ποσού €12,25 εκατ., στις 26/03/2021.

Αθήνα, 27 Ιουλίου 2021

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΤΒΑ Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2021

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

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

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