ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ & Γ.Ε.ΜΗ.
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε. &
ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Β. ΜΑΝΙΑΤΗ
Τηλέφωνο : 210-3893221
TELEFAX : 210-3838981
E-mail : vmaniati@gge.gr

Αθήνα 06 - 12 - 2017

Αριθμ. Πρωτ. : 1015794

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**».

Την **06/12/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **3113401000** (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε. 41714/06/Β/98/41):

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1268563** οι εγκεκριμένες με την από 07/09/2017 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση **01/01/2016 έως 31/12/2016**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1268564** η από 07/09/2017 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2017 έως 31/12/2017** :

1.) Η Ελεγκτική Εταιρεία «GRANT THORNTON Α.Ε.» με Α.Μ. ΕΛΤΕ 7 και ειδικότερα ορίσθηκαν ως :

1.1) Τακτικός Ελεγκτής: η κ. Αθανασία Αραμπατζή του Μιχαήλ με Α.Μ. ΣΟΕΛ 12821.

1.2) Αναπληρωματικός Ελεγκτής: η κ. Δήμητρα Παγώνη του Κωνσταντίνου με Α.Μ. ΣΟΕΛ 30821.

Οι οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Ο Προϊστάμενος Τμήματος
κ.α.α.

Μ. ΚΑΝΑ

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ
Δήμος Αθηναίων (Οδός Βουλής 7 - 10562)
Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016
(Δημοσιευμένα βάσει του ν.2190/1920, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη κατά τα Δ.Π.Χ.Α.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική θέση και τα ετήσια αποτελέσματα της εταιρείας και του ομίλουΕλληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη www.etasa.gr. όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου των νόμιμων ελεγκτών.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Διεύθυνση έδρας εταιρείας:	Δήμος Αθηναίων (Οδός Βουλής 7 - 10562)
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:	
Αρμόδια Αρχή:	Γενική Γραμματεία Εμπορίου
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	30/8/2017
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:	ΝΙΚΟΣ ΣΥΚΑΣ
Ελεγκτικές εταιρείες :	ΣΟΛ Α.Ε
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Γνώμη με επιφύλαξη
Διεύθυνση διαδικτύου εταιρείας:	www.etasa.gr

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τερζάκης Γεώργιος	Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος
Αναστάσιος Αντωνίου	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Δημήτριος Τσιλιμίγκας	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Ιωάννης Σακελλαρίου	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Παναγιώτης Πανάγος	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Ευαγγελία-Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Αθανάσιος Παπανικολάου	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ποσά σε €)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.337.222	56.305.556
Επενδύσεις σε ακίνητα	370.653.545	212.987.346
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	156.482	194.664
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	128.414.813	153.994.562
Προκαταβολές μισθωμάτων	9.765.957	9.888.031
Σύνολο	**591.157.559**	**460.199.699**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	543.006	499.765
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	3.973.103	28.023.304
Λοιπές απαιτήσεις	36.267.523	36.701.409
Προπληρωμένα έξοδα	366.717	331.192
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	95.310.093	84.754.919
Σύνολο	**136.460.442**	**150.310.589**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**727.618.001**	**610.510.288**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000	308.550.000
Λοιπά αποθεματικά	284.540.278	140.105.789
Αποτελέσματα εις νέον	(172.218.406)	(185.481.367)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**421.371.872**	**263.174.422**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	1.561.976	1.319.872
Λοιπές προβλέψεις	21.765.747	27.446.686
Πουεισπραανθέντα εισθώματα	13.162.479	13.761.345
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	191.859.276	209.860.641
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	0
Σύνολο	**228.349.478**	**252.388.544**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	75.218.581	92.294.991
Μερίσματα πληρωτέα	2.053.839	2.053.839
Φόρος εισοδήματος χρήσης πληρωτέος	0	0
Έσοδα επόμενων χρήσεων	624.231	598.492
Υποχρεώσεις συνδεδεμένες με στοιχεία ενεργητικού προοριζόμενα για πώληση	0	0
Σύνολο	**77.896.651**	**94.947.322**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**727.618.001**	**610.510.288**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31/12/2016	**31/12/2015**
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσης (01/01/2016 και 01/01/2015 αντίστοιχα)	**263.174.417**	**187.374.654**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	13.262.966	(43.804.611)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	(212.257)	(40.733)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**13.050.709**	**(43.845.344)**
Απορρόφηση ΠΑΜΕ	0	**119.645.107**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	145.146.746	0
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31/12/2016 και 31/12/2015 αντίστοιχα)	**421.371.872**	**263.174.417**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31/12/2016	**31/12/2015**
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Ζημιές προ φόρων	**14.398.360**	**(40.331.736)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	2.853.532	2.603.311
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	122.074	122.075
Προκαταβολές μισθωμάτων έσοδα	(598.866)	5.056.064
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	102.950	85.097
Λοιπές Προβλέψεις	14.430.922	15.662.227
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	(12.519.460)	24.382.580
Διαγραφές παγίων	(89.606)	190.540
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	(1.073.820)	(1.690.948)
Τόκοι εισπραχθέντες	(1.815.117)	(2.642.513)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή έξοδα	1.857.737	3.084.511
Λειτουργικό κέρδος/(ζημιά) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	**17.668.706**	**6.521.208**
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	(43.241)	(28.686)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	41.896.576	26.649.854
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(50.114.378)	(64.446.258)
Μείον:		
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(18.117)	(3.084.511)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**9.389.546**	**(34.388.393)**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	(1.757.409)	(11.493.568)
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες	0	(1.024.522)
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	1.073.820	1.690.948
Τόκοι εισπραχθέντες	1.849.217	2.642.501
Σύνολο (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**1.165.628**	**(8.184.640)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μερίσματα πληρωτέα	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**0**	**0**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) +	**10.555.174**	**(42.573.033)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	84.754.919	**122.139.830**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της "ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ" κατά την ημερομηνία της α	**0**	**5.188.122**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**95.310.093**	**84.754.919**

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ποσά σε €)

	31/12/2016	**31/12/2015**
Κύκλος εργασιών	46.590.214	37.748.293
Κόστος πωληθέντων	(14.983.416)	(14.403.487)
Μικτό κέρδος	**31.606.798**	**23.344.806**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	4.344.139	5.879.855
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	12.519.459	(24.382.580)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(11.288.136)	(10.943.223)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(2.425.576)	(2.294.503)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(18.357.505)	(20.681.416)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(3.032.026)	(12.497.232)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**13.367.153**	**(41.574.293)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.888.937	4.335.759
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.857.730)	(3.093.202)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	0	0
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	**14.398.360**	**(40.331.736)**
Φόρος εισοδήματος	(1.135.394)	(3.472.875)
Συνολικά Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	**13.262.966**	**(43.804.611)**
Κατανεμημένα σε:		
Μετόχους μητρικής	**13.262.966**	**(43.845.344)**
Μετόχους μειοψηφίας	0	0

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Στις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015.

2. Δυνάμει του αρ. 47 παρ. 5 του Ν. 3943/2011 που δημοσιεύθηκε την 31.03.2011 στο ΦΕΚ Α' 66, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συγχωνεύθηκε με απορρόφησή της από την «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μετονομάσθηκε σε «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.». Το σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της κατά 100% θυγατρικής, απορροφώμενης εταιρείας, όπως αυτά περιγράφονταν στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με ημερομηνία 31.12.2010, εισφέρθηκαν στην απορροφώσα εταιρεία, η δε λογιστική αξία τους διαπιστώθηκε με σχετική έκθεση ορκωτών ελεγκτών λογιστών, η οποία διενεργήθηκε με εντολή της απορροφώσας εταιρείας. Η απορροφώμενη εταιρεία ενσωματώθηκε στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου στην χρήση 2010.

3. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011 ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών, Παιδείας, Υποδομών, Πολιτισμού όπως δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β' 2779 την 02.12.2011, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΚΕΔ Α.Ε.) συγχωνεύθηκε με απορρόφησή της από την ανώνυμη εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία απέκτησε πλέον την παρούσα επωνυμία της, «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΤΑΔ Α.Ε.), την 1/11/2011.

4. Στα ενοποιημένα στοιχεία περιλαμβάνεται η μητρική εταιρεία και οι παρακάτω συνδεδεμένες εταιρείες ,οι οποίες ενοποιήθηκαν :

Με τη μέθοδο καθαρής θέσης			Ανέλεγκτες Φορ.χρήσεις
1. ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.			2010
2. LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	Ελλάδα	22,77%	2010
3. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	49,00%	2010

5. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 322 μόνιμους υπαλλήλους.Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ανέρχεται σε 330 υπαλλήλους.

6. Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της περιόδου και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας και του ομίλου στη λήξη της τρέχουσας περιόδου, που έχουν προκύψει από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, έχουν ως εξής:

(ποσά εκφρασμένα σε €)

	Όμιλος	Εταιρεία
α) Έσοδα από μισθώματα σε θυγατρικές & συγγενείς	7.793.833	7.793.833
β) Απαιτήσεις από θυγατρικές & συγγενείς εταιρείες	56.940	56.940
γ) Έσοδα μητρικής από μερίσματα	1.073.820	1.073.820
δ) Υποχρεώσεις σε θυγατρικές & συγγενείς εταιρείες	208.290	208.290
ε) Αμοιβές και έξοδα σε μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	166.831	166.831
ζ) Αμοιβές και αποζημιώσεις σε Διευθυντικά στελέχη	718.229	718.229

ΑΘΗΝΑ 30/8/2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ**	**Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**
Τερζάκης Γεώργιος	Νικόλαος Κουκής	ΜΑΡΙΑ ΤΡΑΚΑΔΗ
	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 27913 Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.



ΕΤΑΙΡΕΙΑ **ΑΚΙΝΗΤΩΝ** ΔΗΜΟΣΙΟΥ
PUBLIC **PROPERTIES** COMPANY

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

της 31ης Δεκεμβρίου 2016

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2016

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 30/8/2017 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

& Διευθύνων Σύμβουλος

Τερζάκης Γεώργιος

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Αν. Δ/ντης ΔΟΔΥ ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Μαφία Πρακάδη

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 27913

Deloitte.

Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services AE.

Αριθμ.Αδείας Ο.Ε.Ε 1297



ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου **5**
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **17**
1. Οικονομικές Καταστάσεις **20**
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης **20**
Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων *21*
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων *22*
Κατάσταση Ταμειακών Ροών *23*
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **24**
2. Γενικές Πληροφορίες **24**
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών **25**
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων *25*
3.2. Αλλαγές σε Λογιστικές Πολιτικές *25*
3.3 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία *28*
3.4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις *33*
3.5. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις *37*
3.6. Ενοποίηση *37*
3.7. Επενδύσεις σε ακίνητα *38*
3.8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια *39*
3.9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία *40*
3.10. Μισθώσεις *40*
3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων *40*
3.12. Αποθέματα *40*
3.13. Απαιτήσεις κατά πελατών – μισθωτών *41*
3.14. Χρηματοοικονομικά Μέσα *41*
3.14.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία *41*
3.14.1.1.Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση *41*
3.14.1.2 Μεταγενέστερη επιμέτρηση *41*
3.14.1.3 Αποαναγνώριση περιουσιακών στοιχείων *42*
3.14.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις *42*
3.14.2.1 Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση *42*
3.14.2.2 Μεταγενέστερη επιμέτρηση *43*
3.14.2.3 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων *43*
3.15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *43*
3.16.Μετοχικό κεφάλαιο *43*
3.17.Επιχορηγήσεις *43*
3.18.Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους *43*
3.19.Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος *44*
3.20.Προβλέψεις *45*
3.21.Αναγνώριση εσόδων *45*
3.22.Διανομή μερισμάτων *46*
3.23.Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων *46*
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου **47**
Α) Κίνδυνος αγοράς *47*
i) Συναλλαγματικός κίνδυνος *47*
ii) Κίνδυνος τιμών *47*
iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων *47*
(Β) Πιστωτικός κίνδυνος *47*
(Γ) Κίνδυνος ρευστότητας *48*
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **48**

5.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 48
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 50
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 56
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 57
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 58
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 58
5.7. Αποθέματα 61
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 61
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 62
5.10. Προπληρωμένα έξοδα 64
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 64
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 64
5.13. Λοιπά αποθεματικά 64
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 67
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 67
5.16. Λοιπές προβλέψεις 69
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 69
5.18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 70
5.19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 71
5.20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 71
5.21. Μερίσματα πληρωτέα 73
5.22. Έσοδα επόμενων χρήσεων 74
5.23. Κύκλος εργασιών 74
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 75
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 76
5.26. Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα 76
5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 77
5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 77
5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα 78
5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα 78
5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης 79
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 79
6.1. Μερίσματα 79
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 79
6.3. Δεσμεύσεις 82
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 82
6.5. Άλλα σημαντικά γεγονότα 84
6.6. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 84

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»), όπως μετονομάσθηκε η «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μετά την απορρόφηση των εταιρειών «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» και «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.», έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και αναφέρεται στις Εταιρικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2016 της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, στο πλαίσιο των υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με το Ν.3429/2005 (άρθρο 12, παρ. 1).

Σύμφωνα με το άρθρο 43^{α} παράγραφος 1 του Κ.Ν.2190/1920, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του Ν.4403/2016, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας υποβάλλει συνημμένα στη Γενική Συνέλευσή σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2016, με τις επεξηγήσεις πάνω σ' αυτές και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Απολογισμός χρήσης 2016

1. *Εξέλιξη των εργασιών Εταιρείας*

Ο Κύκλος Εργασιών της εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση (2016) σε ύψος € 46,6 εκατ. έναντι ποσού € 37,7 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2015), δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 23,42%. Το Λειτουργικό Κόστος της εταιρείας ανήλθε το 2016 σε € 50,09 εκατ., μειωμένο κατά ποσοστό 17,65% σε σχέση με τη χρήση 2015, οπότε είχε ανέλθει σε € 60,82 εκατ.. Μέρος της αύξησης αυτής οφείλεται στο γεγονός ότι μετά την ψήφιση του ν.4389/2016 τα ακίνητα αυτά πέρασαν στη ιδιοκτησία της ΕΤΑΔ και από 27/5/2016 όλο το έσοδο από την εκμετάλλευσή τους περιέρχεται στην ΕΤ.Α.Δ. σε σχέση με προμήθεια διαχείρισης 25% που ίσχυε μέχρι την ψήφιση του νόμου. Το πρόσθετο έσοδο από αυτό το γεγονός ανήλθε σε € 3,2 εκ.

Πίνακας 1:

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας διετίας 2016 – 2015

ποσά σε χιλ. €	Εταιρεία	
	2016	2015
Κόστος Πωληθέντων	14.983	14.403
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	11.288	10.943
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.426	2.295
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	18.358	20.681
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	3.032	12.497
Λειτουργικό Κόστος	**50.087**	**60.820**

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της εταιρείας ανήλθαν το 2016 σε κέρδη € 13,37 εκατ. έναντι ζημιών ύψους € 41,57 εκατ. το 2015, υπήρξε δηλαδή θετική μεταβολή ποσού € 54,94. Σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων είχε η ετήσια επικαιροποίηση της εκτίμησης της εύλογης αξίας, στην οποία αποτιμούνται οι Επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας, που συνέβαλε στη διαμόρφωση του αποτελέσματος με κέρδη συνολικού ύψους για την εταιρεία € 12,5 εκατ. το 2016 έναντι ζημιών € 24,4 εκατ. το 2015.

ΕΤΟΣ	2016	2015
Ζημίες απομείωσης ιδιοχρ/νων στοιχείων ενεργητικού λόγω οριστικής διαγραφής	0 εκ.	0 εκ.
Ζημίες απομείωσης επενδύσεων σε ακίνητα λόγω οριστικής διαγραφής	0 εκ.	0 εκ.
Κέρδη/(Ζημίες) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας ακινήτων	12,5 εκ.	(24,4) εκ.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της εταιρείας ανήλθαν το 2016 σε € 2,9 εκατ. έναντι € 4,3 εκατ. το 2015(-33,37%). Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της εταιρείας ανήλθαν το 2016 σε € 1,9 εκατ. έναντι € 3,1 εκατ. το 2015 (-39,94%).

Ο Φόρος Εισοδήματος της εταιρείας ανήλθε το 2016 σε έξοδο € (1,14) εκατ. έναντι εξόδου € (3,47) εκατ. την προηγούμενη χρήση (2015). Η εταιρεία από 1/1/2016 απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος. Το ποσό του 1,13 εκατ. αφορά πρόβλεψη ίση με το 50% του φόρου εισοδήματος που προέκυψε από το φορολογικό έλεγχο της χρήσεως 2008 της απορροφηθείσας εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα που εκτιμάται ότι θα είναι το μέγιστο ποσό που ενδεχομένως θα καταβληθεί μετά την οριστικοποίηση των προσφυγών της εταιρείας. Σημειώνεται ότι μαζί με το φόρο € 2,27 εκατ. καταλογίστηκε και πρόσθετος φόρος € 2,73 εκατ. για τον οποίο έγινε επίσης πρόβλεψη σε ποσοστό 50%

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2016) σε € 13,26 εκατ. έναντι ζημιών € 43,8 εκατ. την περυσινή χρήση (2015), σημειώνοντας σημαντική θετική μεταβολή.€ 57,15 εκατ.

2. *Εξέλιξη του Ενεργητικού Εταιρείας*

I. Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανήλθαν το 2016 σε € 591 εκατ. έναντι € 460 εκατ. την περυσινή χρήση (2015). Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού, οφείλεται κυρίως σε όσα από τα ακίνητα που περιήλθαν στην κυριότητα της εταιρείας με τις διατάξεις του ν. 4389/2016 αποτιμήθηκαν κατά την 31/12/2016. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα της Εταιρείας, αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία» με βάση εκτίμηση που διενεργήθηκε και αναπροσαρμόζεται σε ετήσια βάση από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές και η οποία ανήλθε την 31.12.2016 σε € 371 εκατ. έναντι € 213 εκατ. την 31.12.2015.

II. Απαιτήσεις Εταιρείας

Οι Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2016, οι Απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 40,2 εκατ. έναντι € 64,7 εκατ. την περυσινή χρήση (2015). Μεγάλο μέρος της μείωσης αυτής οφείλεται στην αύξηση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις κατά ποσό € 17,25.

3. Εξέλιξη του Παθητικού Εταιρείας

I. Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν το 2016 σε € 421 εκατ. έναντι € 263 εκατ. την περυσινή χρήση (2015).

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 57,91%.Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2016 ανέρχεται στα € 309,050 εκατ.

II. Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 42,09% του συνόλου ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων σε επίπεδο Εταιρείας. Συγκεκριμένα, την 31.12.2016, οι Υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 306 εκατ. έναντι € 347 εκατ. την περυσινή χρήση (2015), ήτοι μείωση ποσοστού 11,83%.

Κατά την 31.12.2016, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 78 εκατ. και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 228 εκατ.



Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	31/12/2016	%	31/12/2015	%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	136.460.442	18,75%	150.310.589	24,62%
Σύνολο ενεργητικού	727.618.001		610.510.288	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	591.157.559	81,25%	460.199.699	75,38%
Σύνολο ενεργητικού	727.618.001		610.510.288	
Ίδια κεφάλαια	421.371.872	137,59%	263.174.422	75,77%
Σύνολο υποχρεώσεων	306.246.129		347.335.866	
Σύνολο υποχρεώσεων	306.246.129	42,09%	347.335.866	56,89%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	727.618.001		610.510.288	
Ίδια κεφάλαια	421.371.872	57,91%	263.174.422	43,11%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	727.618.001		610.510.288	
Ίδια κεφάλαια	421.371.872	71,28%	263.174.422	57,19%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	591.157.559		460.199.699	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχίζ. δραστηριότητες	14.398.360	3,42%	(40.331.736)	-15,33%
Ίδια κεφάλαια	421.371.872		263.174.422	

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούν τα κύρια χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας με κύριο σκοπό την παροχή χρηματοδότησης των εργασιών αυτής. Επίσης, ως αποτέλεσμα των εργασιών της, η Εταιρεία κατέχει διάφορα άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα, όπως εμπορικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, πολιτική της Εταιρείας ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπάγεται είναι κίνδυνοι αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και την πολιτική διατήρησης πλεονάζουσας ρευστότητας.

Α) Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος ως αποτέλεσμα συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στο εξωτερικό και, συνεπώς, δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών ως αποτέλεσμα μεταβολών του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Τα μισθωτικά έσοδα της Εταιρείας αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, οπότε η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο τιμών.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων ως αποτέλεσμα διακυμάνσεων στα επιτόκια. Η Εταιρεία έχει στο Ενεργητικό του έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες επενδύσεις σε κλειστές προθεσμιακές με τραπεζική εγγύηση καθώς και καταθέσεις όψεως. Κατά συνέπεια, η εταιρεία εκτίθεται σε μηδενικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια. Πιο συγκεκριμένα, τα χρηματοοικονομικά έσοδα της εταιρείας δύναται να μειώνονται ως αποτέλεσμα αλλαγών του διατραπεζικού επιτοκίου.

Β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με απαιτήσεις κατά μισθωτών και λοιπών πελατών, ο οποίος (πιστωτικός κίνδυνος) απορρέει από τη μη τήρηση των συμβατικών όρων από τον αντισυμβαλλόμενο με μέγιστη έκθεση ίση με τη λογιστική αξία των μέσων. Οι εν λόγω απαιτήσεις προέρχονται από μια μεγάλη και ευρεία βάση πελατών, παρόλα αυτά συγκεκριμένες απαιτήσεις καλύπτουν το σημαντικότερο ποσοστό των απαιτήσεων και επομένως η διοίκηση, θεωρεί τον πιστωτικό κίνδυνο ως συγκεντρωμένο. Η Εταιρεία παρακολουθεί την οικονομική κατάσταση των πελατών της και συνεχώς προσαρμόζει την πολιτική της αναλόγως. Εν γένει, εφαρμόζονται πολιτικές οι οποίες εξασφαλίζουν ότι οι εκμισθώσεις και οι πωλήσεις υπηρεσιών πραγματοποιούνται σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πωλήσεων. Μεγάλο μέρος των απαιτήσεων είναι ασφαλισμένο έναντι πιστωτικού κινδύνου με λήψη εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης των συμβατικών όρων από τραπεζικά ιδρύματα. Περαιτέρω, κατάλληλες προβλέψεις αναγνωρίζονται για ζημιές προερχόμενες από απομείωση απαιτήσεων λόγω συγκεκριμένων πιστωτικών κινδύνων. Εκτιμάται ότι η δυνατότητα που δίνει το άρθρο 206 του ν.4389/2016,με διάταξη που προστέθηκε με το άρθρο 68 του ν 4484/2017 (ΦΕΚ Α' 110/01.08.2017), οι απαιτήσεις

της ΕΤ.Α.Δ να εισπράττονται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων θα βελτιώσει σημαντικά τη δυνατότητα είσπραξης των απαιτήσεων.

Γ) Κίνδυνος Ρευστότητας

Η εταιρική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας βασίζεται στη σωστή διαχείριση του κεφαλαίου κίνησης και των ταμειακών ροών. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας στόχος της Διοίκησης της εταιρείας αποτελεί η διατήρηση ελαστικότητας στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα.

Η Εταιρεία δεν έχει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με υποχρεώσεις σε τρίτους ούτε κινδύνου προερχόμενου από βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε δάνεια.

Λειτουργική Διάρθρωση Εταιρείας

Η λειτουργία της ΕΤΑΔ διαρθρώνεται σε δέκα έξι (16) εκμεταλλεύσεις, συμπεριλαμβανομένου και του Κεντρικού Καταστήματος της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι ίδιες εκμεταλλεύσεις λειτουργούν ως Υποκαταστήματα της Εταιρείας τα οποία διαθέτουν αυτόνομη λογιστική παρακολούθηση, αποτελούν διακριτό κέντρο κόστους – εσόδων, έχουν δική τους διοικητική υποδομή και απασχολούν μόνιμο και εποχικό προσωπικό. Συγκεκριμένα, στον Πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι Εκμεταλλεύσεις / Υποκαταστήματα της Εταιρείας:

Α/Α	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
1.	Κεντρικό Κατάστημα
	Μαρίνες
2.	Μαρίνα Αλίμου
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης
	Ιαματικές Πηγές
4.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού
5.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα
6.	Ιαματική Πηγή Κύθνου
7.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας
8.	Ιαματική Πηγή Υπάτης
	Χιονοδρομικά Κέντρα
9.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού
10.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
	Κάμπινγκ
11.	Κάμπινγκ Φαναρίου
12.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις
13.	Μουσείο Αχίλλειο

14.	Γκολφ Αφάντου Ρόδου
15.	Σπήλαια Δυρού
16.	Ακτή Βουλιαγμένης

Με το κλείσιμο της τρέχουσας χρήσης, η εταιρεία διατηρεί τη διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση για τις ακόλουθες εγκαταστάσεις:

1	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά
2	Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου
3	Πανθεσσαλικό Στάδιο
4	Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων
5	Ολυμπιακό Κέντρο Γουδή
6	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκόπουλου

Μετά τη συγχώνευση με απορρόφηση της «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» το 2011, η Εταιρεία ανέλαβε επίσης τη διαχείριση και εκμετάλλευση σημαντικού αριθμού ακινήτων του Δημοσίου. Σημειώνεται ότι μετά την ψήφιση του ν.4389/2016 τα ακίνητα αυτά πέρασαν στη ιδιοκτησία της ΕΤΑΔ και από 27/5/2016 όλο το έσοδο από την εκμετάλλευσή τους περιέρχεται στην ΕΤ.Α.Δ. σε σχέση με προμήθεια διαχείρισης 25% που ίσχυε μέχρι την ψήφιση του νόμου.

Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2016

Α. Σημαντικότερος σταθμός για την ΕΤΑΔ, όχι μόνο για το έτος 2016 αλλά ενδεχομένως για το μέλλον της, την αποστολή της και το ρόλο που θα διαδραματίσει τα επόμενα χρόνια, υπήρξε η έκδοση του νόμου 4389/2016 (ΦΕΚ Α΄94/27.5.16), με τον οποίο περιέρχεται στην Εταιρεία από το ΥΠΟΙΚ, τον ΕΟΤ και το ΤΑΙΠΕΔ και η κυριότητα των ακινήτων που μέχρι σήμερα μόνο διαχειριζόταν, πλην των κοινοχρήστων/κοινωφελών, εκείνων με ειδικό χαρακτήρα και περιβαλλοντικές και πολεοδομικές δεσμεύσεις και λίγων μόνον που παραμένουν στο ΤΑΙΠΕΔ. Έτσι η ΕΤΑΔ καθίσταται πλέον ο μεγάλος, ενιαίος βραχίονας κυριότητας, διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Παράλληλα, η Εταιρεία έγινε θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ (ΕΕΣΥΠ).

Β. Στο παραπάνω πλαίσιο και εν αναμονή σύστασης της ΕΕΣΥΠ και εν συνεχεία κατάρτισης κεντρικής στρατηγικής, το 2016 η ΕΤΑΔ δραστηριοποιήθηκε κυρίως:

(α) στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων (εξυγίανση μισθωτικών συμβάσεων και συμβάσεων παραχώρησης, σύναψη νέων μισθωτικών συμβάσεων, εξορθολογισμός λειτουργίας υποκαταστημάτων, νομική και πολεοδομική ωρίμανση ακινήτων),

(β) στην ανάπτυξη των ακινήτων, μέσω συγχρηματοδοτούμενων έργων και,

(γ) στην παροχή υπηρεσιών συμβούλου αξιοποίησης προς το ΤΑΙΠΕΔ, διενεργώντας ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς πώλησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών διαγωνισμών της ΕΤΑΔ e-publicrealestate.gr.

Γ. Για το έτος 2016 το οικονομικό αντικείμενο ως προς τις νέες υπογραφείσες συμβάσεις ανήλθε σε ύψος περίπου **800.000 ευρώ**. Οι συμβάσεις αυτές αφορούν κυρίως σε παλαιούς αιγιαλούς, αγροτεμάχια, ΤΔΚ, τουριστικές εγκαταστάσεις εντός υποκαταστημάτων της Εταιρείας και εμπορικές μισθώσεις.

Επίσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος ΕΣΠΑ, κατά το έτος 2016 (έως και τις αρχές του 2017) ολοκληρώθηκαν επισήμως, με την έκδοση των αντίστοιχων αποφάσεων ολοκλήρωσης από την Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης, έργα **συνολικού ύψους 30.642.909,67 ευρώ**, ενώ οι μελέτες του εκπονήθηκαν και χρηματοδοτήθηκαν κατά την Προγραμματική Περίοδο 2007-2013, καθιστούν ώριμη την εκτέλεση των εργολαβιών για την αναβάθμιση των ακινήτων, εντός της νέας Προγραμματικής Περιόδου 2014-2020, με στόχο την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και την ενδυνάμωση της τοπικής κοινωνίας και της Περιφέρειας στο σύνολό της.

Αναλυτικότερα:

1. Έργα που ολοκληρώθηκαν

- **«Αποκατάσταση και ανάδειξη Συγκροτήματος Αχιλλείου στην Κέρκυρα»** (κωδ. ΟΠΣ 364913), συνολικής δημόσιας δαπάνης 1.163.711,36€.
- **«Αποκατάσταση και ανάδειξη των Σπηλαίων και κτηριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας»** (Κωδ. ΟΠΣ 374912), συνολικής δημόσιας δαπάνης 1.290.551,44€.
- **«Περιβαλλοντική Αναβάθμιση, προστασία φυσικού περιβάλλοντος και διαχείριση – διακίνηση επισκεπτών στην περιοχή του ακινήτου της ΕΤΑΔ στο Παλιούρι Χαλκιδικής»** (Κωδ. ΟΠΣ 364850), συνολικής δημόσιας δαπάνης 116.506,41€.
- **«Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης. Εκσυγχρονισμός βασικών δικτύων υποδομής και ανάπτυξης νέων τουριστικών υποδομών»** (Κωδ. ΟΠΣ 364073), συνολικής δημόσιας δαπάνης 146.122,80€.
- **«Ηλεκτροφωτισμός Φρουρίου Σπιναλόγκας»** (Κωδ. ΟΠΣ 296049), συνολικής δημόσιας δαπάνης 1.072.908,33€.
- **«Εκσυγχρονισμός Αναβατήρων Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού – Α' Φάση»** (κωδ. ΟΠΣ 374464) συνολικής δημόσιας δαπάνης, 26.853.109,33€.

2. Έργα που εντάχθηκαν

Η **Β' Φάση του έργου «Εκσυγχρονισμός Αναβατήρων Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού»** (Κωδ. ΟΠΣ 5003658) εντάχθηκε, ως Phasing, τον Δεκέμβριο του 2016, στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020», με συνολική δημόσια συγχρηματοδοτούμενη δαπάνη 1.690.211,00€.

3. Έργα προς ένταξη

Μέχρι στιγμής, έχουν εκδοθεί οι κάτωθι προσκλήσεις, με δυνητικό δικαιούχο την ΕΤΑΔ, για την υποβολή πρότασης χρηματοδότησης των έργων στο ΕΣΠΑ 2014-2020:

- **«ΟΧΕ_2 Ολοκληρωμένη Χωρική επένδυση "Πολιτιστικής διαδρομής Εγνατίας Οδού»** (κωδ. ΑΜΘ32) της Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης Ε.Π. Περιφέρειας Ανατολικής

Μακεδονίας & Θράκης, η οποία αφορά στο έργο «Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης. Εκσυγχρονισμός βασικών δικτύων υποδομής και ανάπτυξης νέων τουριστικών υποδομών» με προτεινόμενη δημόσια συγχρηματοδοτούμενη δαπάνη 2.360.000,00€.

- **«Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα»** (Κωδ. 058) της Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης Ε.Π. «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία» που αφορά σε παρεμβάσεις εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής Λίμνης Καϊάφα, με προτεινόμενη δημόσια συγχρηματοδοτούμενη δαπάνη 5.000.000,00€.
- **«Αποκατάσταση και Ανάδειξη των Σπηλαίων και των Κτιριακών Εγκαταστάσεων Λιρού Ν. Λακωνίας- Β΄ΦΑΣΗ»** (κωδ. 063) της Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης Ε.Π. «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία» που αφορά στην αποκατάσταση και ανάδειξη των Σπηλαίων Αλεπότρυπας και Βλυχάδας και των κτηριακών εγκαταστάσεων Σπηλαίων Δυρού Ν. Λακωνίας., με προτεινόμενη δημόσια συγχρηματοδοτούμενη δαπάνη 8.500.000,00€.

Έρευνα & Ανάπτυξη

Σημειώνεται ότι η ΕΤΑΔ δεν δραστηριοποιείται σε τομείς έρευνας & ανάπτυξης (πλην της ως άνω ανάπτυξης ακινήτων).

Προοπτικές Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ είναι μακράν ο μεγαλύτερος φορέας διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου και αποτελεί 100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ ΑΕ), σε συνέχεια της υιοθέτησης του ν. 4389/2016.

Η ΕΤΑΔ, όπως έχει διαμορφωθεί μετά τη συγχώνευση τεσσάρων μεγάλων εταιριών διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων (ΕΤΑ ΑΕ, Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ, ΚΕΔ ΑΕ και Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ), συμπυκνώνει όλη την ελληνική εμπειρία και τεχνογνωσία στο κρατικό real estate, την οποία ήδη προετοιμάζεται να αξιοποιήσει δυναμικά, στο πλαίσιο της νέας, διευρυμένης αποστολής της.

Με τον νόμο 4389/2016 (ΦΕΚ Α΄94/27.5.16) ο ρόλος της ΕΤΑΔ αναβαθμίζεται σημαντικά, καθώς η Εταιρεία δεν είναι πλέον μόνο ο διαχειριστικός βραχίονας του Κράτους όσον αφορά στην ακίνητη ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, αλλά αναλαμβάνει και την κυριότητα και τη νομή των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, προς το σκοπό αξιοποίησης ως θυγατρική της νέας εταιρείας, ενώ της δίνεται η δυνατότητα να αναλαμβάνει και τη διαχείριση και αξιοποίηση ακινήτων τρίτων φορέων. Εδώ πρέπει να επισημανθεί και η σημαντική αξία που προσθέτει στην ΕΤΑΔ ο νέος νόμος, μέσω της μεταβίβασης της κυριότητας χιλιάδων ακινήτων.

Σκοπός της ΕΤΑΔ είναι να αξιοποιεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, με κάθε πρόσφορο μέσο, τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που περιέρχονται στην κυριότητά της, τα περιουσιακά στοιχεία τη διαχείριση των οποίων έχει αναλάβει από άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και από νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, καθώς και από δημόσιες επιχειρήσεις το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Ελληνικό Δημόσιο.

Η κατάσταση του υπό ανάληψη χαρτοφυλακίου (έλλειψη πλήρους και πραγματικής εικόνας, επί μακρόν κατεχόμενες εκτάσεις, συνεχείς καταπατήσεις, αντιμετώπιση δημοσίων ακινήτων ως κοινόχρηστα στα κατά τόπους ΓΠΣ και απαίτηση των Δήμων για χρήση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος, αδυναμία επίβλεψης και προστασίας και συνεπώς αδυναμία σωστής διαχείρισης και

αξιοποίησης, κα) είναι και το μείζον πρόβλημα που αντιμετωπίζει ο σχεδιασμός αξιοποίησης της Δημόσιας Περιουσίας. Επομένως, για να προχωρήσει η ΕΤΑΔ σε συστηματική και οργανωμένη αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, **απαραίτητες προϋποθέσεις** είναι η πλήρης καταγραφή/απόκτηση πραγματικής εικόνας των υπό κυριότητα ή/και διαχείριση ακινήτων, μετά την παραλαβή των απαραιτήτων δεδομένων / στοιχείων από τις αρμόδιες υπηρεσίες της ΓΓΔΠ ώστε στη συνέχεια να υλοποιηθεί η τακτοποίηση και εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ.

Κεντρικός στόχος του προγράμματος, είναι να συστηματοποιηθεί μια διαδικασία συνεχούς παραγωγής ώριμων και κατάλληλων προς αξιοποίηση ακινήτων. μέσω των διαδικασιών Επικαιροποίησης / αποτύπωσης κατάστασης ακινήτων , Ωρίμανσης ακινήτων και εξυγίανσης ακινήτων με την εξασφάλιση σταθερών χρηματορροών.

Όσο θα υλοποιείται το πιο πάνω έργο – που έχει ήδη αρχίσει - πρόθεσή της Διοίκησης της ΕΤΑΔ είναι να προχωρήσει στην άμεση αξιοποίηση των πιο ώριμων ακινήτων, εκείνων δηλαδή που είναι ώριμα νομικά και πολεοδομικά ή που χρήζουν κάποιων ενεργειών ωρίμανσης εφικτών σε σύντομο χρόνο. Ήδη συστάθηκε και εργάζεται συστηματικά ειδική επιτροπή, με αντικείμενο τη διερεύνηση του Μητρώου, την ιεράρχηση βάσει ωριμότητας και την επιλογή των ακινήτων Α΄ και Β΄ προτεραιότητας, προκειμένου να ξεκινήσουν οι διαδικασίες αξιοποίησης, με την ομαδοποίηση ακινήτων με κοινά χαρακτηριστικά (clustering) με βάση κριτήρια εμπορικότητας, προσβλέποντας στην δημιουργία υπεραξίας, καθώς η προκύπτουσα αξία, προοπτική και μέγεθος μίας ομάδας είναι μεγαλύτερη από την αξία εκάστου ακινήτου στοχεύοντας στην αύξηση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών και στη βελτιστοποίηση της αποδοτικότητας της αξιοποίησης και θα επιδιωχθεί η ανάπτυξή τους σε πιθανή σύμπραξη με τον ιδιωτικό τομέα ή/και μέσω χρηματοοικονομικών εργαλείων με την ίδρυση θυγατρικών της ΕΤΑΔ (SPVs, ΑΕΕΑΠ κ.ά.).

Η ΕΤΑΔ ΑΕ μετά την ολοκλήρωση του Επιχειρησιακού Σχεδίου και την απαιτούμενη εταιρική αναδιοργάνωση, θα μπορούσε να προχωρήσει άμεσα σε ενέργειες (Quick Wins) οι οποίες μπορούν να εξασφαλίσουν σημαντικά έσοδα. Ενδεικτικά αναφέρονται κατωτέρω ενέργειες που η ΕΤΑΔ ήδη μελετά συμπεριλαμβανομένων:

(α) Αξιοποίηση ειδικών κατηγοριών ακινήτων, με παράλληλη τακτοποίηση χρονίζουσών παθογενειών του χαρτοφυλακίου (από αυτή τη σκοπιά η συγκεκριμένη δράση εντάσσεται και στην εξυγίανση) και ειδικότερα:

(1) Τακτοποίηση του χρόνιου προβλήματος αυθαίρετης χρήσης των παλαιών αιγιαλών ανά την Ελλάδα, μέσω συμβασιοποίησης της χρήσης τους.

(2) Συνεχής αξιοποίηση ακινήτων που δεν απαιτούν ιδιαίτερους σχεδιασμούς (ΕΣΧΑΔΑ), μέσω e-Marketing και e-Auction, με χρήση της πλατφόρμας ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-PublicRealEstate.gr)

(β) Τακτοποίηση του τεράστιου προβλήματος των «κατεχόμενων».

(γ) Διαγωνισμοί μακροχρόνιας εκμίσθωσης ακινήτων με δυνατότητα επίσης προείσπραξης μέρους των μελλοντικών μισθωμάτων.

Παράλληλα, η Εταιρεία έχει προγραμματίσει για το 2017 και ήδη υλοποιεί συστηματικά, τις ακόλουθες δράσεις:

(α) Εξυγίανση και εκσυγχρονισμός λειτουργίας υποκαταστημάτων (τουριστικών επιχειρηματικών μονάδων) με έμφαση στην τυποποίηση διαδικασιών και ελέγχων, αλλά και στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

(β) Υλοποίηση των εγκεκριμένων συγχρηματοδοτούμενων έργων (ΕΣΠΑ κ.ά.) και προώθηση νέου προγράμματος προτεινόμενων έργων προς ένταξη, με γνώμονα την απορροφητικότητα κονδυλίων και την ανάδειξη και αποκατάσταση κυρίως των τουριστικών ακινήτων και μονάδων εθνικής σημασίας χωρίς επιβάρυνση του Πολίτη. Ήδη, σε συνέχεια της με κωδ. 058 πρόσκλησης με τίτλο: «Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα» την 20.07.2017 η ΕΤΑΔ υπέβαλε στο Ε.Π. «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία» αίτηση χρηματοδότησης, ποσού 4.999.725,00€, και αναμένεται η έκδοση της απόφασης ένταξης του έργου.

(γ) Ειδικά για την αξιοποίηση των ακινήτων (έρευνα, ιεράρχηση προτεραιοτήτων, συντονισμός ωρίμανσης κ.λπ.) η Εταιρεία έχει συγκροτήσει Επιτροπή σε επίπεδο Διευθυντών που προχωρεί στο σχεδιασμό και το συντονισμό της υλοποίησης των δράσεων αξιοποίησης.

(δ) Ήδη, στο πιο πάνω πλαίσιο, υλοποιείται πρόγραμμα μισθώσεων (εποχικών ή τριετούς διάρκειας), κυρίως παλαιών αιγιαλών, σε όλη την Ελλάδα, ενόψει της θερινής περιόδου, με παράλληλους ελέγχους και αυτοψίες, προκειμένου να αποφευχθούν τα εκτεταμένα κρούσματα παλαιότερων ετών, καταπάτησης και αυθαίρετης χρήσης από τρίτους (ήδη έχει προχωρήσει η διαδικασία για τη σύναψη των πρώτων 200 συμβάσεων σε παραθαλάσσιες τουριστικές περιοχές της χώρας).

(ε) Η ΕΤΑΔ συνεχίζει δυναμικά να αξιοποιεί την καινοτόμο και βραβευμένη της πύλη ηλεκτρονικών διαγωνισμών αξιοποίησης ακινήτων www.e-publicrealstate.gr, τόσο παρέχοντας προς το ΤΑΙΠΕΔ υπηρεσίες συμβούλου αξιοποίησης και πώλησης ακινήτων (με έσοδα για το ελληνικό Δημόσιο μέχρι στιγμής άνω των 30 εκ.€), όσο και για την προβολή και αξιοποίηση των ακινήτων του διευρυμένου, πλέον, χαρτοφυλακίου της.

Σήμερα η ΕΤΑΔ αντιμετωπίζοντας την πρόκληση της προσαρμογής του οργανωτικού και λειτουργικού της μοντέλου, προκειμένου να ανταποκριθεί στο νέο της ρόλο, κατ' εφαρμογή του ν.4389/2016, καθιστά επιτακτική την ανάγκη εφαρμογής συγκεκριμένων ενεργειών αναδιάρθρωσης, οι οποίες αφενός θα βελτιώσουν συνολικά την αποδοτικότητα και αποτελεσματικότητα της, και αφετέρου αναμένεται να αποτελέσουν τη βάση προκειμένου να μπορεί να υλοποιεί με αποτελεσματικό τρόπο τόσο τις διαδικασίες ωρίμανσης, όσο και την ταχύτερη και καλύτερη αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Μετά τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 01.01.2016 έως 31.12.2016.

2. Να απαλλάξετε εμάς και τους Ορκωτούς Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της διαχειριστικής χρήσης 2016, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.

3. Να εγκρίνετε την εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Σ.Ο.Ε.Λ.), για τη χρήση 01.01.2017 έως 31.12.2017.

Αθήνα, 30/8//2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου &

Διευθύνων Σύμβουλος

Τερζάκης Γεώργιος

ΜΕΛΗ ΔΣ

Αναστάσιος Αντωνίου

Δημήτριος Τσιλιμίγκας

Ιωάννης Σακελλαρίου

Παναγιώτης Πανάγος

Ευαγγελία-Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου

Αθανάσιος Παπανικολάου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Μέτοχο της Εταιρείας
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, πού έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β΄/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Δεν κατέστη δυνατόν να επαληθευθούν, με επιβεβαιωτικές επιστολές ή άλλες κατάλληλες ελεγκτικές διαδικασίες, υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο σχετικά με τον Λογαριασμό Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 20,2 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφειθείσας εντός της χρήσης 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη σχετικά με το συνολικό ύψος των εν

λόγω υποχρεώσεων. Οι εναλλακτικές διαδικασίες που πραγματοποιήθηκαν παρείχαν εύλογη διασφάλιση μόνο για τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης 2016.

2. Δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.2 των οικονομικών καταστάσεων, φορολογικές υποχρεώσεις των απορροφηθεισών εταιρειών: α. «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» για τις χρήσεις 2009 – 2010. β «Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου Α.Ε.» για τις χρήσεις 2008 - 2011. γ «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» για τη χρήση 1.1.2015-21.3.2015. Ως εκ τούτου οι φορολογικές υποχρεώσεις των απορροφούμενων εταιρειών των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

3. Η εταιρία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων που οφείλει για τη χρήση 2015, για τα ιδιόκτητα ακίνητα της τα οποία δεν έχει μισθώσει σε τρίτους. Η υποχρέωση της εταιρείας για τον ανωτέρω φόρο για τη χρήση 2015, προκύπτει από τις διατάξεις του Ν 4223/2013 όπως ισχύει. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, 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.

Έμφαση Θεμάτων

Εφιστούμε την προσοχή σας στα εξής:

1. Στη σημείωση 6.2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όπου περιγράφονται θέματα αβέβαιης έκβασης εκκρεμών αγωγών κατά τις εταιρείας

2 Στη σημείωση 5.2.12 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όπου περιγράφεται η διαδικασία με βάση την οποία η εταιρεία θα αποτιμήσει και καταχωρίσει από την επόμενη χρήση μεγάλο αριθμό ακινήτων, που περιέρχονται στην κυριότητά της σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 196 νόμου 4389/2016.

3. Στη σημείωση 5.2.13 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όπου αναφέρεται η διάταξη της παρ. 10 του άρθρου 196 του νόμου 4389/2016 περί της δυνατότητας εκ νέου μεταβίβασης χωρίς αντάλλαγμα στο Δημόσιο των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε. με αυτό το νόμο.

4. Στη σημείωση 6.6.2.β των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όπου αναφέρονται η ρύθμιση της παρ. 1 του Άρθρου 68 του Ν 4484/2017 (ΦΕΚ Α' 110/01.08.2017) με την οποία η άσκηση της διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των κοινόχρηστων εκτός συναλλαγής τμημάτων ζωνών αιγιαλού και παραλίας των ακινήτων, που χαρακτηρίσθηκαν ή χαρακτηρίζονται εφεξής ως «Τουριστικά Δημόσια Κτήματα», μεταφέρεται από την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, καθώς και οι οικονομικές συνέπειες, του μεταγενέστερου, μη διορθωτικού γεγονότος, στην εύλογη αξία των ακινήτων στις χρήσεις μετά την 31/12/2016.

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 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 31 Αυγούστου 2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΘ. ΣΥΚΑΣ

ΑΜ ΣΟΕΛ 27541

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

ΑΜ ΣΟΕΛ 125

1. Οικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

(ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	31.12.2016	31.12.2015
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	55.337.222	56.305.556
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	370.653.545	212.987.346
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	156.482	194.664
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	128.414.813	153.994.562
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	9.765.957	9.888.031
Σύνολο		**591.157.559**	**460.199.699**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	5.7	543.006	499.765
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	3.973.103	28.023.304
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	36.267.523	36.701.409
Προπληρωμένα έξοδα	5.10	366.717	331.192
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	95.310.093	84.754.919
Σύνολο		**136.460.442**	**150.310.589**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**727.618.001**	**610.510.288**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	308.550.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	284.540.278	140.105.789
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(172.218.406)	(185.481.367)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**421.371.872**	**263.174.422**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.561.976	1.319.872
Λοιπές προβλέψεις	5.16	21.765.747	27.446.686
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	13.162.479	13.761.345
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.18	191.859.276	209.860.641
Σύνολο		**228.349.478**	**252.388.544**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.20	75.218.581	92.294.991
Μερίσματα πληρωτέα	5.21	2.053.839	2.053.839
Έσοδα επόμενων χρήσεων	5.22	624.231	598.492
Σύνολο		**77.896.651**	**94.947.322**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**727.618.001**	**610.510.288**

(Οι σημειώσεις στις σελίδες 20– 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)	**Σημ.**		
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**31.12.2016**	**31.12.2015**
Κύκλος εργασιών	5.23	46.590.214	37.748.293
Κόστος πωληθέντων	5.24	(14.983.416)	(14.403.487)
Μικτό κέρδος		**31.606.798**	**23.344.806**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	4.344.139	5.879.855
Κέρδη ενσωμάτωσης αρνητικής υπεραξίας			
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.26α	12.519.459	(24.382.580)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.24	(11.288.136)	(10.943.223)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.24	(2.425.576)	(2.294.503)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.27	(18.357.505)	(20.681.416)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.28	(3.032.026)	(12.497.232)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**13.367.153**	**(41.574.293)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.29	2.888.937	4.335.759
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.30	(1.857.730)	(3.093.202)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		**14.398.360**	**(40.331.736)**
Φόρος εισοδήματος	5.31	(1.135.394)	(3.472.875)
Κέρδη/(Ζημίες) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**13.262.966**	**(43.804.611)**
Συνολικές ζημιές μετά από φόρους		**13.262.966**	**(43.804.611)**
Κατανεμημένα σε:			
Μετόχους μητρικής		**13.262.966**	**(43.804.611)**

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

(ποσά σε ευρώ)

		31.12.2016	**31.12.2015**
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης		**13.262.966**	**(43.804.611)**
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημίες) από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	(212.257)	(40.733)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης		**13.050.709**	**(43.845.344)**
Κατανεμημένα σε:			
Μετόχους μητρικής		**13.050.709**	**(43.845.344)**

(Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 – 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας

(ποσά σε ευρώ)	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο**
Υπόλοιπα την 01.01.2015	**308.550.000**	**27.836.634**	**(149.011.980)**	**187.374.654**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	0	0	(43.804.611)	(43.804.611)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	0	(40.733)	0	(40.733)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**0**	**(40.733)**	**(43.804.611)**	**(43.845.344)**
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	500.000	(500.000)	0
Απορρόφηση ΠΑΜΕ	0	111.809.888	7.835.219	119.645.107
Υπόλοιπα την 31.12.2015	**308.550.000**	**140.105.789**	**(185.481.372)**	**263.174.417**
Υπόλοιπα την 01.01.2016	**308.550.000**	**140.105.789**	**(185.481.372)**	**263.174.417**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	0	0	13.262.966	13.262.966
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	0	(212.257)	0	(212.257)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**0**	**(212.257)**	**13.262.966**	**13.050.709**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	0	145.146.746	0	145.146.746
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μεταφορά από αποθεματικό ΠΑΜΕ	500.000	(500.000)	0	0
Υπόλοιπα την 31.12.2016	**309.050.000**	**284.540.278**	**(172.218.406)**	**421.371.872**

(*Οι σημειώσεις στις σελίδες* 20 – 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

	01.01-31.12.16	01.01-31.12.15
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Ζημιές προ φόρων	**14.398.360**	**(40.331.736)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	2.853.532	2.603.311
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	122.074	122.075
Προκαταβολές μισθωμάτων έσοδα	(598.866)	5.056.064
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	102.950	85.097
Λοιπές Προβλέψεις	14.430.922	15.662.227
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	(12.519.460)	24.382.580
Διαγραφές παγίων	(89.606)	190.540
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	(1.073.820)	(1.690.948)
Τόκοι εισπραχθέντες	(1.815.117)	(2.642.513)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή έξοδα	1.857.737	3.084.511
Λειτουργική ζημιά προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	**17.668.706**	**6.521.208**
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	(43.241)	(28.686)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	**41.896.576**	26.649.854
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(50.114.378)	(64.446.258)
Μείον:		
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(18.117)	(3.084.511)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**9.389.546**	**(34.388.393)**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	(1.757.409)	(11.493.568)
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες	0	(1.024.522)
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	1.073.820	1.690.948
Τόκοι εισπραχθέντες	1.849.217	2.642.501
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**1.165.628**	**(8.184.640)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μερίσματα πληρωτέα	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**0**	**0**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**10.555.174**	**(42.573.033)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**84.754.919**	**122.139.830**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της "Π.Α.ΜΕ ΑΕ" κατά την ημερομηνία της απορρόφησης	**0**	**5.188.122**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**95.310.093**	**84.754.919**

(Οι σημειώσεις στις σελίδες 20– 86 ποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)



2. Γενικές Πληροφορίες

Οι Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»).

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1998 (Ν.2636/1998, άρθρο 12 όπως τροποποιήθηκε με τη παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν.2837/2000). Η Εταιρεία μετονομάστηκε από «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης Ανώνυμη Εταιρεία» σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία» με το αρ. 47 του Ν. 3943/2011 (ΦΕΚ Α' 66/31.03.2011). Εν συνεχεία, μετονομάσθηκε σε «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» με την απόφαση υπ' αριθ. Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β 2779/02.12.2011.Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 41714/06/Β/98/41, έχει ως έδρα το Δήμο Αθηναίων (οδός Βουλής 7 – ΤΚ 10562) και η διεύθυνση της στο διαδίκτυο είναι www.etasa.gr.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί σε ενενήντα εννέα έτη (99) από την έναρξη ισχύος του Ν. 2636/1998, ήτοι από 27 Αυγούστου 1998.

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας των εταιρειών είναι:

- Η διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση των περιουσιακών στοιχείων και επιχειρηματικών μονάδων του Ε.Ο.Τ. όπως αυτά κατά νόμο προσδιορίζονται, των περιουσιακών στοιχείων που της ανήκουν κατά κυριότητα και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου που έχει παραχωρηθεί στην Εταιρεία κατά διοίκηση και διαχείριση.

- Η ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού και η προώθηση έργων ειδικής τουριστικής υποδομής σύμφωνα με τους στόχους του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού.

- Η παροχή υπηρεσιών αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται για τουριστική ή άλλη εκμετάλλευση.

- Η απόκτηση, ανάπτυξη, διαχείριση, ανέγερση, αξιοποίηση και διάθεση πάσης φύσεως ακινήτων.

- Η διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση των Ολυμπιακών ακινήτων και περιουσιακών εν γένει στοιχείων πάσης φύσεως που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και είχαν ανατεθεί στην απορροφηθείσα «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»

Συνοπτικά οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Τερζάκης	Πρόεδρος Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος
Ιωάννης Σακελλαρίου	Εκτελεστικό Μέλος
Αναστάσιος Αντωνίου	Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Τσιλιμίγκας	Μέλος
Παναγιώτης Πανάγος	Μέλος
Ευαγγελία-Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου	Μέλος
Αθανάσιος Παπανικολάου	Μέλος

3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκηση της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») (International Financial Reporting Standards - IFRS) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση .

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι περιοχές που απαιτούν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στην παράγραφο (3.4) κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία και της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

3.2. Αλλαγές σε Λογιστικές Πολιτικές

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά στα παρακάτω τροποποιημένα πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2016:

- **Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων**

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2016 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

- **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2016**

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2012-2014

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2012-2014, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 25 Σεπτεμβρίου 2014, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 15 Δεκεμβρίου 2015 με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 2343/2015. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις που αφορούν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 5 και 7 και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 19 και 34 δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία Κατεχόμενα προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αλλαγή από μία μέθοδο διάθεσης σε μια άλλη (πχ πώληση ή διανομή στους ιδιοκτήτες) δεν πρέπει να θεωρείται σαν ένα νέο σχέδιο πώλησης αλλά μία συνέχιση του αρχικού σχεδίου. Συνεπώς, δεν υπάρχει διακοπή της εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 5. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι η αλλαγή της μεθόδου διάθεσης δεν αλλάζει την ημερομηνία ταξινόμησής.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοπιστωτικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Εξυπηρέτηση συμβάσεων μετά την μεταβίβαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Εάν μία επιχείρηση μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπό όρους που επιτρέπουν στον μεταβιβάζοντα να αποαναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο, το Δ.Π.Χ.Α. 7 απαιτεί να γνωστοποιούνται όλες οι μορφές συνεχιζόμενης ανάμειξης που μπορεί να έχει η μεταβιβάζουσα επί των μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων. Το Δ.Π.Χ.Α. 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με το τι εννοεί με τον όρο «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση πρόσθεσε συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τις διοικήσεις να προσδιορίσουν εάν οι όροι μιας σύμβασης για εξυπηρέτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία έχουν μεταβιβαστεί συνιστά «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση παρέχει το δικαίωμα (όχι την υποχρέωση) αναδρομικής εφαρμογής.

Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η επιπρόσθετη γνωστοποίηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 7 «Γνωστοποίηση - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται συγκεκριμένα για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός αν απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 34. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους-Εισφορές από εργαζόμενους»

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αξιολόγηση της ύπαρξης ενεργού αγοράς υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων αξιολογείται με βάση το νόμισμα στο οποίο εκφράζεται η υποχρέωση και όχι με βάση τη χώρα που υπάρχει η υποχρέωση. Όταν δεν υπάρχει ενεργός αγορά υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων σε αυτό το νόμισμα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια των κρατικών ομολόγων.



ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, πρέπει να βρίσκονται είτε στις οικονομικές καταστάσεις είτε να ενσωματώνονται με παραπομπές μεταξύ των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και του σημείου όπου συμπεριλαμβάνονται στη ενδιάμεση οικονομική έκθεση (π.χ. στη έκθεση Διαχείρισης). Διευκρινίζεται επίσης ότι οι άλλες πληροφορίες, εντός της ενδιάμεσης οικονομικής έκθεσης πρέπει να είναι στη διάθεση των χρηστών με τους ίδιους όρους και την ίδια στιγμή όπως και οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Εάν οι χρήστες δεν έχουν πρόσβαση στις λοιπές πληροφορίες με αυτόν τον τρόπο, τότε η ενδιάμεση οικονομική έκθεση είναι ελλιπής.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) –Εταιρείες Επενδύσεων: Εφαρμογή των εξαιρέσεων ενοποίησης

Στις 18 Δεκεμβρίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 για θέματα που έχουν προκύψει στο πλαίσιο της εφαρμογής των εξαιρέσεων ενοποίησης για τις Εταιρείες Επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, με την νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται, και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» -Πρωτοβουλία Γνωστοποίησης

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 18 Δεκεμβρίου 2014, αποσαφηνίζουν ότι η σημαντικότητα εφαρμόζεται για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων και ότι η συμπερίληψη σε αυτές ασήμαντων πληροφοριών μπορεί να εμποδίσει την χρησιμότητα των γνωστοποιήσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι επιχειρήσεις θα πρέπει να χρησιμοποιούν την επαγγελματική τους κρίση, καθορίζοντας το που και με ποια σειρά παρουσιάζονται οι πληροφορίες στις γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων. Επίσης διευκρινίζονται θέματα σχετικά με τα υποσύνολα και την παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών συνολικών εισοδημάτων που προκύπτουν από τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 18 Δεκεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις)- Διευκρινήσεις για τις επιτρεπτές μεθόδους απόσβεσης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων απόσβεσης βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου καθώς τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο. Η ανωτέρω θέση δεν ισχύει όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 2 Δεκεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 (Τροποποιήσεις)- Γεωργία: Καρποφόρα Φυτά

Οι τροποποιήσεις φέρνουν τα καρποφόρα φυτά (bearer plants), τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο για να αυξηθεί παραγωγή, στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 16 έτσι ώστε να αντιμετωπίζονται λογιστικά με τον ίδιο τρόπο όπως τα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, με την νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται, και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 23 Νοεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»-Μέθοδος της Καθαρής Θέσης στις Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 27 την οποία εξέδωσε το Συμβούλιο στις 12 Αυγούστου 2014, επιτρέπει σε μία οντότητα να χρησιμοποιεί τη μέθοδο της καθαρής θέσης για τη λογιστικοποίηση των επενδύσεων της σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς, στις ατομικές της οικονομικές καταστάσεις. Αυτό συνιστά επιλογή λογιστικής πολιτικής για κάθε κατηγορία επενδύσεων. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 18 Δεκεμβρίου 2015. Η εταιρεία δεν έκανε χρήση της ευχέρειας αυτής και συνεχίζει να λογιστικοποιεί τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις στο κόστος

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» -Λογιστικός χειρισμός της απόκτησης μεριδίου σε μια από κοινού δραστηριότητα

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι ένας επενδυτής εφαρμόζει την μέθοδο της «απόκτησης» όταν αποκτά συμμετοχή σε μία κοινή επιχείρηση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 24 Νοεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους-Εισφορές από εργαζόμενους»

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για εισφορές από εργαζομένους ή τρίτους σε προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο στόχος της τροποποίησης είναι η απλοποίηση του λογιστικού χειρισμού των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας των εργαζομένων, για παράδειγμα, για τις εισφορές των εργαζομένων που υπολογίζονται σύμφωνα με ένα σταθερό ποσοστό του μισθού.

3.3 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία .

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Τα

χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εκτός από το τον πιστωτικό κίνδυνο της οντότητας, η ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν έχει αλλάξει σε σχέση με τις υπάρχουσες απαιτήσεις. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου.

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31.

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Το ΔΠΧΑ 15 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Σεπτεμβρίου 2016.

ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων»

Στις 30 Ιανουαρίου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το πρότυπο σκοπός του οποίου είναι να προσδιορίσει τις απαιτήσεις χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τα υπόλοιπα των «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων» που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα παρέχει αγαθά ή υπηρεσίες σε πελάτες, σε τιμή ή ποσοστό που υπόκειται σε ειδική ρύθμιση από το κράτος.

Το ΔΠΧΑ 14 επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα η οποία υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ να συνεχίσει να λογιστικοποιεί, με μικρές αλλαγές, τα υπόλοιπα των «μεταβατικών λογαριασμών ρυθμιζόμενων δραστηριοτήτων» σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα, τόσο κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ όσο και στις μεταγενέστερες οικονομικές καταστάσεις. Τα υπόλοιπα και οι κινήσεις αυτών των λογαριασμών παρουσιάζονται χωριστά στις καταστάσεις οικονομικής θέσης, αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων ενώ συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις απαιτούνται. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας του

Η κύρια συνέπεια της τροποποίησης που εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 11 Σεπτεμβρίου 2014, είναι ότι ολόκληρο το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική ή όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στεγάζονται σε μια θυγατρική. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) "Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές"

Η τροποποίηση διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 Καταστάσεις ταμιακών ροών (Τροποποίηση) "Γνωστοποιήσεις"

Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποίηση) "Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών"

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ' ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4».

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 ώστε να αντιμετωπιστούν οι ανησυχίες που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου χρηματοοικονομικών μέσων (ΔΠΧΑ 9), πριν από την εφαρμογή του νέου τροποποιημένου από το συμβούλιο ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: επικάλυψη και αναβολή. Το τροποποιημένο πρότυπο θα:

• δίνει την δυνατότητα στις εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, και όχι στο κέρδος ή τη ζημία, την αστάθεια που μπορεί να προκύψει όταν το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται πριν από τις νέες ασφαλιστικές συμβάσεις.

• παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2014-2016**

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2014-2016, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (ή και του Ομίλου) εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Δ.Π.Χ.Α. 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς

Η τροποποίηση διαγράφει τις «Βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις από τα Δ.Π.Χ.Α.» που προβλέπονταν από το Προσάρτημα Ε του Δ.Π.Χ.Α. 1 με το αιτιολογικό ότι έχουν υπηρετήσει πλέον τον σκοπό τους και δεν είναι πλέον απαραίτητες.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενής ή σε κοινοπραξίες που κατέχεται από μια οντότητα που είναι ένας οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλης οντότητας που πληροί τις προϋποθέσεις να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη για κάθε μια επένδυση σε συγγενή ή κοινοπραξία ξεχωριστά κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Διευκρίνιση του σκοπού του προτύπου.

Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτύπου προσδιορίζοντας ότι οι απαιτήσεις γνωστοποίησης του προτύπου, εκτός από εκείνες των παραγράφων Β10-Β16, ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας που αναφέρονται στην παράγραφο 5 που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

ΔΛΠ 40 « Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα δύναται να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»

Η Διερμηνεία 22 διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό για τις συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή την πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα. Συγκεκριμένα, εφαρμόζεται για τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή την

είσπραξη προκαταβολών πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο. Σύμφωνα με τη διερμηνεία η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον σκοπό του καθορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης των μη νομισματικών προπληρωμών του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης από λήψη προκαταβολής. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3.4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις αξιολόγησης προκειμένου να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά, προκειμένου να ανταποκρίνονται στα δεδομένα της κλειόμενης χρήσης και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές στηρίζονται στην αντίληψη της Διοίκησης για τα τρέχοντα γεγονότα και τη γνώση της για τυχόν μελλοντικές δραστηριότητες του Ομίλου, εξαιτίας του εύρους και της πολυπλοκότητας του αντικειμένου των εργασιών του Ομίλου, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Ειδικά για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν την κλειόμενη χρήση, σε μεταγενέστερη περίοδο μπορεί να διαφέρουν σημαντικά, ανάλογα με την εξέλιξη της οικονομικής κρίσης, με συνέπεια και οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα να διαφοροποιηθούν ουσιωδώς. Οι βασικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις αξιολόγησης οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες και οι οποίες είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, έχουν ως κάτωθι:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Σε κάθε μελέτη εκτίμησης και ανάλογα με το είδος της ιδιοκτησίας ή του παγίου που αποτιμάται, είναι αναγκαίο να λαμβάνονται υπόψη στο επίπεδο που είναι εφικτό και οι τρεις προσεγγίσεις-μέθοδοι της αξίας (αγοράς, προσόδου και κόστους) καθώς, μια ή περισσότερες από αυτές, μπορεί να έχουν εφαρμογή. Επισημαίνεται ότι η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης δεν υπαγορεύεται από το είδος του υπό εκτίμηση παγίου, αλλά από την ύπαρξη ή όχι συγκριτικών στοιχείων στην αγορά. Σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η ανεύρεση πληροφοριών μέσω μιας ενεργούς αγοράς, και λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, οι εύλογες αξίες τους, προσδιορίζονται μέσα από ένα λογικό εύρος προσεγγίσεων, εκτιμήσεων και παραδοχών που υιοθετούνται και οι οποίες έχουν σημαντική επίδραση στο τελικό υπολογισμό των εύλογων αξιών. Η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών εκτίμησης, εξαρτάται από την κρίση του Εκτιμητή την οποία αξιολογεί και αποδέχεται η διοίκηση. Οι παραδοχές καθορίζονται από την διοίκηση της Εταιρείας. Βλέπε Σημείωση 5.2.

Η Εταιρεία την κλειόμενη χρήση εφάρμοσε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων του σε ακίνητα, τις ίδιες μεθόδους με αυτές που είχε εφαρμόσει τις προηγούμενες χρήσεις η θυγατρική του ΕΤΑΔ Α.Ε., έχοντας υιοθετήσει προσεγγίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές, προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι παρακάτω παράγοντες:

α) Οι συνθήκες ύφεσης της Ελληνικής Οικονομίας, γεγονός που ενέτεινε την αβεβαιότητα που υπάρχει στην Ελληνική κτηματαγορά, δημιουργώντας ένα αντίξοο επενδυτικό περιβάλλον και εντείνοντας τις πιέσεις στις αξίες των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπόψη η Εταιρεία τις ανωτέρω συνθήκες, για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των μισθωμένων ακινήτων τα οποία ανήκουν ή διαχειρίζεται η Εταιρεία ή / και των μισθωμένων τμημάτων των επιμέρους ιδιοκτησιών, οι οποίες καλύπτονται με ενεργείς και μερικώς ή εν συνόλω εξυπηρετούμενες μισθωτικές συμβάσεις, ο Εκτιμητής, όπως έχει προαναφερθεί, εφήρμοσε την Προσέγγιση της Προσόδου και ειδικότερα την μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, προβάλλοντας τα μελλοντικά μισθώματα μειωμένα όμως κατά ποσοστό κυμαινόμαινο από 0% - 25% που αντανακλά τυχόν επισφαλείς εισπράξεις ή μειώσεις μισθωμάτων υπολογίζοντας, κατά κανόνα, στο τέλος της περιόδου, Υπολειμματική Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου με βάση το Δυνητικό Εμπορικό Μίσθωμα κατά τον τερματικό χρόνο. Οι αξίες οι οποίες προέκυψαν κατά τα ανωτέρω, μεταφέρθηκαν στη συνέχεια σε Παρούσες Αξίες με συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αναλόγως του είδους του ακινήτου κυμάνθηκε από 11,0% έως 18,0%. Ο προσδιορισμός του προεξοφλητικού επιτοκίου αντανακλά την απόδοση επί των επενδεδυμένων κεφαλαίων που απαιτεί ο υποθετικός αγοραστής του ακινήτου ή του εν γένει ιδιοκτησιακού δικαιώματος, λαμβάνοντας υπόψη αθροιστικά επενδυτικούς κινδύνους που αφορούν την διεθνή και εγχώρια οικονομία, τον συγκεκριμένο κλάδο της οικονομίας, την συγκεκριμένη τοπική αγορά, το ίδιο το ακίνητο, και την φερεγγυότητα του μισθωτή. Για την τρέχουσα εκτίμηση, ο Εκτιμητής προσέγγισε τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου με την μέθοδο Capital Asset Pricing Model (CAPM) με βάση συγκεκριμένες παραδοχές που αφορούν την επιλογή των επιμέρους παραμέτρων που υπεισέρχονται στον σχετικό υπολογισμό.

β) Νομική εκτίμηση, σχετικά με την φύση των ιδιότυπων δικαιωμάτων χρήσης και διαχείρισης που κατέχει κυρίως επί της ακίνητης περιουσίας του ΕΟΤ η ΕΤΑΔ Α.Ε.. Σύμφωνα με την εκτίμηση τα ιδιότυπα αυτά δικαιώματα προσιδιάζουν με την έννοια της επικαρπίας, είναι ενοχικά και κατά συνέπεια υποδεέστερα από το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας, σύμφωνα με την οποία, η χρήση και εκμετάλλευση ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα σε άλλον δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 8/10 της αξίας του περιουσιακού στοιχείου υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας. Δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν έχει διανύσει ακόμη την πρώτη 20ετία της ζωής του και σύμφωνα με την προαναφερόμενη γνωμάτευση, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι η αξία των ιδιότυπων δικαιωμάτων Διοίκησης, Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης των ακινήτων του ΕΟΤ δεν μπορεί να ξεπεράσει το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω ακινήτων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 196 παρ. 4 του ν. 4389/2016 η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και τα διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μεταβιβάζονται αυτομάτως στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα, με τις κατωτέρω εξαιρέσεις:

α. Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι,

β. περιοχές Ramsar,

γ. περιοχές Natura,

δ. αρχαιολογικοί χώροι,

ε. αμιγώς δασικές εκτάσεις,

και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής.

Σε περίπτωση που μέρος ακινήτου εμπίπτει σε μία από τις ανωτέρω εξαιρέσεις, η κυριότητα του μέρους του ακινήτου που δεν εμπίπτει σε μία από τις ανωτέρω εξαιρέσεις μεταβιβάζεται στην ΕΤΑΔ σύμφωνα με τα ανωτέρω. Η Εταιρεία είναι σε διαδικασία διερεύνησης όσον αφορά σε ποια από τα ανωτέρω δικαιώματα έχει μεταβιβαστεί η πλήρη κυριότητα.

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

(1) Η προσέγγιση της αγοράς για ακίνητα του Ομίλου όπου διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ενεργός αγορά. Στις περιπτώσεις όπου δεν υπήρχαν συγκρίσιμα στοιχεία πώλησης αντίστοιχων εκτάσεων στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των επιμέρους ιδιοκτησιών, διαμορφώθηκε μια τιμή βάσης για το σύνολο της επικράτειας. Η τιμή αυτή στηρίχθηκε σε στοιχεία και τιμές που προέκυψαν από έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, αναπροσαρμοσμένων με την χρήση κατάλληλων συντελεστών.

(2) Η προσέγγιση του κόστους, η οποία εφαρμόσθηκε κατά την εκτίμηση των εξειδικευμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, των υποδομών και των βελτιώσεων γης των επιμέρους ιδιοκτησιών της Εταιρίας, εφόσον δεν ήταν μισθωμένες ή διαπιστώθηκε ότι δεν υφίσταται οργανωμένη–ενεργός αγορά πώλησης αντίστοιχων ακινήτων.

(3) Η προσέγγιση της προσόδου, η οποία εφαρμόστηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μισθωμένων ακινήτων του Ομίλου. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου, χρησιμοποιήθηκε η προσέγγιση των απομειούμενων ταμειακών ροών προβάλλοντας τα μελλοντικά μισθώματα μειωμένα κατά ποσοστό 0% - 25%, προκειμένου να απεικονιστεί η πιθανή απώλεια εσόδων την οποία θα υποστεί η Εταιρεία μέχρι την λήξη της μισθωτικής περιόδου και υπολογίζοντας στο τέλος της μισθωτικής περιόδου την Υπολειμματική αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, είτε με βάση την προσέγγιση του κόστους είτε όπου κρίθηκε εφαρμόσιμο, το Δυνητικό Εμπορικό Μίσθωμα. Συγκεκριμένα εξετάζοντας τα στοιχεία οφειλών των μισθωτικών συμβάσεων και βασιζόμενη στο Ποσοστό (%) Οφειλής επί του Τρέχοντος Μισθώματος της κάθε μισθωτικής σύμβασης που εξήγαγε, η Εταιρεία έλαβε την ακόλουθη γενική παραδοχή:

- Όταν το % Οφειλής επί του Τρέχοντος Μισθώματος είναι μηδενικό, δεν εφήρμοσε επισφάλεια είσπραξης ή μείωσης μισθωμάτων
- Όταν 0% < %Οφειλής επί του Τρέχοντος Μισθώματος ≤ 10%, θεώρησε ύπαρξη επισφάλειας της τάξης του 5%
- Όταν 10% < %Οφειλής επί του Τρέχοντος Μισθώματος ≤ 30%, θεώρησε ύπαρξη επισφάλειας της τάξης του 10%
- Όταν 30% < %Οφειλής επί του Τρέχοντος Μισθώματος ≤ 50%, θεώρησε ύπαρξη επισφάλειας της τάξης του 15%
- Όταν 50% < %Οφειλής επί του Τρέχοντος Μισθώματος ≤ 70%, θεώρησε ύπαρξη επισφάλειας της τάξης του 20%
- Όταν % Οφειλής επί του Τρέχοντος Μισθώματος > 70%, θεώρησε ύπαρξη επισφάλειας της τάξης του 25%

Οι αξίες που προέκυψαν με βάση την παραπάνω μέθοδο μεταφέρθηκαν σε παρούσες αξίες με συντελεστή προεξόφλησης ο οποίος αναλόγως του είδους του ακινήτου κυμάνθηκε εκτός εξαιρέσεων μεταξύ 11% και 18%.

β) Ωφέλιμη ζωή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι υπολειπόμενες ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να καθορίσουν κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι πραγματικές ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης. Βλέπε Σημείωση 5.1.

γ) Απομειώσεις συμμετοχών σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις & επισφαλείς απαιτήσεις

Η Διοίκηση προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης για την απομείωση των απαιτήσεων, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρείας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται. Βλέπε Σημείωση 5.8.

Επιπλέον η Εταιρεία υπολογίζει σε ετήσια βάση, ή και οποτεδήποτε υπάρχει ένδειξη απομείωσης, τη λογιστική αξία των συμμετοχών σε σχέση με την αγοραία αξία τους, εφόσον υπάρχει διαθέσιμη, ή με την εύλογη αξία τους όπως αυτή προκύπτει από αποδεκτά μοντέλα αποτίμησης με βάση περιοδικές εκτιμήσεις που διενεργούνται από εκτιμητές. Βλέπε Σημείωση 5.4.

δ) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση, τυχόν πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους και αναγνώριση μελλοντικών φορολογικών ωφελειών. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος ενδέχεται να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά τα οποία έχουν καταχωρηθεί στις οικονομικές καταστάσεις. Βλέπε Σημείωση 5.31.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ βλέπε σημείωση 5.19.

ε) Εκτίμηση της φύσης των ιδιότυπων δικαιωμάτων διοίκησης, αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων

Τα ιδιότυπα δικαιώματα που κατέχει η Εταιρεία, κυρίως επί της ακίνητης περιουσίας του ΕΟΤ, τα αναγνωρίζει είτε ως προπληρωμένες μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις είτε ως επενδύσεις σε ακίνητα. Για την εισφορά των ανωτέρω δικαιωμάτων στην ΕΤΑΔ Α.Ε. το Ελληνικό Δημόσιο έλαβε αντίστοιχης αξίας μετοχές. Η αξία αυτών των προπληρωμών αναγνωρίστηκε αρχικά στις οικονομικές καταστάσεις, με βάση εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν από ειδικούς, στην εύλογη αξία τους, η οποία καταχωρήθηκε αντίστοιχα και στο μετοχικό κεφάλαιο της μητρικής και είναι ίση με την ονομαστική αξία έκδοσης των μετοχών της. Μεταγενέστερα κατά την ημερομηνία μετάβασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας στα ΔΠΧΑ επανεκτιμήθηκε η εύλογη αξία εκείνων των ιδιότυπων δικαιωμάτων που αντιμετωπίζονται λογιστικά ως «επενδύσεις σε ακίνητα» και η διαφορά που προέκυψε, αναγνωρίστηκε στις οικονομικές καταστάσεις στο λογαριασμό «αποτελέσματα εις νέο». Σε περίπτωση απώλειας, βάσει νόμου, της άσκησης διοίκησης, διαχείρισης κάποιου από τα ανωτέρω περιγραφόμενα δικαιώματα, με βάση την αξία του, επέρχεται μείωση των ιδίων κεφαλαίων της μητρικής εταιρείας μέσω των αποτελεσμάτων χρήσης. Όπως σημειώθηκε και ανωτέρω σύμφωνα με το άρθρο 196 παρ. 4 του ν. 4389/2016 η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και τα διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μεταβιβάζονται αυτομάτως στην ΕΤΑΔ με συγκεκριμένες εξαιρέσεις.

Επισημαίνεται ότι με βάση το Ν.2636/1998 με τον οποίο εισφέρθηκαν τα ανωτέρω δικαιώματα στην μητρική εταιρεία μεταφέρονται επίσης σ΄αυτή και όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις από συμβάσεις που συνδέονται με την μεταβιβασθείσα σ' αυτή περιουσία του ΕΟΤ καθώς και δικαίωμα να προβαίνει σε κάθε πράξη διαχείρισης και εκτέλεσης. Επίσης ο προαναφερόμενος νόμος δεν περιλαμβάνει κάποιο χρονικό περιορισμό ως προς την διάρκεια παραχώρησης των δικαιωμάτων στην μητρική Εταιρεία. Με δεδομένο ότι η διάρκεια ζωής της Εταιρείας έχει καθοριστεί στα 99 έτη, δεν έχει διευκρινιστεί με σαφήνεια από το νόμο, τι θα ισχύσει σε περίπτωση λύσης της εταιρείας σχετικά με τα δικαιώματα. Δηλαδή αν τα δικαιώματα είναι προσωποπαγή, οπότε αποσβένονται λόγω λύσης του νομικού προσώπου, ή δεν είναι, οπότε κατά την εκκαθάριση είτε θα ρευστοποιηθούν (με τους

ορισμούς του νόμου) ή θα περιέλθουν λόγω αυτούσιας διανομής, στους τότε μετόχους της μητρικής εταιρείας.

Η αξία των δικαιωμάτων που κατέχει η Εταιρεία αναφέρεται κυρίως στην αξία της γης. Η Διοίκηση της Εταιρείας βασιζόμενη στις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17 «Μισθώσεις» έκρινε, με δεδομένο ότι δεν προκύπτει μεταβίβαση της κυριότητας της γης στην Εταιρεία, ότι τα στοιχεία της μίσθωσης παραπέμπουν στο χαρακτηρισμό αυτής, ως λειτουργική.

Με την ταξινόμηση των ανωτέρω δικαιωμάτων ως λειτουργικές μισθώσεις, η Εταιρεία επέλεξε να αναγνωρίσει τα υπό διαχείριση δικαιώματα ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα, για εκείνα που πληρούν τις προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40, χωρίς διαχωρισμό της αξίας, σε αξία γης και κτίσματος.

Προκαταβολές μισθωμάτων, για εκείνα τα οποία λειτουργεί η ίδια η Εταιρεία, οι οποίες εμφανίζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο στα έτη της διάρκειας ζωής της Εταιρείας.

Τα ιδιότυπα δικαιώματα που κατέχει η Εταιρεία, επί Ολυμπιακών εγκαταστάσεων προερχόμενα από την απορρόφηση της εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα, τα αναγνωρίζει ως επενδύσεις σε ακίνητα βασιζόμενος στις ίδιες αρχές που αναφέρθηκαν ανωτέρω.

Όσον αφορά τα δικαιώματα που κατέχει η Εταιρεία επί ακινήτων προερχόμενα από την απορρόφηση της Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (ΚΕΔ), με βάση την ανωτέρω διάταξη (άρθρο 196 παρ.4 ν. 4389/2016) μεταβιβάστηκαν κατά κυριότητα στην ΕΤΑΔ Α.Ε. και αποτιμήθηκαν με βάση έκθεση εκτιμητή εντός της χρήσης 2016. Η μεθοδολογία αποτίμησης που ακολουθήθηκε στα συγκεκριμένα ακίνητα είναι η Προσέγγιση της Προσόδου. Από την ημερομηνία μεταβίβασης, η Εταιρεία αναγνωρίζει το σύνολο του εσόδου από μισθώματα στα αποτελέσματα χρήσης, Σημειώνεται ότι προ της έκδοσης του συγκεκριμένου νόμου, όσον αφορά τα συγκεκριμένα δικαιώματα είχε εκτιμηθεί ότι διαφέρουν ουσιωδώς ως προς την φύση τους σε σχέση με τα υπόλοιπα δεδομένου ότι δεν είχαν μεταβιβαστεί στην ΚΕΔ και κατ' επέκταση στην ΕΤΑΔ Α.Ε. οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες από την διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Στη χρήση 2015 με την απορρόφηση της Π.Α.ΜΕ από την ΕΤΑΔ βάση των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.4321/2015 και των σχετικών Υπουργικών Αποφάσεων μεταβιβάστηκε στην ΕΤΑΔ Α.Ε. το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Π.Α.ΜΕ. κατά πλήρη κυριότητα.

στ) Προβλέψεις νομικών υποθέσεων

Η Διοίκηση προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης για τις υπάρχουσες εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρείας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται. Βλέπε Σημείωση 5.16 και 6.2.

3.5. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Οι συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μετά την ενδεχόμενη αφαίρεση των ζημιών απομείωσης.

3.6. Ενοποίηση

Συγγενείς είναι οι εταιρείες στις οποίες η εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή και όχι έλεγχο, ήτοι όταν υπάρχει δυνατότητα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρησιακής πολιτικής της εταιρείας, χωρίς όμως να πρόκειται για έλεγχο ή από κοινού έλεγχο των εν λόγω πολιτικών. Η

ουσιώδης επιρροή τεκμαίρεται, εφόσον υπάρχει άμεση ή έμμεση συμμετοχή άνω του 20% και έως 50%, των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο η εταιρεία ασκεί ουσιώδη επιρροή. Ουσιώδης επιρροή μπορεί να υπάρχει και με μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής από 50% των δικαιωμάτων ψήφου εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι η κυριότητα σε δικαιώματα ψήφου δε συνιστά έλεγχο. Οι συγγενείς εταιρείες επιμετρούνται με την μέθοδο του κόστους κτήσης.

3.7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

- Ιδιότυπα δικαιώματα διοίκησης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης επί οικοπέδων και κτιρίων,

- Ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Συνοπτικά το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή κατέχει η εταιρεία περιλαμβάνει:

i) Μισθωμένα και Παραχωρημένα Ακίνητα ή Τουριστικές Μονάδες,

ii) Σχολάζοντα οικόπεδα, τουριστικά κτήματα, μαρίνες, κτίρια, λουτρικές, ξενοδοχειακές και άλλες εγκαταστάσεις,

iii) Αιγιαλούς – παραλίες,

iv) Ακίνητα με πολεοδομικές, χωροταξικές, νομικές ή/και άλλες δεσμεύσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίστηκαν αρχικά στο κόστος, (ονομαστική αξία εκδοθεισών μετοχών μετά από εκτίμηση ειδικών) συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε «εύλογη αξία».

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε μια οντότητα για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε μια οντότητα για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, οπότε η εν λόγω αξία είναι ταυτόσημη, τουλάχιστον, με την Παρούσα Αξία των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από την μίσθωσή του, χωρίς να λαμβάνονται όμως υπόψη οι μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα οφέλη που προέρχονται από αυτές.

Όταν δεν υπάρχει οργανωμένη - ενεργός αγορά για τον προσδιορισμό της Εμπορικής – Εύλογης Αξίας, λόγω της εξειδικευμένης φύσης των ενσώματων παγίων στοιχείων ή της έλλειψης συγκρίσιμων στοιχείων, αυτά αποτιμούνται στο Κόστος Αντικατάστασης – Depreciated Replacement Cost, αφού ληφθούν υπόψη οι απομειώσεις, εφόσον υπάρχουν και είναι μετρήσιμες, που οφείλονται σε απώλεια αξίας λόγω φυσιολογικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του εν λόγω προτύπου, όταν ο «Εκτιμητής» δεν διαπίστωσε στην οργανωμένη – ενεργό αγορά, παρόμοιο ακίνητο στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση με το αποτιμούμενο, τότε, κατά προτεραιότητα, αξιολόγησε και αναπροσάρμοσε στοιχεία και δεδομένα από ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης και τοποθεσίας ή έλαβε υπόψη τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, πριν εφαρμόσει τις προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, όταν αυτές υποστηρίζονταν από μισθωτικές συμβάσεις ή από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία, τα οποία όμως αντανακλούσαν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς, σχετικά με την αβεβαιότητα στην ποσότητα και στην επιλογή του χρόνου των ταμειακών ροών. Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο, η Εύλογη Αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα δεν αντανακλά μελλοντικές

κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα βελτιώσουν ή θα ενισχύσουν την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου και δεν αντανακλά τα σχετικά μελλοντικά οφέλη από αυτές τις μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες.

Επιπλέον σε κάθε μελέτη εκτίμησης και ανάλογα με το είδος της ιδιοκτησίας ή του παγίου που αποτιμάται, είναι αναγκαίο να λαμβάνονται υπόψη στο επίπεδο που είναι εφικτό και οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας, καθώς, μια ή περισσότερες από αυτές, μπορεί να έχουν εφαρμογή. Η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών εκτίμησης, εξαρτάται από την κρίση του Εκτιμητή.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε επαναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο επαναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επισημαίνεται ότι δεν συμπεριλαμβάνονται στη κατηγορία «επενδύσεις σε ακίνητα» τα δικαιώματα διοίκησης και αξιοποίησης που δεν πληρούν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40.

3.8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εκτός αυτών που συμπεριλαμβάνονται στο λογαριασμό «επενδύσεις σε ακίνητα», παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριφθείσες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού, εκτός των γηπέδων και οικοπέδων που δεν αποσβένονται, υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Κτίρια και τεχνικές εγκαταστάσεις από 10 έως 90 έτη

Μεταφορικά μέσα από 5 έως 10 έτη

Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός από 4 έως 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

(α) Άδειες λειτουργίας

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο. Για τον επιμερισμό του κόστους κτήσης της άδειας λειτουργίας της Ακτής Βουλιαγμένης λαμβάνεται υπόψη η διάρκεια της ωφέλιμης ζωής της, ήτοι 5 έτη.

(β) Λογισμικό

Η αξία με βάση την οποία κεφαλαιοποιείται το αποκτηθέν λογισμικό, είναι ίση με το κόστος που απαιτήθηκε για την αγορά και λειτουργία του. Το κόστος αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης σε πέντε (5) έτη. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και συντήρηση των λογισμικών προγραμμάτων καταχωρούνται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

3.10. Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση – Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι εκμισθωτής:

Λειτουργική μίσθωση – Τα έσοδα που πραγματοποιούνται από λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών που έχουν ληφθεί, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένης κατά το κόστος διάθεσης και της αξίας λόγω χρήσης (παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών), οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.

Η εταιρεία εξετάζει, σε περιοδική βάση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, (ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων), τα περιουσιακά της στοιχεία για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

3.12. Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με την μέθοδο του Μέσου Σταθμικού Κόστους και με περίοδο στάθμισης το έτος. Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης σε κανονική επιχειρηματική διαδικασία, μειωμένη κατά το εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης και κατά τα έξοδα διάθεσης.

Σχηματίζονται επαρκείς προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα. Οι μειώσεις της αξίας των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης κατά την περίοδο που εμφανίζονται.

3.13. Απαιτήσεις κατά πελατών – μισθωτών

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην αξία της συναλλαγής και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης.

Οι απαιτήσεις από πελάτες και τρίτους εξετάζονται, ως προς την εισπραξιμότητά τους, σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όταν υπάρχει σαφής ένδειξη ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται, με βάση τους συμβατικούς όρους, διενεργείται σχετική εγγραφή απομείωσης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο. Οι ζημιές απομείωσης, που προκύπτουν, καταχωρούνται ως έξοδο, απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης στο κονδύλι «Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης»..

3.14.Χρηματοοικονομικά Μέσα

3.14.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.14.1.1.Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εμπίπτουν στο ΔΛΠ 39 ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια και απαιτήσεις, επενδύσεις διακρατώμενες ως τη λήξη, διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η εταιρεία καθορίζει την κατηγορία στην οποία θα ταξινομήσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική τους αναγνώριση.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, εκτός από την περίπτωση των επενδύσεων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα άμεσα επιρριφθέντα κόστη συναλλαγής.

Η κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται από τη διοίκηση ανάλογα με τα χαρακτηριστικά και το σκοπό για τον οποίο το μέσο αποκτήθηκε. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης όταν η τεκμηριωμένη επενδυτική στρατηγική της εταιρείας είναι να διαχειρίζεται χρηματοοικονομικές επενδύσεις στην εύλογη αξία διότι στην ίδια βάση διαχειρίζεται και τις σχετικές υποχρεώσεις. Οι επενδύσεις που είναι διαθέσιμες προς πώληση και διακρατώμενες ως τη λήξη χρησιμοποιούνται όταν η σχετική υποχρέωση (συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτήσεων από τους μετόχους) είναι παθητικά διαχειριζόμενη και/ή λογίζεται στο αποσβεσμένο κόστος.

Οι αγορές ή πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν παράδοση περιουσιακών στοιχείων εντός ενός χρονικού περιθωρίου που καθορίζεται από κανονισμούς ή τους πρότυπους κανόνες της σχετικής αγοράς, αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία που η εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πουλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

3.14.1.2 Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μετά την αρχική τους αναγνώριση εξαρτάται από την κατηγορία στην οποία ανήκουν. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας περιλαμβάνουν χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις όψεως, εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Οι απαιτήσεις είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά

περιουσιακά στοιχεία με σταθερές και προσδιορίσιμες καταβολές και τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά. Οι επενδύσεις αυτές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, το οποίο ισούται με την εύλογη αξία του ποσού που πληρώνεται για την απόκτηση της επένδυσης. Επίσης, όλα τα κόστη συναλλαγής που είναι άμεσα επιρριφθέντα στην απόκτησή αυτή συμπεριλαμβάνονται στο κόστος της επένδυσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι απαιτήσεις αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου μείον τυχόν ζημία απομείωσης.

Το αποσβεσμένο κόστος λαμβάνει υπόψη τυχόν έκπτωση ή πριμ κατά την απόκτηση και αμοιβές ή δαπάνες οι οποίες θεωρούνται αναπόσπαστο κομμάτι του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση από την εφαρμογή της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου συμπεριλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έσοδα των αποτελεσμάτων χρήσης. Τα κέρδη και οι ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης όταν οι επενδύσεις αποαναγνωρίζονται ή απομειώνονται καθώς και όταν αποσβένονται.

Οι απαιτήσεις της εταιρείας προέρχονται από εμπορικές δραστηριότητες, είναι άτοκες και παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία, μειωμένες κατά το ποσό των απαιτούμενων προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις.

3.14.1.3 Αποαναγνώριση περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

Τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εκπνεύσουν.

Η εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, χωρίς σημαντική καθυστέρηση και είτε (α) έχουν μεταβιβαστεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου ή (β) δεν έχουν μεταβιβαστεί ούτε διατηρηθεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου αλλά έχει μεταβιβαστεί ο έλεγχος του στοιχείου αυτού.

Όταν η εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές και δεν έχει μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου ούτε έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο τους περιουσιακού στοιχείου, το περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξη της εταιρείας στο στοιχείο αυτό. Η συνέχεια της ανάμειξης η οποία παίρνει τη μορφή εγγύησης στο μεταφερόμενο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετρείται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής αξίας του στοιχείου και στο μεγαλύτερο ποσό η εταιρεία μπορεί να κληθεί να αποπληρώσει. Στην περίπτωση αυτή, η εταιρεία επίσης αναγνωρίζει μια συνδεδεμένη υποχρέωση. Το μεταφερόμενο περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρείται στη βάση που αντικατοπτρίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που έχει διατηρήσει η εταιρεία.

3.14.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

3.14.2.1 Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εμπίπτουν στο περιεχόμενο του ΔΛΠ 39 αποτελούνται από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης, δάνεια και υποχρεώσεις ή παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα. Η εταιρεία προσδιορίζει την κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατά την αρχική αναγνώρισή τους.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση δανείων, άμεσα αποδιδόμενα κόστη συναλλαγής.

3.14.2.2 Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Η μεταγενέστερη της αρχικής αναγνώρισης επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων εξαρτάται από την κατηγορία στην οποία έχουν ταξινομηθεί. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα δάνεια επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης όταν οι υποχρεώσεις αποαναγνωρίζονται καθώς επίσης και κατά τη διάρκεια απόσβεσης μέσω της εφαρμογής της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τυχόν έκπτωση ή πριμ κατά την απόκτηση καθώς και τυχόν κόστη ή δαπάνες που αποτελούν τμήμα του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα των αποτελεσμάτων χρήσης. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες είναι άτοκες.

3.14.2.3 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η υποχρέωση εξοφλείται, δηλαδή, όταν η δέσμευση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μια υπάρχουσα χρηματοοικονομική υποχρέωση ανταλλάσσεται με μια άλλη υποχρέωση προς τον ίδιο δανειστή η οποία εμπεριέχει σημαντικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή μετατροπή αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά των αντίστοιχων λογιστικών αξιών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

3.15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι τρεις μήνες επενδύσεις άμεσης ρευστοποίησης και μηδενικού κινδύνου.

3.16. Μετοχικό κεφάλαιο

Η αξία των ονομαστικών μετοχών που έχουν εκδοθεί καταχωρούνται σαν Μετοχικό Κεφάλαιο στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

3.17. Επιχορηγήσεις

Η Εταιρεία αναγνωρίζει αρχικά τις κρατικές επιχορηγήσεις εφόσον ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) υπάρχει εύλογη διασφάλιση ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί.

Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους ως μακροπρόθεσμη υποχρέωση. Οι επιχορηγήσεις που έλαβε η εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο για την διενέργεια παγίων επενδύσεων εμφανίζονται ως μακροπρόθεσμη υποχρέωση. Οι επιχορηγήσεις αποσβένονται σταδιακά με βάση τον ρυθμό απόσβεσης των αντίστοιχων παγίων. Οι αποσβέσεις εμφανίζονται ως έσοδο της χρήσης στα αποτελέσματα της εταιρείας και καταχωρούνται στο κονδύλι «Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης».

3.18. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται, ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη

καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η εταιρεία καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

❖ **Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κτλ).

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην χρήση που αφορά.

❖ **Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην εταιρεία και το λόγο εξόδου τους από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση παραίτησης ή δικαιολογημένης απόλυσης το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται. Το πληρωτέο ποσό κατά τη συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση αναιτιολόγητης απολύσεως. Το πρόγραμμα αυτό αποτελεί ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών για τον εργοδότη και δεν είναι χρηματοδοτούμενο.

Η εν λόγω υποχρέωση προσδιορίζεται, από ανεξάρτητο αναλογιστή, με βάση την αναλογιστική μέθοδο της προβεβλημένης πιστούμενης μονάδος (projected unit credit method). Ένα πρόγραμμα συγκεκριμένων παροχών καθορίζει με βάση διάφορες παραμέτρους όπως, η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, συγκεκριμένες υποχρεώσεις για καταβλητέες παροχές.

Οι προβλέψεις που αφορούν την χρήση, περιλαμβάνονται στο σχετικό κόστος προσωπικού στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνίστανται από το τρέχον κόστος υπηρεσίας και το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος. Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που αναγνωρίζονται και καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της χρήσης.

Κόστη που προκύπτουν από μεμονωμένα γεγονότα, όπως διακανονισμούς και περικοπές, αναγνωρίζονται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το κόστος υπηρεσίας προηγούμενων ετών αναγνωρίζεται ως έξοδο στη διάρκεια της μέσης περιόδου κατά την οποία κατοχυρώνεται το δικαίωμα στην παροχή, χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο. Εάν μεταβληθούν οι όροι που διέπουν την παροχή και η τελευταία είναι ήδη κατοχυρωμένη, τότε το κόστος υπηρεσίας προηγουμένων ετών αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.

Το προσωπικό της εταιρείας υπάγεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 2 του Αναγκαστικού Νόμου 173/1967, όπως αυτός ισχύει σήμερα. Σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση του νόμου (παράγραφος 13 άρθρο 21 Ν.3144/2003) το ανώτατο όριο αποζημίωσης αυξάνεται στο ποσό των 15.000 Ευρώ.

3.19. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος

Σύμφωνα με το άρθρο 206 του ν.4389/2016, η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, συσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και

ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ. Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 10 του 4474/2017 ορίζεται ότι οι φορολογικές απαλλαγές του άρθρου 206 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), αποκλειστικά ως προς την απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος που προκύπτει από τη δραστηριότητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε., ισχύουν για τα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και μετά. Από την έναρξη ισχύος του νόμου 4474/2017, οι φορολογικές απαλλαγές του άρθρου 206 του ν. 4389/2016 εφαρμόζονται και για κάθε δικαιοπραξία που καταρτίζεται, δυνάμει των άρθρων 201 του ν. 4389/2016 και του εισαγωγικού εδαφίου της παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 2636/1998 (Α΄ 198), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 212 του ν. 4389/2016, από την ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε. και τις άμεσες θυγατρικές της, εφόσον αυτές είναι υπόχρεες σε φόρο, εξαιρουμένων των Τ.Χ.Σ. και Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ..

Ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο. Το έξοδο του φόρου εισοδήματος αφορά μόνο προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις.

3.20.Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν ενδεχόμενες υποχρεώσεις αναγνωρίζονται όταν η εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων.

Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου η εταιρεία, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται, εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.21.Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Όταν η εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται μειωτικά των εσόδων.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) <u>Πωλήσεις αγαθών</u>

Οι πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν η εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη. Τα έσοδα

της εταιρείας από πωλήσεις αγαθών αναφέρονται στις πωλήσεις ύδατος, ιαματικών πηγών και εμπορευμάτων κυλικείων και ποτοπωλείων.

(β) Παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας και εφόσον αναμένεται η αντίστοιχη εισροή των οικονομικών ωφελειών στην εταιρεία. Τα έσοδα της εταιρείας από παροχή υπηρεσιών προέρχονται από υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών στις μαρίνες, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου και χρήσης των ιαματικών πηγών, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου σε μνημεία (Αχίλλειον, Σπήλαια Δυρού) και ακτές (Βουλιαγμένη), πωλήσεις εισιτηρίων χρήσης εγκαταστάσεων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού και του Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρρα μισθώσεις εγκαταστάσεων κάμπινγκ (Ασπροβάλτα, Νιγρίτα) και εκθεσιακών, συνεδριακών χώρων (Αιδηψός), υπηρεσίες δανεισμού προσωπικού.

(γ) Έσοδα από μισθώματα

Οι εισπράξεις που πραγματοποιούνται από λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης. Όταν η εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου, κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

(δ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

(ε) Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα καταχωρούνται στα αποτελέσματα περιόδων στις οποίες έχει οριστικοποιηθεί το δικαίωμα είσπραξης τους.

3.22.Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις στη περίοδο που εγκρίνεται η διανομή του από τους μετόχους.

3.23.Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.



4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της εταιρείας αποτελούνται από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της εταιρείας. Η εταιρεία κατέχει, επίσης, διάφορα άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα, όπως εμπορικές απαιτήσεις και εμπορικές υποχρεώσεις, τα οποία προκύπτουν άμεσα από τις εργασίες του. Πολιτική της εταιρείας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η εταιρεία εκτίθεται σε περιορισμένο φάσμα χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους θεωρητικά υπάγεται, είναι κίνδυνοι αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, επιτόκιο, τιμές αγοράς), πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας, κίνδυνος ταμειακών ροών.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της μητρικής εταιρίας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και την πολιτική διατήρησης πλεονάζουσας ρευστότητας.

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στο εξωτερικό και κατά συνέπεια δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε (€) ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Τα έσοδα της εταιρείας που προέρχονται από συμβάσεις μίσθωσης αναπροσαρμόζονται βάσει συμβάσεων σε ετήσια βάση με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό του έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες επενδύσεις σε κλειστά swaps με τραπεζική εγγύηση καθώς και καταθέσεις όψεως. Επίσης μετά την απορρόφηση της ΚΕΔ ΑΕ, η εταιρεία έχει σημαντικές υποχρεώσεις από δάνεια για τα οποία όμως υπάρχουν αντίστοιχες απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο το οποίο τα έχει εγγυηθεί και βάσει νόμου είναι υπόχρεο απευθείας στην πληρωμή τους από το έτος 2011 και μετά. Κατά συνέπεια, η εταιρεία εκτίθεται σε μηδενικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

(Β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την εταιρεία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Οι εμπορικές απαιτήσεις προέρχονται από μία μεγάλη βάση πελατών. Μεγάλο μέρος των απαιτήσεών του από πελάτες είναι ασφαλισμένο έναντι πιστωτικού κινδύνου με λήψη εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης των συμβάσεων, από τραπεζικά ιδρύματα. Κατά την εκτίμηση της Διοίκησης, κατάλληλες προβλέψεις αναγνωρίζονται για ζημιές προερχόμενες από απομείωση απαιτήσεων λόγω συγκεκριμένων πιστωτικών κινδύνων.

Τα στοιχεία του ενεργητικού τα οποία εκτίθενται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	31.12.2016	31.12.2015
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εντός επόμενου έτους	3.973.103	28.023.304
1-5 έτη	128.414.813	153.994.562
Λοιπές απαιτήσεις	36.267.523	36.701.409
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	95.310.093	84.754.919
Καθαρή Λογιστική Αξία	**263.965.532**	**303.474.194,00**

Στο κονδύλι των μακροπροθέσμων απαιτήσεων (1-5 έτη) και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 128,4 εκ (2015: € 153,9 εκ.) και 36,2 εκ (2015: € 36,7 εκ.) αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε εγγυημένες απαιτήσεις που είχε η πρώην ΚΕΔ ΑΕ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που είχαν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου καθώς και εγγυημένη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για πληρωμή υποχρέωσης προς την Εθνική Τράπεζα. Τα ποσά αυτά συσχετίζονται με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις.

Τέλος η Διοίκηση της εταιρείας θέτει όρια στο μέγεθος του κινδύνου που μπορεί να εκτίθεται, σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

(Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας διασφαλίζεται με τη διατήρηση επαρκών χρηματικών διαθεσίμων και την ύπαρξη δυνατότητας χρηματοδότησης σε περίπτωση ανάγκης. Η εταιρική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας βασίζεται στη σωστή διαχείριση του κεφαλαίου κίνησης και των ταμειακών ροών. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της εταιρείας στοχεύει στην διατήρηση ελαστικότητας στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα. Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31/12/2016 και 31/12/2015 για την εταιρεία αναλύεται ως εξής:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	31.12.2016	31.12.2015
Εντός επόμενου έτους	75.218.581	92.294.991
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	191.859.276	209.860.641
Σύνολο	**267.077.857**	**302.155.632**

Ειδικότερα ποσό € 75,2 εκ (2015: € 92,2 εκ) στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και ποσό € 191,8 εκ. (2015: € 209,8 εκ.) στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν δάνεια που έχει η λάβει η πρώην ΚΕΔ Α.Ε. με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για την εκτέλεση έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Για τα δάνεια αυτά υπάρχουν αντίστοιχες απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο και ως εκ τούτου ο κίνδυνος ρευστότητας που πηγάζει από αυτά περιορίζεται σημαντικά.

5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των παγίων περιουσιακών στοιχείων της χρήσης 2016 & 2015.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων



ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - τεχνικές κατασκευές	Μηχανικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 01.01.2015	56.137.140	3.137.064	10.142.114	3.003.710	72.420.028
Αξία απογραφής ΠΑΜΕ Α.Ε.	0	0	77.793	0	77.793
Προσθήκες χρήσης	612.238	81.393	229.399	10.482.200	11.405.230
Μεταφορές ολοκληρωμένων έργων στα πάγια	13.112.143	0	0	(13.112.143)	0
Πωλήσεις/Διαγραφές/καταστροφές	(109.142)	(1.797)	(143.104)	0	(254.043)
Τακτοποιήσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2015	**69.752.379**	**3.216.659**	**10.306.202**	**373.767**	**83.649.007**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 01.01.2015	(18.642.863)	(913.873)	(5.305.431)	0	(24.862.167)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.120.613)	(175.049)	(249.126)	0	(2.544.788)
Πωλήσεις / διαγραφές	0	630	62.873	0	63.503
Τακτοποιήσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2015	**(20.763.476)**	**(1.088.292)**	**(5.491.683)**	**0**	**(27.343.452)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 01.01.2015	**37.494.277**	**1.705.645**	**4.836.683**	**3.003.710**	**47.557.860**
Κατά την 31.12.2015	**48.988.903**	**2.128.367**	**4.814.519**	**373.767**	**56.305.556**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 01.01.2016	69.752.379	3.216.659	10.306.202	373.767	83.649.007
Αξία απογραφής ΠΑΜΕ Α.Ε.	0	0	0	0	0
Προσθήκες χρήσης	95.237	8.724	247.292	1.389.306	1.740.559
Μεταφορές ολοκληρωμένων έργων στα πάγια				0	0
Πωλήσεις/Διαγραφές/καταστροφές	(1.547)	0	(30.084)		(31.631)
Τακτοποιήσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2016	**69.846.069**	**3.225.383**	**10.523.411**	**1.763.072**	**85.357.936**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 01.01.2016	(20.763.476)	(1.088.292)	(5.491.683)	0	(27.343.452)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.324.050)	(203.405)	(271.045)	0	(2.798.500)
Πωλήσεις / διαγραφές	0	138	121.099	0	121.237
Τακτοποιήσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2016	**(23.087.526)**	**(1.291.560)**	**(5.641.628)**	**0**	**(30.020.715)**
	0		0		
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 01.01.2016	**48.988.903**	**2.128.367**	**4.814.519**	**373.767**	**56.305.556**
Κατά την 31.12.2016	**46.758.544**	**1.933.823**	**4.881.782**	**1.763.072**	**55.337.222**

Οι αποσβέσεις έχουν κατανεμηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης ως εξής:

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
01.01.2015 – 31.12.2015	2.388.940	106.645	49.203	**2.544.788**
01.01.2016 – 31.12.2016	2.626.039	118.011	54.449	**2.798.500**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**Ποσά σε €**
Κατασκευή πλωτών προβλητών στη μαρίνα Αλίμου	361.767
Υπηρεσίες για την λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000
Εκσυγχρονισμός αναβατήρων Χ.Κ.Π.	1.389.306
	1.763.072

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2016 ανέρχεται σε 11,9 εκατομμύρια ευρώ (2015: 113,7 εκατομμύρια ευρώ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2016 και 2015.

Χρήση 01.01.2015 – 31.12.2015	**Επενδύσεις σε Ακίνητα - Κυριότητα**	**Επενδύσεις σε Ακίνητα - Ιδιότυπα δικαιώματα**	**Επενδύσεις σε Ακίνητα από ΚΕΔ**	**Σύνολο**
Απογραφή 01.01.2015	**976.111**	**80.434.892**	**0**	**81.411.003**
Προσθήκες μεταγενέστερων δαπανών	0	0		0
Κέρδη Αναπροσαρμογής	2.901.495	2.759.570	0	5.661.065
Συγχώνευση ΠΑΜΕ	155.958.923	0	0	155.958.923
Ζημιές Αναπροσαρμογής	-23.058.325	-6.985.320	0	-30.043.645
Ζημιές Οριστικής Διαγραφής	0	0	0	0
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	0	0	0	0
Μεταφορές	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2015	**136.778.204**	**76.209.142**	**0**	**212.987.346**
Χρήση 01.01.2016 – 31.12.2016				
Απογραφή 01.01.2016	**136.778.204**	**76.209.142**	**0**	**212.987.346**
Προσθήκες μεταγενέστερων δαπανών	0	0		0
Κέρδη Αναπροσαρμογής	17.753.211	6.973.504	0	24.726.715
Συγχώνευση ΠΑΜΕ			0	0
Ζημιές Αναπροσαρμογής	-8.738.040	-3.469.216	0	-12.207.256
Ζημιές Οριστικής Διαγραφής		0	0	0
Παραχώρηση Ν. 4389/2016	81.747.031	2.439.408	60.960.300	145.146.739
Μεταφορές	29.464.471	-29.464.471	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2016	**257.004.878**	**52.688.367**	**60.960.300**	**370.653.544**

Όλες οι επιμετρήσεις εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα έχουν διενεργηθεί στο 3ο Επίπεδο Ιεραρχίας της εύλογης αξίας. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2016, διενεργήθηκε με βάση έκθεση ανεξάρτητου Εκτιμητή. Το αντικείμενο του έργου του Εκτιμητή, δεν περιελάμβανε τον κάθε φύσης και μορφής νομικό ή τεχνικό έλεγχο των υπό διερεύνηση – αξιολόγηση και εκτίμηση ασώματων και ενσώματων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου του πολεοδομικού και χωροταξικού ελέγχου των ακινήτων. Ο εκτιμητής εφάρμοσε τα Διεθνή Αναγνωρισμένα Πρότυπα Εκτιμήσεων – International Valuation Standards – IVS και έλαβε υπόψη τις οδηγίες και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών

Πραγματογνωμόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS) της Μεγάλης Βρετανίας και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS) της Μεγάλης Βρετανίας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητών (European Group of Valuers Associations – TEGOVA).

Τα ακίνητα τα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή είναι τα ακόλουθα:

- 35 ακίνητα κυριότητας της «ΕΤΑΔ Α.Ε.», μεταξύ των οποίων δύο ακίνητα της πρώην εταιρίας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 31 ακίνητα στα οποία η «ΕΤΑΔ Α.Ε.», έχει δικαίωμα κυριότητας και δικαίωμα Διοίκησης, Διαχείρισης (αιγιαλοί)
- 217 ακίνητα διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της «ΕΤΑΔ Α.Ε.», μεταξύ των οποίων 10 ακίνητα της πρώην εταιρίας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (πρώην Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις) και 5 ακίνητα με το δικαίωμα παραχώρησης να ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.
- 621 μισθωμένα ακίνητα της πρώην Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΔ), που περιήλθαν στην Κυριότητα της «ΕΤΑΔ Α.Ε.», σύμφωνα με το Ν.4389/2016

Για τον προσδιορισμό της αξίας των Ασώματων Ακινητοποιήσεων της Εταιρείας, υπολογίσθηκε καταρχήν η Εμπορική Αξία της ακίνητης περιουσίας, ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας και κατόπιν, προσδιορίσθηκε η αξία του δικαιώματος της Εταιρείας επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, με την εφαρμογή της Έννοιας της Επικαρπίας, σύμφωνα με την οποία η χρήση και εκμετάλλευση επί μακρού χρόνου ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα σε άλλον, δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 8/10 της αξίας του περιουσιακού στοιχείου υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας.

Στην Εταιρεία, έχει παραχωρηθεί μέχρι τη λήξη της διάρκειάς της (2097), η χρήση και εκμετάλλευση των ακινήτων που ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. και ως εκ τούτου, σύμφωνα με την εφαρμοζόμενη πρακτική και την έννοια της Επικαρπίας, καθόσον η Εταιρεία δεν έχει διανύσει ακόμη την πρώτη 20ετία της ζωής της, η Αξία των Ασώματων Περιουσιακών Στοιχείων της, δηλαδή η αξία των Δικαιωμάτων Διοίκησης, Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης των ακινήτων του ΕΟΤ δεν μπορεί να ξεπεράσει το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας.

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα είναι:

1. Η εκτίμηση που πραγματοποίησε η διοίκηση, με ημερομηνία αναφοράς των πορισμάτων την 31η Δεκεμβρίου 2016, περιέλαβε τις Ασώματες Ακινητοποιήσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε., που απορρέουν από τα εμπράγματα δικαιώματα διοίκησης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης που διατηρεί σε συγκεκριμένες ιδιοκτησίες που ανήκουν στον ΕΟΤ και στο Ελληνικό Δημόσιο στο βαθμό που δεν έχει μεταβιβαστεί η κυριότητά τους βάσει του ν.4389/2016.

2. Η εκτίμηση της διοίκησης περιέλαβε και τα ακίνητα τα οποία ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Εταιρεία – συμπεριλαμβανομένων αυτών που μεταβιβάστηκε η κυριότητα βάσει του ν.4389/2016.

3. Λήφθηκαν υπόψη κατά την εκτίμηση των ακινήτων της «Εταιρίας» τυχόν νομικές ή δικαστικές/ διοικητικές δεσμεύσεις, είτε αυτοτελώς (αποκλεισμός μελλοντικής αξιοποίησης), είτε ως μέγεθος (συντελεστής) κινδύνου μελλοντικής αξιοποίησης.

4. Τα μισθωμένα ακίνητα αποτιμήθηκαν είτε με την χρήση της Προσέγγισης της Προσόδου και ειδικότερα την μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, με βάση τα μελλοντικά μισθώματα. Επί των μελλοντικών αυτών μισθωτικών εισοδημάτων υπολογίσθηκε συντελεστής επισφαλειών από

0% μέχρι 25% με κριτήριο κυρίως το μέχρι την ημερομηνία εκτίμησης ιστορικό εξυπηρέτησης των σχετικών μισθωτικών συμβάσεων και άλλους παράγοντες που κατά την κρίση του Εκτιμητή σχετίζονται με την πιθανότητα κανονικής εξυπηρέτησης αυτών στο μέλλον. Υπολογίστηκε επιπλέον στο τέλος της περιόδου, η Υπολειμματική Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, με την τεχνική της κεφαλαιοποίησης των μισθωτικών εισοδημάτων κατά το πρώτο έτος μετά την λήξη της περιόδου. Οι αξίες που προέκυψαν κατά τα ανωτέρω, μεταφέρθηκαν στη συνέχεια σε Παρούσες Αξίες με συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αναλόγως του είδους του ακινήτου κυμάνθηκε εκτός εξαιρέσεων από 11% έως 18%.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση € 7,0 εκατ. χαμηλότερη ή € 7,0 εκατ. υψηλότερη.

5. Ο υπολογισμός του ρυθμού αύξησης των μισθωμάτων βασίσθηκε στις υφιστάμενες μισθωτικές συμβάσεις. Η ακόλουθη παραδοχή πραγματοποιήθηκε για το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Έτος	**ΔΤΚ**
2017	**0,0 %**
2018	**0,7%**
2019+	**1,0%**

6.Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ή στα τμήματα των ιδιοκτησιών της, τα οποία έχουν παραχωρηθεί σε τρίτους, άνευ ανταλλάγματος με συμβάσεις ορισμένου χρόνου, υφίσταται όμως η πρόθεση της Εταιρίας να τα παραλάβει μετά την λήξη της παραχώρησης, ο Εκτιμητής προσέδωσε Εύλογη Αξία, η οποία προσδιορίστηκε με την εφαρμογή των Προσεγγίσεων του Κόστους και της Αγοράς του γηπέδου και των κτιρίων, στην κατάστασή που βρίσκονταν κατά την ημερομηνία αποτίμησης, αναπροσαρμοσμένα μέχρι τον χρόνο λήξης της παραχώρησης.

7. Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας γηπεδικών εκτάσεων, μεικτής επιφάνειας μεγαλύτερης των 50 στρεμμάτων και για τα οποία διαπιστώθηκε έλλειψη συγκριτικών στοιχείων πώλησης αντίστοιχων εκτάσεων στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των επιμέρους ιδιοκτησιών, η διοίκηση κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς, αξιοποίησε την Τιμή Βάσης για το σύνολο της Επικράτειας που είχε διαμορφώσει κατά τα προηγούμενα έργα, την οποία απομείωσε κατά ποσοστό 1,27% . Υπενθυμίζεται ότι η Τιμή Βάσης στηρίχτηκε σε στοιχεία της έρευνας αγοράς που πραγματοποίησε ο «Εκτιμητής» για άλλης μορφής και φύσης ή τοποθεσίας ακίνητα, σε στοιχεία που συνέλεξε από επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται σε πωλήσεις αντίστοιχου μεγέθους εκτάσεων ανά την Επικράτεια, όπως και σε στοιχεία που αντλήθηκαν από την βάση δεδομένων του Εκτιμητή. Οι ανωτέρω τιμές, στην συνέχεια, αναπροσαρμόστηκαν με την χρήση συντελεστών σε ειδικά κριτήρια που περιελάμβαναν:

- Η Τοποθεσία Ακινήτου/ Εμπορικότητα Περιοχής.
- Η Προσβασιμότητα.
- Η Γειτνίαση Ακινήτου.
- Η Θέα.
- Η Μοναδικότητα.



• Η Μορφολογία Εδάφους.

• Το Μέγεθος.

• Η Πρόσοψη/ Προβολή.

• Οι Όροι Δόμησης/ Χρήσεις.

• Οι Ειδικές Δεσμεύσεις.

8. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της που εντάσσονται σε Α' αρχαιολογική ζώνη, η διοίκηση δεν προσέδωσε ουδεμία αξία, ενώ τα ακίνητα που εντάσσονται στην Β' αρχαιολογική ζώνη αποτιμήθηκαν με βάση την Προσέγγιση της Αγοράς, χρησιμοποιώντας όμως απομειωτικό συντελεστή επί της αξίας, ο οποίος κυμαινόταν κατά περίπτωση από 0% έως 10%

9. Τα ακίνητα που περιλαμβάνουν τμήμα δασικής έκτασης αποτιμήθηκαν στην δυνητική τιμή πώλησης, στο 10% της Εύλογης αξίας της υπόλοιπης έκτασης. Στις αμιγώς δασικές εκτάσεις δεν δόθηκε αξία, καθώς δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής.

10. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ή στα τμήματα των ιδιοκτησιών της , τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που χορήγησε η Εταιρία στον Εκτιμητή , εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές "Natura" (εφόσον οι ιδιοκτησίες εντάσσονται σε αδόμητες ζώνες) ή "Ramsar", ο Εκτιμητής δεν προσδιόρισε ουδεμία αξία, καθόσον, λόγω των διατάξεων που τις διέπουν, πρόκειται ουσιαστικά για ιδιοκτησίες απόλυτης προστασίας της φύσης, όπου και δεν επιτρέπεται η οιασδήποτε μορφής ανοικοδόμηση. Επισημαίνεται πάντως, ότι στην περίπτωση ιδιοκτησίας της Εταιρίας όπου ένα τμήμα της αποτελεί Προστατευόμενη κατά τα ανωτέρω Περιοχή και ένα άλλο όμορο, είναι ελεύθερο περιβαλλοντικών δεσμεύσεων και επιτρέπεται η μεταφορά Συντελεστή Δόμησης στο ελεύθερο τμήμα, ο Εκτιμητής προσέδωσε αξία στο εν λόγω δεσμευμένο τμήμα. Εφόσον σε ακίνητα της Εταιρίας με απαγορευτικές δεσμεύσεις των γηπεδικών τους εκτάσεων, όπως σε δάση, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές "Natura" ή "Ramsar" κλπ, διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτιριακών εγκαταστάσεων, οι εν λόγω εγκαταστάσεις εκτιμήθηκαν με βάση την Προσέγγιση του Κόστους και η Εύλογη τους Αξία προσδιορίστηκε με τη μέθοδο του Κόστους Αντικατάστασης.

11. Για τους μισθωμένους Αιγιαλούς τους οποίους διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο της η ΕΤΑΔ ΑΕ, η Εύλογη Αξία η οποία προέκυψε με την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία των ενεργών σχετικών μισθωτικών συμβάσεων μέχρι την λήξη τους, επεκτείνοντας αυτές στη συνέχεια, μέχρι το έτος 2027, για 11 δηλαδή συνολικά έτη. Για τους μη μισθωμένους Αιγιαλούς του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας σε τουριστικές περιοχές, θεωρήθηκε κατά παραδοχή, ότι η μίσθωση τους είναι δυνητικά εφικτή και προσδιόρισε την Εύλογη Αξία τους, υπολογίζοντας την παρούσα αξία των δυνητικών μισθωμάτων τα οποία θα εισπραχθούν μέχρι το έτος 2027. Ο καθορισμός του ύψους των δυνητικών μισθωμάτων, προέκυψε από αξιολόγηση αντίστοιχων μισθωτηρίων συμβάσεων που έχει συνάψει η Εταιρία κατά την τελευταία πενταετία, όπως και από στοιχεία που συλλέχτηκαν από άλλους φορείς, π.χ. από Ο.Τ.Α., οι οποίοι μισθώνουν αιγιαλούς και παραλίες για την εγκατάσταση ομπρελοκαθισμάτων. Στους Αιγιαλούς, έστω και εάν περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας, οι οποίοι λόγω της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται, δεν διαφαίνεται δυνατότητα αξιοποίησης, π.χ. για λόγους ασφάλειας και υγιεινής ή βρίσκονται σε βραχώδεις περιοχές χωρίς δυνατότητα εύκολης πρόσβασης στον Αιγιαλό κλπ, δεν υπολογίστηκε οποιαδήποτε αξία.

Οι συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας που έχει συνάψει η Εταιρεία με τους μισθωτές κυμαίνονται από 1-5, 5-12, 12 και άνω, έτη. Οι συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας περιλαμβάνουν βασικό εγγυημένο αντάλλαγμα και μεταβλητό αντάλλαγμα που προσδιορίζεται από παραμέτρους όπως, ο κύκλος εργασιών των μισθωτών, τα κέρδη των προηγούμενων ετών των μισθωτών, ο αριθμός των

επισκέψεων και οι εισπράξεις των μισθωτών. Οι μελλοντικές ελάχιστες μη ακυρωτέες εισπράξεις του βασικού ανταλλάγματος αναλύονται ως ακολούθως:

	ΣΥΝΟΛΟ σε εκ. €
Εντός του επόμενου έτους (2017)	33,1
Από 2 έτη μέχρι 5 έτη (2018-2021)	107,5
Από 6 έτη και άνω (2022 και εξής)	536,7

Κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης δεν διαγράφηκαν δικαιώματα της ΕΤΑΔ ΑΕ επί επενδυτικών ακινήτων.

12. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 196 νόμου 4389/2016:

«1. .....

4. Η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και τον ΕΟΤ και τα διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μεταβιβάζονται αυτομάτως στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα, ...

.....

7. Η κυριότητα και νομή επί όλων των ακίνητων του ΤΑΙΠΕΔ, με την εξαίρεση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Γ" , το οποίο προσαρτάται στον παρόντα νόμο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτού, μεταβιβάζονται αυτοδικαίως από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα.

8. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ αποφασίζει την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια της μεταβίβασης κάθε περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάστηκε στην ΕΤΑΔ, σύμφωνα με τις παραγράφους 4 έως και 7. Το απόσπασμα κάθε απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, στο οποίο περιγράφεται το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο, τα δικαιώματα της ΕΤΑΔ επί του περιουσιακού στοιχείου, καθώς και όλα τα άλλα απαιτούμενα εκ της ισχύουσας νομοθεσίας στοιχεία για τον σκοπό της καταχώρισης συμπεριλαμβανομένης αναφοράς στη διάταξη του παρόντος νόμου, σύμφωνα με την οποία έγινε η μεταβίβαση, αποτελεί τον τίτλο για την καταχώριση της μεταβίβασης των περιουσιακών στοιχείων της ΕΤΑΔ στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία της περιφέρειας κατά περίπτωση. Η καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία των περιφερειών πρέπει να πραγματοποιείται χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση από τη λήψη της σχετικής απόφασης.

9. Η μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τις παραγράφους 4 έως και 7 και η καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασης αυτής στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία σύμφωνα με την παράγραφο 8απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, αμοιβή ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου, συμπεριλαμβανομένου του φόρου εισοδήματος για το κάθε μορφής εισόδημα που προκύπτει από τη δραστηριότητα της ΕΤΑΔ, του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου, του φόρου έναρξης δραστηριότητας, τέλους, εισφοράς ή δικαιώματος υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε Ν.Π.Δ.Δ., Ασφαλιστικών Οργανισμών ή τρίτων, δικαιωμάτων συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και αμοιβών ή ανταποδοτικών τελών υποθηκοφυλάκων και πάσης φύσης ανταποδοτικών τελών ή άλλων δαπανών που επιβάλλονται για την καταχώρηση του αποσπάσματος της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την παράγραφο 8 στα αρμόδια κτηματολόγια. Για την καταχώρηση ή εγγραφή της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλάκεια της περιφέρειας του ακινήτου αρκεί η απόφαση του

Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ και δεν απαιτούνται άλλα έγγραφα, συμπεριλαμβανομένου του πιστοποιητικού ενεργείας και της δήλωσης του πολιτικού μηχανικού, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4178/2013 (Α' 174) ή οποιασδήποτε άλλης ισοδύναμης δήλωσης που υποκαθιστά τη δήλωση αυτή.»

Οι ανωτέρω διατάξεις προβλέπουν να περιέλθει χωρίς αντάλλαγμα στην ΕΤΑΔ ένα χαρτοφυλάκιο με πλήθος ακινήτων για μέρος του οποίου όμως υπάρχουν ασάφειες καθώς:

Από δοκιμές πιλοτικής μεταγραφής ορισμένων ακινήτων παρατηρήθηκαν περιπτώσεις όπου ασυμβατότητες καθιστούν προβληματική την μεταγραφή τους, είτε περιπτώσεις για τις οποίες προωθείται νομοθετική ρύθμιση ώστε να είναι δυνατή η μεταγραφή τους

- Για ποσοστό του χαρτοφυλακίου υπάρχει ασάφεια ως προς την δυνατότητα να μεταβιβασθεί στην ΕΤΑΔ, είτε γιατί ανήκουν ολικώς ή μερικώς στις εξαιρέσεις που προβλέπονται από τον νόμο, είτε γιατί υπάρχουν άλλα νομικά και τεχνικά κωλύματα καθώς και για ποιους εκ των τίτλων αυτών τα τυχόν κωλύματα επιδέχονται θεραπείας.

- Δεν έχει παραδοθεί στην ΕΤΑΔ σημαντικό μέρος των στοιχείων ακίνητων περιουσιακών στοιχείων, η κυριότητα και νομή των οποίων περιήλθαν στην ΕΤΑΔ Α.Ε. με βάση των ανωτέρω νόμο, ώστε η ΕΤΑΔ να είναι ενήμερη για τα επιμέρους στοιχεία, ιδιότητες, ποιοτικά, νομικά και τεχνικά χαρακτηριστικά των ακινήτων αυτών.

Το Υπουργείο Οικονομικών μετά από ενέργειες της Διοίκησης της ΕΤΑΔ με την απόφαση υπ.αριθμ 2/9655/0004 της 17.3 2017 αποφάσισε την σύσταση, συγκρότηση και ορισμό μελών Ομάδας Εργασίας για την παράδοση στην ΕΤΑΔ ΑΕ στοιχείων των ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητά της, ενώ η ΕΤΑΔ ΑΕ έχει ορίσει ανάλογη ομάδα εργασίας για την επεξεργασία των ληφθέντων στοιχείων και την διεξαγωγή περαιτέρω ενεργειών σχετικά με την επιβεβαίωση της ύπαρξής τους, την καταγραφή των ποιοτικών χαρακτηριστικών των στοιχείων των ακινήτων και την οριστικοποίηση του αν περιέρχονται στην κυριότητά της ολικώς ή μερικώς, ώστε να απαλειφθούν οι τυχόν ασάφειες σχετικά με την κυριότητα της ΕΤΑΔ επί αυτών.

Συνεπεία των ανωτέρω, η ΕΤΑΔ στη χρήση 2017, προχωρεί σε σταδιακή ταυτοποίηση των τίτλων των ακινήτων αυτών, την καταγραφή των στοιχείων και ιδιοτήτων των ακινήτων, την καταχώριση της μεταβίβασης τους στην ΕΤΑΔ στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλάκεια, κατά περίπτωση, καθώς και στην αποτίμηση και καταχώρισή / λογιστικοποίησή τους. Έως το τέλος του 2017 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., έως την 31.12.2016 είχε ήδη οριστικοποιήσει την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 621 ακινήτων εκ των ανωτέρω ακινήτων, τα οποία καταχωρήθηκαν με συνολική εύλογη αξία ύψους € 61 εκ, με χρέωση του λογαριασμού Πάγιου Ενεργητικού και πίστωση των Ιδίων Κεφαλαίων.

Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό των υπόλοιπων τίτλων ακινήτων, καθώς δεν έχουν ληφθεί και αναλυθεί τα λεπτομερή στοιχεία τους, και υπάρχουν σημαντικές ασάφειες επί αυτών, η διοίκηση έλαβε υπόψη της τα γεγονότα και τις περιστάσεις καθώς και τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που αναφέρονται κατωτέρω.

Κατά συνέπεια, με βάση τα παραπάνω, η διοίκηση της εταιρείας έκρινε ότι με βάση τα γεγονότα και περιστάσεις και κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων των ΔΠΧΑ, μέχρι την ολοκλήρωση του έργου των ομάδων εργασίας, τα ανωτέρω στοιχεία δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης ενός στοιχείου ενεργητικού που ορίζουν τα ΔΠΧΑ και δεν δύναται να προβεί στην αναγνώρισή τους κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Στη βάση αυτή η εταιρεία αποφάσισε ότι θα προβαίνει σε αναγνώριση

των στοιχείων αυτών στις οικονομικές της καταστάσεις σταδιακά, και για όσα ακίνητα κριθεί ότι πληρούν τις προϋποθέσεις αναγνώρισης των ΔΠΧΑ κατά την εκάστοτε ημερομηνία αναφοράς.

Επισημαίνουμε τέλος τη διάταξη της παραγράφου 10 του άρθρου 196 νόμου 4389/2016.

10. Οποιοδήποτε από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που μεταβιβάζονται στην ΕΤΑΔ σύμφωνα με το παρόν άρθρο δύναται να μεταβιβασθεί εκ νέου χωρίς αντάλλαγμα στο Δημόσιο κατόπιν εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, η οποία εκδίδεται μετά τη λήψη της απαιτούμενης τεχνικής βοήθειας, και με την επιφύλαξη της προσυπογραφής του Εποπτικού Συμβουλίου και έγκρισης του Υπουργού Οικονομικών.

Η εκτίμηση της εταιρείας σχετικά με την πρόβλεψη της παραπάνω διάταξης του νόμου περί επιστροφής ακινήτων στο Δημόσιο είναι, ότι αυτή δεν συνιστά ουσιαστικό περιορισμό στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που πρέπει να ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτής της κατηγορίας, διότι δεν πρόκειται για επιβαλλόμενη υποχρέωση της εταιρείας, αλλά για απόφαση που έγκειται στη διακριτική της ευχέρεια.

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 01.01.2015	1.743.817	182.846	1.926.663
Προσθήκες χρήσης	102.893	0	102.893
Πωλήσεις / διαγραφές	(6.030)		(6.030)
Υπόλοιπο 31.12.2015	**1.840.680**	**182.846**	**2.023.526**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 01.01.2015	(1.590.660)	(182.338)	(1.772.998)
Αποσβέσεις χρήσης	(61.724)	(169)	(61.893)
Πωλήσεις / διαγραφές	6.030	0	6.030
Τακτοποιήσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2015	**(1.646.354)**	**(182.508)**	**(1.828.861)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 01.01.2015	**153.157**	**508**	**153.665**
Κατά την 31.12.2015	**194.326**	**338**	**194.664**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 01.01.2016	1.840.680	182.846	2.023.526
Προσθήκες χρήσης	16.849	0	16.849
Πωλήσεις / διαγραφές	0		0
Υπόλοιπο 31.12.2016	**1.857.529**	**182.846**	**2.040.375**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 01.01.2016	(1.646.354)	(182.508)	(1.828.861)
Αποσβέσεις χρήσης	(54.862)	(169)	(55.032)

Πωλήσεις / διαγραφές	0	0	0
Τακτοποιήσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2016	**(1.701.216)**	**(182.677)**	**(1.883.893)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 01.01.2016	**194.326**	**338**	**194.664**
Κατά την 31.12.2016	**156.313**	**169**	**156.482**

Οι αποσβέσεις έχουν κατανεμηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως ως εξής:

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	ΣΥΝΟΛΟ
01.01.2015 – 31.12.2015	30.049	8.007	20.468	58.524
01.01.2016 – 31.12.2016	28.256	7.529	19.246	55.032

Δεν υπάρχουν άυλα περιουσιακά στοιχεία που να είναι ενεχυριασμένα σε εξασφάλιση υποχρεώσεων.

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Το κόστος κτήσης των επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις εχει ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
ΣΥΓΓΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Χρήση 31.12.2016**	**Χρήση 31.12.2015**
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

Οι επενδύσεις σε Συγγενείς εταιρείες ελέγχονται από τη Εταιρεία για σκοπούς απομείωσης σε ετήσια βάση ή και οποτεδήποτε υπάρχει ένδειξη απομείωσης ως προς τη λογιστική τους αξία σε σχέση με την εύλογη αξία τους. Σε όλες τις συγγενείς εταιρείες η Εταιρεία συμμετέχει από την σύσταση τους.

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες κατά την 31/12/2016:

Σύνολα λογαριασμών ανά Συγγενή Εταιρεία	**ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.**	**Lamda Flisvos Marina A.E.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**
Περιουσιακά στοιχεία	20.716.612	33.658.268	96.041.500
Υποχρεώσεις	7.347.933	28.633.474	14.475.717
Κύκλος εργασιών	4.193.819	11.803.579	87.659.629
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης	1.771.222	998.175	855.165
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά φόρων	0	0	(56.385)

Μερίδιο εταιρείας στα αποτελέσματα χρήσεων και στα λοιπά συνολικά εισοδήματα:

ΣΥΓΓΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Συμμετοχή**	**Χρήση 31.12.2016**	**Χρήση 31.12.2015**
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	25,00%	442.806	124.106
Lamda Flisvos Marina A.E.	22,77%	227.284	(219.853)

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	49,00%	391.402	549.275
Σύνολο		**1.061.492**	**453.527**

Δεν υπάρχουν σημαντικοί περιορισμοί στη μεταφορά κεφαλαίων προς τη Εταιρεία των συγγενών επιχειρήσεων.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.032.940	2.028.203
Λοιπ.μακροπρ.απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	126.786.667	152.104.807
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	119.804	386.150
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από μισθωτές	1.334.491	1.334.491
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**128.414.813**	**153.994.562**

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από επιχορηγήσεις Ελληνικού Δημοσίου προέρχονται από την πρώην ΚΕΔ και αφορούν απαιτήσεις για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Τα ποσά αυτά εμφανίζονται ως υποχρεώσεις για ομολογιακά και λοιπά δάνεια όπως αναλύονται στη σημείωση 5.18 των οικονομικών καταστάσεων.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κυρίως αφορούν:

- απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 200 χιλ. περίπου (2015: € 200 χιλ.).

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από μισθωτές αναφέρονται σε διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων από μισθώματα προηγουμένων χρήσεων.

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 31.12.2015	**2.059.089**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	0
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	0
Υπόλοιπο 31.12.2016	**2.059.089**

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

	31.12.2016	31.12.2015
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	9.765.957	9.888.031

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.



Κόστος κτήσεως	**Ιδιότυπα Δικαιώματα**
Απογραφή 01.01.2015	10.010.106
Ζημιές απομείωσης προκαταβολών μισθωμάτων λόγω οριστικής διαγραφής	**0**
Κόστος Επόμενης Χρήσης	122.074
Υπόλοιπο 31.12.2015	**9.888.032**
Απογραφή 01.01.2016	9.888.032
Ζημιές απομείωσης προκαταβολών μισθωμάτων λόγω οριστικής διαγραφής	0
Κόστος Επόμενης Χρήσης	122.074
Υπόλοιπο 31.12.2016	**9.765.958**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31.12.2016 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**Κόστος κτήσης**	**Αποσβεσμένο κόστος**	**Αναπόσβεστη αξία**	**Κόστος επόμενης χρήσης**	**Υπόλοιπο**
Κάμπινγκ Επανωμής Ν. Θεσ/νίκης	132.062	132.062	0	0	0
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	410.858	64.197	346.662	4.280	342.382
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	1.164.226	1.164.226	0	0	0
Κάμπινγκ Κρυοπηγής Χαλκιδική	99.780	99.780	0	0	0
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	369.773	330.541	39.231	484	38.747
Κάμπινγκ Καμμένα Βούρλα Φθιώτιδα	3.348.496	3.348.496	0	0	0
Ακτή-Κάμπινγκ Θερμαϊκού Θεσ/νίκη	466.618	466.618	0	0	0
Ιαματική Πηγή Θερμοπυλών Φθιώτιδα	1.170.946	1.170.946	0	0	0
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	7.213.500	7.213.500	0	0	0
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	334.556	334.556	0	0	0
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	519.442	81.163	438.279	5.411	432.869
Ιαματική Πηγή Λουτρακίου Κορινθία	343.360	343.360	0	0	0
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	29.347	4.585	24.762	306	24.456
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	460.748	460.748	0	0	0
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	1.319.483	1.319.483	0	0	0
Μαρίνα Αλίμου Αττική	28.079.237	28.079.237	0	0	0
Μαρίνα Βουλιαγμένης Αττική	5.652.238	883.164	4.769.074	58.877	4.710.196
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	1.482.025	1.482.025	0	0	0
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	248.717	248.717	0	0	0

Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου Δωδεκάνησα	11.920.763	11.920.763	0	0	0
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	2.429.934	379.678	2.050.256	25.312	2.024.944
Κάμπινγκ Παλιούρι Χαλκιδική	4.087.198	1.896.534	2.190.664	27.045	2.163.619
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	119.240	90.137	29.103	359	28.744
Εκθεσιακό κέντρο Ελληνικού	273.789	273.789	0	0	0
Σύνολο	**71.676.337**	**61.788.305**	**9.888.031**	**122.074**	**9.765.957**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31.12.2015 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	Κόστος κτήσης	Αποσβεσμένο κόστος	Αναπόσβεστη αξία	Κόστος επόμενης χρήσης	Υπόλοιπο
Κάμπινγκ Επανωμής Ν. Θεσ/νίκης	132.062	132.062	0	0	0
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	410.858	59.917	350.941	4.280	346.662
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	1.164.226	1.164.226	0	0	0
Κάμπινγκ Κρυοπηγής Χαλκιδική	99.780	99.780	0	0	0
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	369.773	330.057	39.716	484	39.231
Κάμπινγκ Καμμένα Βούρλα Φθιώτιδα	3.348.496	3.348.496	0	0	0
Ακτή-Κάμπινγκ Θερμαϊκού Θεσ/νίκη	466.618	466.618	0	0	0
Ιαματική Πηγή Θερμοπυλών Φθιώτιδα	1.170.946	1.170.946	0	0	0
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	7.213.500	7.213.500	0	0	0
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	334.556	334.556	0	0	0
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	519.442	75.752	443.690	5.411	438.279
Ιαματική Πηγή Λουτρακίου Κορινθία	343.360	343.360	0	0	0
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	29.347	4.280	25.067	306	24.762
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	460.748	460.748	0	0	0
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	1.319.483	1.319.483	0	0	0
Μαρίνα Αλίμου Αττική	28.079.237	28.079.237	0	0	0
Μαρίνα Βουλιαγμένης Αττική	5.652.238	824.286	4.827.951	58.877	4.769.074
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	1.482.025	1.482.025	0	0	0
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	248.717	248.717	0	0	0
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου Δωδεκάνησα	11.920.763	11.920.763	0	0	0

Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	2.429.934	354.366	2.075.568	25.312	2.050.256
Κάμπινγκ Παλιούρι Χαλκιδική	4.087.198	1.869.489	2.217.710	27.045	2.190.664
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	119.240	89.778	29.463	359	29.103
Εκθεσιακό κέντρο Ελληνικού	273.789	273.789	0	0	0
Σύνολο	**71.676.337**	**61.666.231**	**10.010.106**	**122.074**	**9.888.031**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2016 και 31.12.2015.

	31.12.2016	**31.12.2015**
Εμπορεύματα	115.145	113.239
Αναλώσιμα	455.040	413.705
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**543.006**	**499.765**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2016 ανέρχεται σε 249,249 €. (2015: 129,966 €)

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις για την εταιρεία αναλύονται κατωτέρω:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Πελάτες Εσωτερικού	85.843.015	91.189.599
Πελάτες Εξωτερικού	35.146	35.449
Ν.Π.Δ.Δ.& Δημόσιες Επιχειρήσεις	141.103	140.599
Πελάτες από κλειστές μονάδες	802.565	802.565
Πελάτες επισφαλείς	20.888.789	20.889.760
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	41.119.940	41.081.381
Επιταγές εισπρακτέες	2.830.964	3.081.896
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.634.502	1.475.625
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(150.575.490)	(133.465.712)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	0	1.539.573
Σύνολο	**3.973.103**	**28.023.304**

Στον λογαριασμό «Ελληνικό Δημόσιο - Απαιτήσεις Διαχείρισης» εμφανίζονται απαιτήσεις, συνολικού ποσού € 41,1 εκ περίπου (2015: 41 εκ), της ΚΕΔ από τις Δ.Ο.Υ. για έσοδα από την διαχείριση ακίνητων του Δημοσίου (μισθώσεις, παραχωρήσεις, εκποιήσεις). Για τις απαιτήσεις από επισφαλής πελάτες διενεργήθηκαν προβλέψεις επισφάλειας ποσού € 38 εκ περίπου (2015: 32,5 εκ).

Σύμφωνα με το Νόμο 973/1979 ο οποίος διέπει τη λειτουργία της πρώην ΚΕΔ, η οποία απορροφήθηκε από την μητρική εταιρεία εντός του 2011, η πρώην ΚΕΔ και κατά συνέπεια η εταιρεία είναι υπεύθυνη για την διαχείριση των ακινήτων κυριότητας του δημοσίου. Για την υπηρεσία αυτή η εταιρεία δικαιούται αμοιβή 25% επί του εισοδήματος από την διαχείριση των ακινήτων. Η είσπραξη των εσόδων του δημοσίου από μισθώσεις και εκποιήσεις ακινήτων γίνεται βάσει του νόμου αυτού μέσω των Δημόσιων Οικονομικών Υπηρεσιών στις οποίες ανήκουν χωροταξικά τα ακίνητα. Η Εταιρεία αποστέλλει μέσω των βεβαιωτικών καταλόγων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. τις οφειλές ανά μισθωτή και έπειτα οι Δ.Ο.Υ είναι υπεύθυνες για την είσπραξη των οφειλών εκ μέρους της εταιρείας. Ανά τακτά χρονικά διαστήματα, η εταιρεία εισπράττει τις οφειλές που έχουν εισπραχθεί μέσω εμβασμάτων συγκεντρωτικά. Παρά ταύτα, η εταιρεία δεν λαμβάνει αναλυτική ενημέρωση για τις εισπράξεις, οι οποίες της αποδίδονταν με χρηματικά εντάλματα από τις Δ.Ο.Υ., καθώς και για τους συμψηφισμούς που πραγματοποιούνταν από τις Δ.Ο.Υ. με τους οφειλέτες μισθώσεων και εκποιήσεων. Λόγω του γεγονότος αυτού, μέχρι και το 2012, η εταιρεία δεν παρακολουθούσε τις οφειλές αυτές ανά μισθωτή. Επομένως, δεν μπορούσε να εκτιμηθεί η ανακτησιμότητα των απαιτήσεων αυτών καθώς δεν μπορούσε να παρακολουθήσει τις εισπράξεις ανά μισθωτή. Ωστόσο από την χρήση 2013 και εντεύθεν, η εταιρεία λαμβάνει στο τέλος κάθε χρήσης αναλυτική εκτύπωση των οφειλών και εισπράξεων ανά μισθωτή.

Ήδη με το με το άρθρο 196 του νόμου 4389/2016 ορίζεται μεταξύ άλλων ότι:

Ο σκοπός της «ΕΤΑΔ» είναι να αξιοποιεί χάριν δημοσίου συμφέροντος, με κάθε πρόσφορο μέσο, τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που περιέρχονται στην κυριότητά της, τα περιουσιακά στοιχεία τη διαχείριση των οποίων έχει αναλάβει από άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και από νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, καθώς και από δημόσιες επιχειρήσεις το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Ελληνικό Δημόσιο. Η κυριότητα και νομή όλων των δημόσιων ακινήτων που διαχειριζόταν η «ΕΤΑΔ», μεταβιβάζονται στην «ΕΤΑΔ», άνευ ανταλλάγματος με εξαίρεση αιγιαλούς, παραλίες, παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι, περιοχές Ramsar, περιοχές Natura, αρχαιολογικούς χώρους, αμιγώς δασικές εκτάσεις και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής. Η «ΕΤΑΔ» εξακολουθεί να διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός των εξαιρουμένων, με την επιφύλαξη υφιστάμενου δικαιώματος οποιουδήποτε νομικού προσώπου, εκτός του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο έχει αναθέσει τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων στην ΕΤΑΔ, να ανακαλέσει τη σχετική ανάθεση.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1.1.2015	**114.977.071**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	20.794.824
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(2.306.183)
Υπόλοιπο 31.12.2015	**133.465.712**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	18.866.254
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(1.756.476)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**150.575.490**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις:

	31.12.2016	31.12.2015
Προκαταβολές Προσωπικού	309.806	77.913
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	262.835	262.835
Δάνεια προσωπικού	239.110	223.280
Χρεώστες Διάφοροι	6.144.543	6.132.353
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβεβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι	2.477.380	2.736.454
Ελληνικό Δημόσιο -Λοιπές Απαιτήσεις	40.238.778	39.904.650
Χρεώστες διάφοροι -ΕΣΤΡΕΛΙΑ	0	0
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	1.733.751	2.573.042
Χρεώστες διάφοροι Υποκαταστημάτων	0	0
Λοιποί Χρεώστες διάφοροι	0	0
Χρεώστες Επισφαλείς	7.525	7.525
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Επίδικες απαιτήσεις κατά Προσωπικού	0	0
Πάγιες Προκαταβολές	3.333	3.532
Υπόλογοι Διευθύνσεων	22.606	23.422
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	514.584	1.665.235
Λοιπές Προβλέψεις	(24.512.175)	(24.801.312)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	5.779.672	4.903.644
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	56.940	0
Σύνολο	**36.267.523**	**36.701.408**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβεβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι» περιλαμβάνει κυρίως απαίτηση της εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,2 εκ περίπου (2015: € 2,2 εκ.).

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό δημόσιο – λοιπές απαιτήσεις» €40,2 εκ περίπου. κυρίως συμπεριλαμβάνονται:

- απαίτηση συνολικού ποσού €4,6 εκ. (2015: €4,6 εκ.) που αφορά προκαταβολή της εταιρείας, έναντι του ειδικού τέλους του Ν.3220/2004, για την απόκτηση ακινήτων κυριότητας ή διοίκησης και διαχείρισης του ΕΟΤ. Για το ανωτέρω ποσό έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη επισφάλειας.

-υπόλοιπο € 25,3 εκ. (2015: € 25,59 εκ.) το οποίο προέρχεται από την απορροφούμενη εταιρεία ΚΕΔ ΑΕ και αφορά σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Το ποσό αυτό συσχετίζεται με αντίστοιχη υποχρέωση στο κονδύλι 5.20 «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,88 εκ περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2015: € 2,9 εκ.), από προκαταβολές που δόθηκαν βάσει σύμβασης, για την ολοκλήρωση από τον τελευταίο έργων, για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, που είχε αναλάβει η ΕΤΑΔ ΑΕ.

Η κίνηση των λοιπών προβλέψεων είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1.1.2015	**29.943.506**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(5.142.194)

Υπόλοιπο 31.12.2015	**24.801.312**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	0
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(289.137)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**24.512.175**

5.10. Προπληρωμένα έξοδα

	31.12.2016	31.12.2015
Έξοδα επομένων χρήσεων	366.717	331.192
Σύνολο	**366.717**	**331.192**

Στα έξοδα επομένων χρήσεων συμπεριλαμβάνονται κυρίως ασφάλιστρα που αφορούν επόμενη χρήση καθώς και λοιπά έξοδα.

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα υπόλοιπα των Ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αυτών αναλύονται ως εξής.

	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	263.224	326.677
Προθεσμιακές Καταθέσεις	77.467.551	65.480.784
Καταθέσεις όψεως	17.579.318	18.947.458
Σύνολο	**95.310.093**	**84.754.919**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, αντιπροσωπεύουν μετρητά στο ταμείο της εταιρείας, τραπεζικές καταθέσεις όψεως, διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση και προθεσμιακές καταθέσεις.

5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2015 ανέρχεται σε τριακόσια οχτώ εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες (308.550.000) ευρώ, διαιρούμενο σε εκατόν είκοσι τρία εκατομμύρια τετρακόσιες είκοσι χιλιάδες (123.420.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ δύο και πενήντα λεπτά (2,50) έκαστη.

Σύμφωνα με την από 26.5.2016 απόφαση της έκτακτης ΓΣ των μετόχων της εταιρείας εγκρίθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά ευρώ πεντακόσιες χιλιάδες (500.000€) με την έκδοση διακοσίων χιλιάδων (200.000) ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και πενήντα λεπτών (2,50 €) εκάστης που αντιστοιχεί στο εισφερόμενο μετοχικό κεφάλαιο της απορροφόμενης εταιρείας ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε. δυνάμει της παρ.1 αρ.24 Ν.4321/2015 (ΦΕΚ Α 32/21-3-2015).

5.13. Λοιπά αποθεματικά

Τα υπόλοιπα των λοιπών αποθεματικών αναλύονται ως εξής:



	31.12.2016	31.12.2015
Τακτικό αποθεματικό	5.159.834	5.159.834
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ	111.809.887	111.809.887
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί ιδιόκτητων ακινήτων	2.223.768	2.223.768
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων	18.968.915	18.968.915
Αποθεματικό Ν.1828/1989	1.526.046	1.526.046
Αποθεματικό από έσοδα φορολ. κατ. ειδ. Τρόπο	71.351	71.351
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	145.146.746	0
Αποθεματικό από IAS 19	(366.269)	(154.012)
Καταθέσεις μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	500.000
Σύνολο	**284.540.278**	**140.105.789**

Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016: Σύμφωνα με το άρθρο 196 παρ.4 *του ν.4389/2016 η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τα οποία* ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και τα διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μεταβιβάζονται αυτομάτως στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα, με τις κατωτέρω εξαιρέσεις:

α. Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι,

β. περιοχές Ramsar,

γ. περιοχές Natura,

δ. αρχαιολογικοί χώροι,

ε. αμιγώς δασικές εκτάσεις,

και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής.

Σε περίπτωση που μέρος ακινήτου εμπίπτει σε μία από τις ανωτέρω εξαιρέσεις, η κυριότητα του μέρους του ακινήτου που δεν εμπίπτει σε μία από τις ανωτέρω εξαιρέσεις μεταβιβάζεται στην ΕΤΑΔ σύμφωνα με τα ανωτέρω. Επίσης σύμφωνα με την παρ. 5 του ανωτέρω άρθρου η ΕΤΑΔ εξακολουθεί να διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία που εξαιρούνται από τη μεταβίβαση σύμφωνα, με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4, υπό την επιφύλαξη υφιστάμενου δικαιώματος οποιουδήποτε νομικού προσώπου, εκτός του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο έχει αναθέσει τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων στην ΕΤΑΔ, να ανακαλέσει τη σχετική ανάθεση. Τέλος σύμφωνα με τις παράγραφούς 6 και 7 του ανωτέρω άρθρου άλλα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο δύναται να μεταβιβαστούν στην ΕΤΑΔ με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Η κυριότητα και νομή επί όλων των ακίνητων του ΤΑΙΠΕΔ, με την εξαίρεση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Γ΄, το οποίο προσαρτάται στον παρόντα νόμο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτού, μεταβιβάζονται αυτοδικαίως από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα.

Τα ακίνητα που περιήλθαν με βάση τις διατάξεις του παραπάνω νόμου στην ΕΤΑΔ και που τα διαχειρίζονταν για λογαριασμό του Δημοσίου, μέσω της συγχωνευθείσας ΚΕΔ καταχωρήθηκαν αρχικά με κόστος μνείας 0,01. ανά ακίνητο. (704 ακίνητα). Στη συνέχεια τα ακίνητα αυτά αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους και η διαφορά καταχωρήθηκε απ' ευθείας σε λογαριασμό καθαρής θέσης με τίτλο «αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016»

Όσα από τα ακίνητα για τα οποία η ΕΤΑΔ είχε δικαίωμα διαχείρισης και μέχρι την 31/12/2015 και καταχωρούνταν στις οικονομικές καταστάσεις με το 80% της εύλογης αξίας τους και περιήλθαν στην ΕΤΑΔ κατά πλήρη κυριότητα αχούν καταχωρηθεί στις οικονομικές καταστάσεις με το 100% της εύλογης αξίας τους.

Η διαφορά του 20% της εύλογης αξίας που προέρχεται από την δωρεάν απόκτηση της κυριότητας καταχωρήθηκε και αυτή απ' ευθείας στον λογαριασμό της καθαρής θέσης «αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016»

Το αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016 ανέρχεται σε ποσό 145.146.746Ευρώ για τη χρήση 2016

Τακτικό Αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (Κ.Ν. 2190/1920), οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέρχεται στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Αποθεματικό ΠΑΜΕ: Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (παράγραφος 4, άρθρο 60, Ν.4403/2016) για το σχημαχισθέν από την εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», αποθεματικό από την αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων της, το οποίο εμφανίζεται στον κατά την προηγούμενη παράγραφο του παρόντος άρθρου Ισολογισμό Μετασχηματισμού, εφαρμόζονται και για την ΕΤΑΔ ΑΕ οι διατάξεις της παραγράφου 12 του άρθρου 16 του ν. 4146/2013 (Α' 90).

Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004: Το αποθεματικό που σχημάτισε η Εταιρεία με την εισφορά ακινήτων σ' αυτή, βάσει του άρθρου 49 του Ν.3220/2004, προκειμένου να δύναται να σχηματιστεί μελλοντικά πρόβλεψη με μείωση του, δεν υπόκειται σε καμία φορολογία. Μετά την παρέλευση 10 ετών από τη δημοσίευση του νόμου (28 Ιανουαρίου 2004) το ειδικό αυτό αποθεματικό κεφάλαιο μπορεί να κεφαλαιοποιείται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Αφορολόγητα αποθεματικά: Σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ.12 του Ν.4172/2013, τα μη διανεμηθέντα ή κεφαλαιοποιηθέντα αποθεματικά των νομικών προσώπων του άρθρου 45 του Κ.Φ.Ε., όπως αυτά σχηματίστηκαν μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2013, και τα οποία προέρχονται από κέρδη που δεν φορολογήθηκαν κατά το χρόνο που προέκυψαν λόγω απαλλαγής αυτών κατ΄ εφαρμογή διατάξεων του Ν. 2238/1994, όπως ισχύει μετά τη δημοσίευση του Κ.Φ.Ε. ή εγκυκλίων ή αποφάσεων που έχουν εκδοθεί κατ΄ εξουσιοδότηση αυτού, σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους - μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή δεκαπέντε τοις εκατό (15%). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται κάθε φορολογική υποχρέωση του νομικού προσώπου και των μετόχων ή εταίρων αυτού. Από την 1η Ιανουαρίου 2014 και εξής, τα μη διανεμηθέντα ή κεφαλαιοποιηθέντα αποθεματικά του πρώτου εδαφίου συμψηφίζονται υποχρεωτικά στο τέλος κάθε φορολογικού έτους με τις δηλωθείσες φορολογικές ζημίες της επιχείρησης από οποιαδήποτε αιτία που προέκυψαν κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη μέχρι εξαντλήσεώς τους, εκτός αν διανεμηθούν ή κεφαλαιοποιηθούν οπότε υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση με συντελεστή δεκαεννέα τοις εκατό (19%). Για τους σκοπούς του προηγούμενου εδάφιου ως συμψηφισμός νοείται το αλγεβρικό άθροισμα και το οποίο αυξομειώνει το φορολογικό αποτέλεσμα (κέρδη ή ζημίες) της επιχείρησης. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται κάθε φορολογική υποχρέωση του νομικού προσώπου και των μετόχων ή εταίρων αυτού. Η καταβολή του φόρου της παραγράφου αυτής γίνεται μέχρι το τέλος του δεύτερου μήνα από την απόφαση διανομής από τη γενική συνέλευση των μετόχων.

Επίσης σύμφωνα με την παρ. 13 του ανωτέρου άρθρου, για ισολογισμούς που κλείνουν με ημερομηνία 31.12.2014 και μετά δεν επιτρέπεται η τήρηση λογαριασμών αφορολόγητου αποθεματικού, πλην των επενδυτικών ή αναπτυξιακών νόμων του αφορολόγητου αποθεματικού της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν.2238/1994, όπως ισχύει μετά τη δημοσίευση του Κ.Φ.Ε καθώς και ειδικών διατάξεων νόμων.

Με την ΠΟΛ.1264/2014 διευκρινίστηκε ότι το ποσό των αφορολόγητων αποθεματικών μπορεί να ενσωματωθεί στα φορολογητέα αποτελέσματα της επιχείρησης με τη δήλωση φορολογίας

εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους και δεν απαιτείται η υποβολή μηδενικής δήλωσης αυτοτελούς φορολόγησης αφορολόγητων αποθεματικών. Επίσης, στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρείας, σε αντίθεση με την αυτοτελή φορολόγηση των πιστωτικών υπολοίπων (βλέπε κατωτέρω σημείωση 5.14. του παρόντος).

5.14. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο κερδών προηγουμένων χρήσεων	-186.107.723	-149.638.330
Υπόλοιπο κερδών ΠΑΜΕ	0	7.335.222
Φορολογημένα αποθεματικά άρθρ.72 Ν.4172/2013	626.351	626.351
Αποτέλεσμα χρήσης	13.262.966	-43.804.611
Σύνολο	**-172.218.406**	**-185.481.368**

Τα φορολογημένα αποθεματικά τα οποία ανωτέρω εμφανίζονται διακριτά, αφορούν σε αποθεματικά τα οποία ενέπιπταν στις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 72 του ν.4172/2013 και τα οποία για φορολογικούς σκοπούς μείωσαν το φορολογικό αποτέλεσμα (φορολογικές ζημίες) του φορολογικού έτους που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 (Βλέπε σχετικές διατάξεις σε σημείωση 5.13 του παρόντος – Αφορολόγητα αποθεματικά).

Οι σωρευμένες ζημίες 186 εκ € που παρουσιάζει ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέο, οφείλονται κατά κύριο λόγο σε ζημίες απομείωσης επενδύσεων σε ακίνητα λόγω οριστικής διαγραφής συνολικού ποσού περίπου 230 εκ. ευρώ που πραγματοποιήθηκαν τις χρήσεις 2012 (106 εκ.) και 2013 (124 εκ), σύμφωνα με το Ν.3986/2011 που προέβλεπε το ΤΑΠΕΔ να αποκτά άνευ ανταλλάγματος ακίνητα του Δημοσίου μεταξύ άλλων και της ΕΤΑΔ Α.Ε.

5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησης. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικών μελετών. Συγκεκριμένα, οι σχετικές μελέτες αφορούσαν στην διερεύνηση και υπολογισμό των αναλογιστικών μεγεθών που απαιτούνται από τις προδιαγραφές που θέτουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ 19) και είναι υποχρεωτικό να καταχωρηθούν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων κάθε επιχείρησης.

Οι κύριες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης είναι οι εξής:

Κύριες αναλογιστικές παραδοχές	ΕΤΑΔ 31.12.2016	ΕΤΑΔ 31.12.2015
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,00%	2,20%

Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	16,33	16,67
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,00%
Κινητικότητα Προσωπικού	0,00%	0,00%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	41.428	31.854
Χρηματοοικονομικό κόστος	29.037	30.869
Κόστος προϋπηρεσίας	0	0
Κόστος διακανονισμών	32.485	3.771
Καθαρό αναλογιστικό κέρδος αναγνωρισμένο στο έτος	0	0
Κανονική επιβάρυνση στα αποτελέσματα χρήσης	**102.950**	**66.495**
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**102.950**	**66.495**
Λοιπά Συνολικά Έσοδα (OCI)		
Καθαρό αναλογιστικό κέρδος αναγνωρισμένο στο έτος	212.257	40.733
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**212.257**	**40.733**

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας , αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	1.319.872	1.234.775
Εισφορές πληρωθείσες εργοδότη		
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	212.257	40.733
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(73.102)	(22.131)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	102.950	66.495
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.561.976**	**1.319.872**

Η διάρκεια της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού υπολογίστηκε με βάση τα παρακάτω στοιχεία:

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2015	15,37
31/12/2016	20,19

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

Ευαισθησία 1 : Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5% - % Διαφορά στην Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων -5%

Ευαισθησία 2 : Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5% - % Διαφορά στην Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων +6%

Ευαισθησία 3 : Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5% - % Διαφορά στην Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων +2%



Ευαισθησία 4 : Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5% - % Διαφορά στην Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων -2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 322 μόνιμους υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 330 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31.12.2016	31.12.2015
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	455.989
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	21.725.747	26.990.697
Σύνολο	**21.765.747**	**27.446.686**

Οι ανωτέρω προβλέψεις αφορούν κυρίως ενδεχόμενες υποχρεώσεις από αξιώσεις τρίτων κατά της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές υποθέσεις.

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των λοιπών προβλέψεων για τις χρήσεις 2016 και 2015:

Απογραφή 1.1.2015	**30.311.345**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	16.816.501
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(13.400.000)
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(6.281.160)
Υπόλοιπο 31.12.2015	**27.446.686**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	6.502.603
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(10.830.250)
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(1.353.291)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**21.765.747**

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

	31.12.2016	31.12.2015
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	13.162.479	13.761.345

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 01.01.2015	**8.705.281**
Επαναφορά προεισπραχθέντων μισθωμάτων λόγω απορρόφησης ΠΑΜΕ	5.931.213

Αναλογία εσόδου μισθωμάτων που αναλογεί στα περιουσιακά στοιχεία που επιστρέψανε	(276.284)
Έσοδο από απόσβεση προεισπραχθέντων μισθωμάτων που αναλογεί στη χρήση	(598.865)
Υπόλοιπο 31.12.2015	**13.761.345**
Απογραφή 01.01.2016	**13.761.345**
Επαναφορά προεισπραχθέντων μισθωμάτων λόγω απορρόφησης ΠΑΜΕ	0
Αναλογία εσόδου μισθωμάτων που αναλογεί στα περιουσιακά στοιχεία που επιστρέψανε	0
Έσοδο από απόσβεση προεισπραχθέντων μισθωμάτων που αναλογεί στη χρήση	(598.865)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**13.162.479**

Το έσοδο από απόσβεση προεισπραχθέντων μισθωμάτων που αναλογεί στη χρήση έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της χρήσης στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών».

Το υπόλοιπο με 31.12.2016 αφορά τα κατωτέρω εφάπαξ εισπραχθέντα μισθώματα τα οποία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης στα έτη των μισθωτικών συμβάσεων:

ΜΙΣΘΙΟ	**Εφάπαξ μίσθωμα**	**Δουλευμένα έσοδα**	**Έσοδα επόμενης χρήσης**	**Υπόλοιπο**
Ακτές	1.224.329	1.063.320	75.880	85.129
Μαρίνες	18.864.135	5.746.666	496.400	12.621.069
Ξενοδοχεία	276.564	101.399	6.723	168.442
Λοιπά	592.491	284.790	19.862	287.840
Σύνολο	**20.957.519**	**7.196.174**	**598.865**	**13.162.479**

5.18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	49.279.586	42.093.745
Ομολογιακά και λοιπά Δάνεια	108.917.678	133.355.619
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	28.762.250	27.970.922
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.899.762	6.440.355
Σύνολο	**191.859.276**	**209.860.641**

Οι υποχρεώσεις €49 εκ. περίπου (2015: € 42,0 εκ.) οφείλονται σε μισθώτριες εταιρείες, για επενδύσεις που πραγματοποίησαν στα ακίνητα που μισθώνουν. Οι συγκεκριμένες υποχρεώσεις συμφωνήθηκε να συμψηφιστούν με απαιτήσεις της εταιρείας από μελλοντικά μισθώματα.

Τα ομολογιακά και λοιπά δάνεια έχουν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για εκτέλεση συγκεκριμένων έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Τα χρεολύσια των δανείων και οι τόκοι τους πληρώνονται κατά βάση από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Το επιτόκιο των δανείων κυρίως είναι κυμαινόμενο αναπροσαρμοζόμενο ανά εξάμηνο με βάση το Euribor εξαμήνου προσαυξανόμενο κάθε φορά και με τυχόν περιθώριο ως ποσοστό επί του Euribor.

Το ποσό των επιχορηγήσεων αφορά σε επιχορηγήσεις που έλαβε η εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο για την διενέργεια παγίων επενδύσεων και θα μεταφέρονται σταδιακά στα αποτελέσματα της εταιρείας με βάση τον ρυθμό απόσβεσης των αντίστοιχων παγίων.

Η κίνηση των επιχορηγήσεων για τη χρήση 2016 έχει ως εξής:

Υπόλοιπο 31.12.2015	**27.970.922**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων Έτους 2016	1.389.306
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων Έτους 2016	-597.978
Υπόλοιπο 31.12.2016	**28.762.250**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 4,40 εκ. περίπου (2015: € 5,28 εκ.) προερχόμενες από την αγορά κτιρίου που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Β. Σοφίας & Πανεπιστημίου από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Υπ. Εξωτερικών.

5.19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Με τα άρθρα 196 (παρ. 9) και 206 του νόμου 4389/2016 ορίζονται και για την «ΕΤΑΔ» φορολογικές και λοιπές απαλλαγές που αφορούν στην μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων προς την «ΕΤΑΔ» και την εν γένει δραστηριότητά της. Ειδικότερα με τις διατάξεις του άρθρου 206 του νόμου αυτού ορίζεται ότι η «ΕΤΑΔ» απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ.

Περαιτέρω ειδικότερες διατάξεις συμπεριλαμβάνονται στο άρθρο 10 του νόμου 4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/7-6-2017) για τις οποίες γίνεται σχετική αναφορά σε περ. 6.6. του παρόντος. Ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία.

5.20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές Εσωτερικού	13.176.315	27.774.719
Προμηθευτές Εξωτερικού	153.173	233.654
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	2.291.926	3.036.281
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	687.595	188.479
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	0
Προκαταβολές πελατών	4.094.972	4.958.808
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτ. Στην επομ. (ΚΕΔ)	25.318.140	25.582.111
Πιστωτές Διάφοροι	5.659.991	5.356.600

Διάφοροι φόροι – τέλη	2.463.157	1.752.435
ΕΥΔΑΠ	0	0
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	20.162.333	22.743.423
Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων	483.915	217.997
Λοιπά Ταμεία Κύριας Ασφάλισης	106.919	55.076
Επικουρικά Ταμεία	15.363	15.610
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	558.550	377.163
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	2.635
Σύνολο	**75.218.581**	**92.294.991**

Οι υποχρεώσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις ποσού €2,3 εκ περίπου (2015: € 3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 4 εκ περίπου (2015: € 4,96 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

Ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση» ποσού € 25,3 εκ περίπου (2015: € 25,5 εκ.) αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

Στο λογαριασμό «Πιστωτές Διάφοροι» συνολικού ποσού € 5,6 εκ περίπου (2015: € 5,3 εκ) τα σημαντικότερα κονδύλια αφορούν:

-υποχρεώσεις της πρώην ΚΕΔ ποσού € 1 εκ περίπου (2015: € 1 εκ.) προς μισθωτές από εισπράξεις εγγυήσεων σύμφωνα με τους όρους των μισθώσεων,

-υποχρεώσεις της πρώην ΚΕΔ ποσού € 2 εκ περίπου (2015€ 2 εκ.) προς την 25η Διεύθυνση του Υπουργείου Οικονομικών από αποπληρωμή δανείων που είχαν χορηγηθεί στο παρελθόν στην ΚΕΔ για εκτέλεση έργων δημοσίου.

-υποχρεώσεις της εταιρίας ποσού € 0,4εκ. και 0,5 εκ. (2015: € 0,4 εκ. και € 0,5 εκ.) προς την Ακτή Βουλιαγμένης και τον Δήμο Γλυφάδας αντίστοιχα, καθώς και υποχρεώσεις € 0,3 εκ. (2015: € 0,3 εκ.) σε διάφορους δικαιούχους της ΑΘ'04.

Ο λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 20,2 (2015: 22,7) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων εκτέλεσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων εκκρεμεί η εκκαθάριση του υπολοίπου μετά την διευθέτηση εκκρεμών υποθέσεων έργων που είχαν εκτελεστεί από την πρώην ΚΕΔ σε προηγούμενες χρήσεις ή έργων που παρέμεναν σε εξέλιξη.

Τα ενεργά έργα τα οποία, μετά την ολοκλήρωση της απορρόφησης, θα παραδοθούν προκειμένου να ολοκληρωθούν από την εταιρεία «ΟΣΚ Α.Ε.» είναι η Πρεσβεία και πρεσβευτική κατοικία Βερολίνου, Αστυνομική Διεύθυνση Κοζάνης και Καστοριάς και η Αστυνομική Διεύθυνση Μαγνησίας.

Η εξέλιξη του λογαριασμού κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης είχε ως εξής:

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσεως		**22.743.318**
Πλέον: Πόροι Δημοσίου χρήσεως :		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	2.615.392	
Έσοδα από εκποίηση άχρηστου υλικού	528.000	
Έσοδα από ανάλυση υπολοίπων με ΚΕΠΥΟ	16.868	
Επιχορηγήσεις	3.546.052	
Έσοδα από Αχρησιμοποίητες Προβλέψεις	0	6.706.312
Σύνολο πόρων		**29.449.630**
Μείον: Δαπάνες εκ τελεσθέντων έργων	1.370.671	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	806.152	
Προβλέψεις για επισφάλειες	4.242.051	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	2.868.526	
Απόδοση στο Δήμο Μεσσήνης	0	
Απόδοση σε Ελληνικό Δημόσιο έναντι οφειλής ΚΕΔ	0	9.287.401
Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου εις νέο		**20.162.229**

Τα έσοδα διαχείρισης ακινήτων περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από μισθώσεις ακινήτων που διαχειριζόταν η πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

Οι επιχορηγήσεις αφορούν κυρίως χρηματικές καταβολές του Ελληνικού Δημοσίου για την πληρωμή από την εταιρεία των τόκων δανείων που είχαν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ ΑΕ με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για την εκτέλεση συγκεκριμένων έργων.

Οι δαπάνες εκτελεσθέντων έργων αφορούν δαπάνες που έγιναν εντός της χρήσης για την ολοκλήρωση έργων που διαχειρίζεται η εταιρεία για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

Οι δαπάνες διαχείρισης πόρων του Δημοσίου αφορούν την προμήθεια της Εταιρείας για την διαχείριση των ακινήτων του Δημοσίου.

Οι τόκοι Δανείων Δημοσίου αφορούν τους τόκους που υπολογίζονται επί των δανείων που είχαν συναφθεί από την ΚΕΔ ΑΕ για την εκτέλεση συγκεκριμένων έργων.

Η χρήση του λογαριασμού «Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου» προβλέπεται και είναι υποχρεωτική από το Νόμο 973/1979 περί Συστάσεως της «Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου» η οποία απορροφήθηκε από την ΕΤΑΔ το 2011. Το υπόλοιπο του αφορά στους αδιάθετους πόρους του Δημοσίου, τους οποίους έχει υπό διαχείριση της η Μητρική Εταιρεία. Ο αντισυμβαλλόμενος στον οποίο έχει υποχρέωση απόδοσης του πόρου αυτού η εταιρεία, δηλαδή το Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με επιστολή που απέστειλε στην Εταιρεία την 10/5/2012, δεν είναι σε θέση να επιβεβαιώσει το υπόλοιπο αυτό καθώς δεν τηρεί λογιστικά βιβλία.

5.21. Μερίσματα πληρωτέα

	31.12.2016	31.12.2015
Μερίσματα πληρωτέα χρήση ΚΕΔ	2.053.839	2.053.839
Μερίσματα πληρωτέα χρήση 2005	0	0
Μερίσματα πληρωτέα χρήση 2007	0	0
Μερίσματα πληρωτέα χρήση 2008	0	0
Σύνολο	**2.053.839**	**2.053.839**

Το ανωτέρω υπόλοιπο αφορά υποχρέωση προς το Ελληνικό Δημόσιο.

5.22. Έσοδα επόμενων χρήσεων

Τα έσοδα επόμενων χρήσεων αναλύονται ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	598.865	598.865
Έσοδα εκποιήσεων	25.366	(373)
Σύνολο	**624.231**	**598.492**

Τα προ-εισπραχθέντα μισθώματα, τα οποία έχουν εισπραχθεί σε προηγούμενες χρήσεις, αφορούν την αναλογία μισθωμάτων της επόμενης χρήσης.

Τα έσοδα εκποιήσεων αφορούν την προμήθεια της πρώην ΚΕΔ επί εκποιήσεων οι οποίες έως σήμερα δεν έχουν ολοκληρωθεί. Η προμήθεια θα προσαυξήσει τα αποτελέσματα της επόμενης χρήσης υπό την προϋπόθεση της ολοκλήρωσης των συναλλαγών.

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή πηγής εσόδου	31.12.2016	31.12.2015
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	1.618.803	1.157.289
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	72.838	82.858
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	184.082	173.602
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	82.890	67.174
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	11.595	10.442
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	16.719	12.475
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	74.211	74.201
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	133.019	144.360
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.427.569	4.322.306
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	471.922	483.642
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	2.440.011	2.117.104
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	46.288	70.480
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	859.737	775.790
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	727.238	1.307.096
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	115.924	112.188

Έσοδα από μισθώματα	34.055.336	24.651.963
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών (ΚΕΔ)	653.166	1.585.917
Λοιπά έσοδα	598.865	599.408
Σύνολο	**46.590.214**	**37.748.295**

Στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» περιλαμβάνεται κυρίως η αναγνώριση του εσόδου από τα προεισπραχθέντα μισθώματα που αναλύεται στη σημείωση 5.17.

Στο κονδύλι «Έσοδα από παροχή υπηρεσιών (ΚΕΔ)» περιλαμβάνεται η προμήθεια 25% που λαμβάνει η εταιρεία από την εκποίηση και μίσθωση ακινήτων της πρώην ΚΕΔ.

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2016 και 2015 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

Κόστος πωληθέντων

	31.12.2016	**31.12.2015**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.488.877	5.713.116
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.803.124	2.762.572
Παροχές τρίτων	1.564.436	1.621.357
Λοιποί φόροι - τέλη	712.196	1.114.348
Διάφορα έξοδα	510.559	744.317
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	2.654.296	2.422.359
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	29.847	(79.114)
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	249.249	129.966
Έσοδα από ιδιόχρηση	(29.168)	(25.434)
Σύνολο	**14.983.416**	**14.403.487**

Διοικητική Λειτουργία

	31.12.2016	**31.12.2015**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.661.078	3.223.387
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.557.079	3.522.088
Παροχές τρίτων	2.668.056	2.759.386
Λοιποί φόροι - τέλη	959.169	791.105
Διάφορα έξοδα	317.214	532.606
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	125.540	114.651
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	0	0
Σύνολο	**11.288.136**	**10.943.223**

Λειτουργία Διάθεσης

	31.12.2016	**31.12.2015**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.377.547	1.212.858
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	6.405	6.660
Παροχές τρίτων	438.894	453.019
Λοιποί φόροι - τέλη	308.499	254.442
Διάφορα έξοδα	220.535	297.853

Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	73.696	69.671
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως	0	0
Σύνολο	**2.425.576**	**2.294.503**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

Τα άλλα έσοδα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	34.177	1.037
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	37.522	1.898
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	55.274	90.710
Έσοδα από παροχή υπηρ.στο προσωπικό	0	9.497
Προμήθειες - μεσιτείες	983	1.216
Έσοδα από προνόμια και διοικητικές παραχωρήσεις	0	0
Ενοίκια Εδαφικών Εκτάσεων	2.730	107.910
Ενοίκια κτιρίων και τεχνικών εγκαταστάσεων	6.500	2.961
Έσοδα ασώματων ακινητοποιήσεων	2.700	2.800
Διάφορα έκτακτα έσοδα	277.670	642.637
Κέρδη από πώληση συμμετοχών - χρεογράφων	0	0
Έσοδα από χρησιμοποιημένες προβλ.προηγ.χρήσεων	845.370	1.839.245
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	3.081.213	3.179.944
Σύνολο	**4.344.139**	**5.879.855**

Στο κονδύλι «Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων» περιλαμβάνονται αντιλογισμοί προβλέψεων που είχαν σχηματιστεί σε προηγούμενες χρήσεις καθώς εκδόθηκαν δικαστικές αποφάσεις υπέρ της εταιρείας και λόγω σχηματισμού φορολογικών προβλέψεων σύμφωνα με την ΠΟΛ.1056/2.3.2015.

5.26. Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα

Τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Κέρδη αναπροσαρμογής αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	24.726.715	2.901.495
Ζημιές αναπροσαρμογής αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(12.207.256)	(27.284.075)
Σύνολο	**12.519.459**	**(24.382.580)**



5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

	31.12.2016	31.12.2015
Προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις	14.356.511	13.745.683
Προβλέψεις για λοιπούς χρεώστες	1.968.165	602.441
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	2.032.829	6.333.292
Σύνολο	**18.357.505**	**20.681.416**

Στο κονδύλι «Λοιπές έκτακτες προβλέψεις» περιλαμβάνεται κυρίως ποσό ύψους 655.675 χιλιάδων €, για αναγνώριση εγγυητικής ευθύνης προς συνδεδεμένη εταιρεία.

5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

	31.12.2016	31.12.2015
Ζημίες από πώληση συμμετοχών - χρεογράφων	0	0
Ζημίες απομείωσης συμμετοχών	0	0
Απομειώσεις προκαταβολών μισθωμάτων	0	0
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	859.638	304.173
Έκτακτες ζημίες	8.347	6.428.555
Υπεραξία απορρόφησης της ΚΕΔ	0	0
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	2.164.041	5.764.504
Φόρος μερισμάτων	0	0
Φόρος ακίνητης περιουσίας και λοιποί μη ενσωμ. Λειτ. Κ.	0	0
Σύνολο	**3.032.026**	**12.497.232**

Το κονδύλι «Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως» ενημερώθηκε μέσα στην ελεγχόμενη χρήση κυρίως με τα κάτωθι:

- Ποσό € 0,2 που αφορά διαφορά ελέγχου ΦΠΑ
- Ποσό € 0,3 που αφορά αθέτηση όρων σύμβασης (πρόστιμο από δήμο)
- Ποσό €1,3 εκατ. που αφορά πρόβλεψη 50% διαφοράς φορολογικού ελέγχου για πρόστιμα και προσαυξήσεις Ολυμπιακών Ακινήτων χρήσης 2008. Το ποσό που αφορά τη διαφορά φόρου εμφανίζεται στο κονδύλι του φόρου εισοδήματος

Κατά τη προηγούμενη χρήση, το κονδύλι «Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως» ενημερώθηκε κυρίως με τα κάτωθι:

- Ποσό € 5,9 εκατ. που αφορά σε μη αποσβεσθέντα εφάπαξ μισθώματα που δόθηκαν από τους μισθωτές στην εταιρεία κατά την έναρξη των μισθωτηρίων συμβάσεων και οι εν λόγω συμβάσεις μεταβιβάστηκαν τον Σεπτέμβριο του 2014 στην ΠΑΜΕ Α.Ε., χρήση κατά την οποία τα εν λόγω ποσά αναγνωρίστηκαν ως έσοδο από την εταιρεία.

  Κατά τη χρήση 2015, ένεκα της απορρόφησης της ΠΑΜΕ Α.Ε. από την εταιρεία, η εταιρεία αναγνώρισε αντίστοιχο έξοδο σε πίστωση των εσόδων επομένων χρήσεων (προεισπραχθέντα έσοδα) ποσό το οποίο και θα μεταφερθεί σταδιακά στα αποτελέσματα (έσοδα) των επόμενων χρήσεων στις οποίες αφορούν.

- Ποσό € 5,6 εκατ. αφορούν σε διαφορές φορολογικού ελέγχου που ολοκληρώθηκε στο φορολογικό έτος 2015 (φόροι – εκτός φόρου εισοδήματος- και συνολικές προσαυξήσεις) και αφορούσε τις χρήσεις 2005 έως 2011.

5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	31.12.2016	31.12.2015
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	1.073.820	(0)
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.815.117	2.644.811
Σύνολο	**2.888.937**	**2.644.811**

Το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» ενημερώθηκε την τρέχουσα χρήση με έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις που έχουν λήξει μέσα στο 2016, ύψους 0,62. €, καθώς και με τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους 1,19 εκ. €.

Την προηγούμενη χρήση, το κονδύλι ενημερώθηκε κυρίως με έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις που έχουν λήξει μέσα στο 2015, ύψους 1,1εκ. €, καθώς και με τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους 1,51εκ. €.

5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

	31.12.2016	31.12.2015
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	45	0
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις. έξοδα	1.857.685	3.093.202
Σύνολο	**1.857.730**	**3.093.202**

Την προηγούμενη χρήση, στα λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα περιλαμβάνονται τόκοι υπερημερίας, ύψους 3 εκ. €, που τιμολογήθηκαν εντός του έτους 2015.

Την τρέχουσα χρήση, η εταιρεία καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους 1,8 εκ. €, που τιμολογήθηκαν εντός του έτους 2016.



5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης

Η Εταιρεία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος όπως περιγράφτηκε ανωτέρω (σημ. 5.19)

Ο φόρος που αναλογεί στα αποτελέσματα χρήσης και στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναλύεται ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Αναβαλλόμενος φόρος	0	1.610.526
Φόρος εισοδήματος	1.135.394	1.862.349
Έκτακτη Εισφορά	0	0
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	**1.135.394**	**3.472.875**
Επίδραση φόρου εισοδήματος από τα αναλογιστικά κέρδη από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	0	0
Σύνολο	**1.135.394**	**3.472.875**

Η απορροφούμενη εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. έχει ελεγχθεί για το φορολογικό έτος 2008. Η έκθεση του φορολογικού ελέγχου επιδόθηκε στην εταιρεία το 2017. Συγκεκριμένα κοινοποιήθηκε την 25.05.2017 στην εταιρεία η με αριθμ. 1077/18-5-2017 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος οικονομικού έτους 2009 (διαχειριστικής περιόδου 1/1/2008 έως 31/12/2008), του προϊστάμενου του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ), με την οποία προσδιορίσθηκε διαφορά κύριου φόρου 2.270.787,99€, πρόσθετος φόρος ανακρίβειας 2.732.429,52€ και σύνολο φόρων 5.009.454,13€. Κατά των ανωτέρω πράξεων η εταιρεία άσκησε Ενδικοφανή Προσφυγή. Έναντι του ανωτέρου ποσού, έχει αναγνωρισθεί πρόβλεψη ίση με το 50% του ποσού. Για το υπόλοιπο ποσό δεν έχει αναγνωρισθεί πρόβλεψη.

Το ποσό των 1.135.394 Ευρώ αφορά την ανωτέρω πρόβλεψη του φόρου εισοδήματος

6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία

6.1. Μερίσματα

Τα μερίσματα καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας κατά την χρήση στην οποία εγκρίνονται από τους μετόχους της εταιρείας.

6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις

Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία έχει λάβει εγγυητικές επιστολές τραπεζών από τρίτους στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων του που αναλύονται ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	17.837.245	12.889.757

Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	5.121.941	4.423.111
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	1.949.271	1.809.635
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	173.529	198.171
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων	0	0
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	23.636.551	29.076.370
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	0	0
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	3.327.229	3.327.229
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές (ΚΕΔ)	3.018.606	3.227.811
Σύνολο	**55.064.372**	**54.952.084**

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2011. Ο τελευταίος φορολογικός έλεγχος αφορούσε τις χρήσεις 2005 έως 2011 και ολοκληρώθηκε στη χρήση 2015. Για τη χρήση 2016 η ΕΤΑΔ Α.Ε. 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 οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2016. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η απορροφηθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. έχει ελεγχθεί για το φορολογικό έτος 2008. Η έκθεση του φορολογικού ελέγχου επιδόθηκε στην εταιρεία το 2017. Συγκεκριμένα κοινοποιήθηκε την 25.05.2017 στην εταιρεία η με αριθμ. 1077/18-5-2017 Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου Εισοδήματος οικονομικού έτους 2009 (διαχειριστικής περιόδου 1/1/2008 έως 31/12/2008), του προϊστάμενου του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ), με την οποία προσδιορίσθηκε διαφορά κύριου φόρου2.270.787,99€, πρόσθετος φόρος ανακρίβειας 2.732.429,52€ και σύνολο φόρων 5.009.454,13€. Κατά των ανωτέρω πράξεων η εταιρεία άσκησε Ενδικοφανή Προσφυγή. Έναντι του ανωτέρου ποσού, έχει αναγνωρισθεί πρόβλεψη ίση με το 50% του ποσού η οποία εμφανίζεται στο κονδύλι Λοιπές προβλέψεις.. Όσον αφορά τις χρήσεις 2009-2010 δεν έχουν υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο.

Η απορροφηθείσα εταιρεία ΚΕΔ Α.Ε. δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2008-2011 (Ισολογισμός μετασχηματισμού ένεκα απορρόφησης από την ΕΤΑΔ 31/10/2011 ΦΕΚ Β΄ 2779/02.12.2011).

Η απορροφηθείσα εταιρεία «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 για την πρώτη εταιρική χρήση (21.08.2013 έως 31.12.2014) και παραμένει ανέλεγκτη η δεύτερη εταιρική χρήση (01.01.2015 έως 21.03.2015 – Ισολογισμός μετασχηματισμού ένεκα απορρόφησης από την ΕΤΑΔ άρθρο 24 Ν.4321/2015/ ΦΕΚ Α΄32).

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από Νόμιμους Ελεγκτές και έχει λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2012- 2015

Για την χρήση 2016, όπως αναφέρεται παραπάνω, ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας από τους Νόμιμους Ελεγκτές είναι σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης.

Σημειώνεται όμως ότι με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/7-6-2017) ορίζεται ότι Η ΕΤΑΔ (ως άμεση θυγατρική της ΕΕΣΥΠ) θεωρείται ότι έχει περαιώσει οριστικά τις φορολογικές της υποχρεώσεις για τις αντίστοιχες διαχειριστικές περιόδους ή φορολογικά έτη κατά τα οποία έλαβε φορολογικά πιστοποιητικά από Ορκωτούς Ελεγκτές εφόσον στα ετήσια φορολογικά πιστοποιητικά που εκδόθηκαν ή πρόκειται να εκδοθούν, δεν υπάρχουν παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Σε περίπτωση που υπάρχουν παραβάσεις στα ως άνω φορολογικά πιστοποιητικά, ο φορολογικός έλεγχος περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο στις παραβάσεις αυτές. Βλέπε Σημείωση 6.6

β) Από το σύνολο των ακινήτων ιδιοκτησίας Ε.Ο.Τ., που ήδη διαχειρίζεται η ΕΤΑ, σημαντικό μέρος αυτών αποκτήθηκε με αναγκαστική απαλλοτρίωση πολλών μικρότερων ιδιοκτησιών. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία των σχετικών φακέλων των ακινήτων σε ορισμένα εκ των απαλλοτριωθέντων υπέρ του Ε.Ο.Τ. ακίνητα, έχει ζητηθεί η ανάκληση των απαλλοτριώσεων που είχαν γίνει για τουριστικούς σκοπούς από τους πρώην ιδιοκτήτες τους να ζητούν δικαστικά την ανάκληση των απαλλοτριώσεων και την επιστροφή σε αυτούς των πρώην ιδιοκτησιών τους. Ήδη ορισμένες αιτήσεις αναφορικά με μικρά τμήματα των ακινήτων της Εταιρείας έχουν γίνει δεκτές από την Ολομέλεια του ΣτΕ, ενώ εκκρεμούν και άλλες αιτήσεις πρώην ιδιοκτητών, οι οποίες ακόμα και να γίνουν δεκτές δεν εμποδίζουν τη ευρύτερη αξιοποίηση των ακινήτων – καθώς αφορούν σε επιμέρους μικρά τμήματα αυτών, είναι δε σε κάθε περίπτωση δυνατή η επανακήρυξη επ' αυτών αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Με εξαίρεση τα ακίνητα στο Παλιούρι Χαλκιδικής και στο Φανάρι Κομοτηνής, δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία επαναπόκτησης της κυριότητας από τους αιτούντες λόγω της μη καταβολής της προβλεπόμενης αποζημίωσης από αυτούς στον κύριο των ακινήτων ΕΟΤ και της αντίστοιχης μεταγραφής στα οικεία Υποθηκοφυλακεία.

(γ) Η εταιρεία εμπλέκεται σε δικαστικές υποθέσεις, που αφορούν αξιώσεις τρίτων κατά της εταιρείας, για τις οποίες δεν έχει σχηματιστεί οποιαδήποτε πρόβλεψη σε βάρος των αποτελεσμάτων είτε επειδή πρόκειται για αξιώσεις τρίτων συνολικού ποσού € 122 εκ € περίπου η έκβαση των οποίων κρίνεται αβέβαιη είτε επειδή πρόκειται για αξιώσεις τρίτων οι οποίες εκτιμάται ότι θα έχουν θετική έκβαση για την Εταιρεία. Επισημαίνεται ότι σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν αντικρουόμενες διεκδικήσεις μεταξύ της εταιρείας και τρίτων, με άσκηση αγωγών και ανταγωγών. Στις παραπάνω υποθέσεις περιλαμβάνονται αξιώσεις τρίτων κατά της πρώην ΚΕΔ Α.Ε. συνολικού ποσού € 19 εκ, για τις οποίες δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη σε βάρος των αποτελεσμάτων καθώς οποιαδήποτε επιβάρυνση ενδέχεται να προκύψει θα βαρύνει το δοσοληπτικό λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

δ) Η εταιρεία έχει χρόνια δικαστική διαμάχη με εκμισθωτή σημαντικού ακινήτου της. Αρχικά ι η εταιρεία δικαιώθηκε με αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών που ακύρωσε διαιτητικές αποφάσεις υπέρ του αντιδίκου Ύστερα από αναίρεση του μισθωτή το Εφετείο Αθηνών, στο οποίο αναπέμφθηκαν οι υποθέσεις ακύρωσε την αρχικές αποφάσεις και επανήλθαν σε ισχύ οι διαιτητικές αποφάσεις.

Έχουν ασκηθεί ενώπιον του Αρείου Πάγου οι από 21-4-2016 αιτήσεις για την αναίρεση των παραπάνω εφετειακών αποφάσεων, Περαιτέρω, αιτήσεις ακύρωσης των παραπάνω αποφάσεων ενώπιον του Αρείου Πάγου έχει ασκήσει και το Ελληνικό Δημόσιο, η συζήτηση αναιρέσεων έγινε την 9-1-2017 και αναμένεται η έκδοση αποφάσεων. Η εταιρεία έχει ήδη συμμορφωθεί με τις οριστικές δικαστικές υποθέσεις και έχει καταχωρήσει στα βιβλία της το σύνολο των υποχρεώσεων που προέκυψαν από αυτές κατά συνέπεια καμία νέα επιβάρυνση δεν θα προκύψει αν οι αναιρέσεις δεν γίνουν δεκτές, ενώ αντίθετα μια θετική έκβαση της υπόθεσης θα αποφέρει πρόσθετα έσοδα στην εταιρεία. Το αποτέλεσμα, ως εκ της συνθετότητας της υπόθεσης, δεν μπορεί να εκτιμηθεί.

ε) Στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων, όπως συμπεριλαμβάνεται στους νόμους Ν.3985/1.7.2011 (ΦΕΚ Α' 151) «ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ» & Ν.3986/1.7.2011 (ΦΕΚ Α' 152) «ΕΠΕΙΓΟΝΤΑ ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ 2012-2015», αναφέρεται η αποκρατικοποίηση περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας, όπως ακινήτων που δεν προσδιορίζονται εξαντλητικά καθώς και η συμμετοχή στην «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.». Κατά την διάρκεια της χρήσης 2015 και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, στο πλαίσιο αποκρατικοποίησης, δεν μεταβιβάστηκαν χωρίς αντάλλαγμα στην ανώνυμη εταιρεία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής του Δημοσίου Α.Ε.» δικαιώματα αποκλειστικής αξιοποίησης, χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31.12.2016.

Δεσμεύσεις μισθώσεων ακινήτων της εταιρείας λειτουργούσας ως μισθώτριας.

Η εταιρεία μισθώνει ακίνητα για να στεγάσει τις διοικητικές υπηρεσίες του με λειτουργικές μισθώσεις από τις οποίες μπορεί να αποδεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους των επιμέρους συμβάσεων. Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στην εταιρεία σε περίπτωση αποδέσμευσης του από τις μισθωτικές συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο	**1/1-31/12/2016**	**1/1-31/12/2015**
ΤΑΠΕΔ		
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	281.644	308.757
Απαιτήσεις	110.976	338.510
Υποχρεώσεις	24.070	0

i) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**1/1-31/12/2016**	**1/1-31/12/2015**
Απαιτήσεις μητρικής (δανεισμός προσωπικού)		0
Σχηματισμένες προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις		655.676
Απαιτήσεις μητρικής (μερίσματα)	56.940	0
Υποχρεώσεις μητρικής	2.635	2.635
Έσοδα μητρικής από μερίσματα	1.025.657	1.690.948

Lamda Flisvos Marina A.E.	**1/1-31/12/2016**	**1/1-31/12/2015**
Απαιτήσεις μητρικής (από μισθώματα)		46.312
Υποχρεώσεις μητρικής -Προεισπραχθέντα μισθώματα	205.655	0
Λοιπές Υποχρεώσεις μητρικής		0
Έσοδα μητρικής από μισθώματα	6.600.000	4.684.932

MARINA ZEAS A.E.	**1/1-31/12/2016**	**1/1-31/12/2015**



Απαιτήσεις μητρικής (από μισθώματα)		1.493.261
Απαιτήσεις μητρικής (μερίσματα)		0
Υποχρεώσεις μητρικής -Προεισπραχθέντα μισθώματα	376.044	0
Έσοδα μητρικής από μισθώματα	1.193.833	1.193.833
Έσοδα μητρικής από μερίσματα	48.163	0

Οι παροχές προς τη Διοίκηση σε επίπεδο εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2016 – 31/12/2016 ανέρχονται, για την εταιρεία, στα € 166.831 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015 ανήλθαν στα € 152.651.

Αμοιβές Μελών διοικητικού Συμβουλίου

	1/1-31/12/2016	1/1-31/12/2015
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	99.034	82.779
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	67.797	69.872
Λοιπές Παροχές		
	166.831	**152.651**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2016 – 31/12/2016 ανέρχονται, για την εταιρεία, στα € 718.229 (13 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2015 – 31/12/2015 (12 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 562.606.

Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

	1/1-31/12/2016	1/1-31/12/2015
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	718.229	562.606
Σύνολα	**718.229**	**562.606**

Τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 24 συνοψίζονται ως εξής:

Συνδεόμενες εταιρείες

Συνδεδεμένο μέρος	Σχέση που το καθιστά συνδεδεμένο μέρος	Μέθοδος ενοποίησης	Ποσοστό Συμμετοχής
ΤΑΙΠΕΔ	Συνδεμένη εταιρεία	-	-
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	Μέτοχος	-	
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	25%
Lamda Flisvos Marina A.E.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	22,77%

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	49%

Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε την 31/12/2016

Συνδεδεμένο μέρος	Σχέση που το καθιστά συνδεδεμένο μέρος
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΕΡΖΑΚΗΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΥ	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΓΙΑΝΝΗΣ ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΟΣ	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ-ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΤΣΙΤΣΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

6.5. Άλλα σημαντικά γεγονότα

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν στην κλειόμενη χρήση

6.6. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

1.Διατάξεις ν.4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/7-6-2017)

Με το νόμο 4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/7-6-2017) διευκρινίστηκαν και επιλύθηκαν σημαντικά φορολογικά θέματα της εταιρείας ως εξής:

α) Η εταιρεία θεωρείται ότι έχει περαιώσει οριστικά τις φορολογικές της υποχρεώσεις για τις αντίστοιχες διαχειριστικές περιόδους ή φορολογικά έτη κατά τα οποία έλαβε φορολογικά πιστοποιητικά από Ορκωτούς Ελεγκτές εφόσον στα ετήσια φορολογικά πιστοποιητικά που εκδόθηκαν ή πρόκειται να εκδοθούν, δεν υπάρχουν παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Σε περίπτωση που υπάρχουν παραβάσεις στα ως άνω φορολογικά πιστοποιητικά, ο φορολογικός έλεγχος περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο στις παραβάσεις αυτές.

β) Εξέλιπε οριστικά ο κίνδυνος επιβολής προστίμων επί μερισμάτων που αποδόθηκαν, μετά την παραγραφή τους, απευθείας στο λογαριασμό του μοναδικού της μετόχου. Για το θέμα αυτό στην έκθεση έλεγχου της χρήσεως 2015 υπήρχε η παρακάτω επιφύλαξη στην έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή «Δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη από την Εταιρεία, για την τυχόν επιβολή προστίμων και προσαυξήσεων, εξαιτίας της μη καταβολής, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν 3943/2011, στις αρμόδιες φορολογικές αρχές, παραγραφέντων μερισμάτων ύψους € 11,6 εκ περίπου. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.»

γ) Διευκρινίστηκε ότι φορολογικές απαλλαγές του άρθρου 206 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), αποκλειστικά ως προς την απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος που προκύπτει από τη δραστηριότητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (Ε.Τ.Α.Δ.) Α.Ε. ισχύουν για τα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και

δ) Επεκτείνεται και στην ΕΤΑΔ ΑΕ η απαλλαγή από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων, λόγω του πλήθους των ακινήτων που της μεταβιβάζονται, καθώς και από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., (παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α΄ 312) όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 10 του ν. 4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/07-06-2017) και ισχύει από 01-01-2016, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του ιδίου άρθρου 10.

2.Διατάξεις ν.4484/2017 (ΦΕΚ Α' 110/01.08.2017)

Στο νόμο 4484/2017 (ΦΕΚ Α' 110/01.08.2017) περιλαμβάνονται δύο ρυθμίσεις που αφορούν την ΕΤΑΔ και αναμένεται να επηρεάσουν την οικονομική της κατάσταση στις επόμενες χρήσεις:

α) Διευκολύνεται σημαντικά η είσπραξη των απαιτήσεων της ΕΤΑΔ με τη δυνατότητα που της δίνει το άρθρο 206 του ν.4389/2016, με διάταξη που προστέθηκε με το άρθρο 68 του ν 4484/2017 (ΦΕΚ Α' 110/01.08.2017,

οι απαιτήσεις αυτές, να εισπράττονται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (Κ.Ε.Δ.Ε.), όπως ισχύει και να αποτελούν έσοδα αυτής.

β) Με τις διατάξεις της περίπτωσης β΄ της παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 2636/ 1998 (Α΄ 198), όπως ισχύει, μετά την αντικατάσταση της με την παρ 1 του άρθρου 68 του Ν 4484/2017 (ΦΕΚ Α' 110/01.08.2017) «η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση των κοινόχρηστων εκτός συναλλαγής τμημάτων ζωνών αιγιαλού και παραλίας των ακινήτων που χαρακτηρίσθηκαν ή χαρακτηρίζονται εφεξής ως «Τουριστικά Δημόσια Κτήματα» θα ασκείται από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών Υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης ή παραχώρησης εν γένει διατηρούνται σε ισχύ μέχρι τη λήξη τους, του δικαιώματος ανανέωσης περιερχομένου εφεξής στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, το δε μίσθωμα ή αντάλλαγμα που προβλέπεται σε αυτές εισπράττεται από την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. μέχρι την περιέλευση αυτών στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας.».

Η μεταβίβαση ενός τμήματος περιουσιακών στοιχείων που διοικούσε και διαχειρίζονταν η ΕΤ.Α.Δ. περνάει στη διαχείριση άλλου φορέα, επιφέροντας οικονομικές συνέπειες στο μέλλον από την απώλεια των εισοδημάτων που απέφεραν οι συγκεκριμένες εκμεταλλεύσεις αλλά και από τον μείωση της εύλογης αξίας των σχετιζόμενων με αυτά περιουσιακών στοιχείων.

Η διοίκηση της Ε.ΤΑΔ. εκτιμά ότι η παραπάνω μεταφορά περιουσιακών στοιχείων είναι μια νέα διάταξη και σε καμία περίπτωση δεν ερμηνεύει διατάξεις του ν.4389/2016. Συνεπώς οι συνέπειες της αφορούν τη χρήση που τίθεται σε ισχύ η σχετική νομοθετική ρύθμιση και το γεγονός αυτό δεν είναι (σε σχέση με τη μείωση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων) διορθωτικό των οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2016.

Επίσης εκτιμά ότι η διατύπωση «Υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης ή παραχώρησης εν γένει διατηρούνται σε ισχύ μέχρι τη λήξη τους, του δικαιώματος ανανέωσης περιερχομένου εφεξής στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, το δε μίσθωμα ή αντάλλαγμα που προβλέπεται σε αυτές εισπράττεται από την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. μέχρι την περιέλευση αυτών στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας.» παρατείνει την διαχείριση της ΕΤ.Α.Δ. μέχρι τη λήξη των συμβάσεων και ότι το εισπραττόμενο έσοδο αφορά έσοδο της ΕΤ.ΑΔ και όχι της Γραμματείας Δημόσιας περιουσίας.

Τέλος σχετικά με τα παραχωρούμενα τμήματα, η εκτίμηση της εταιρείας είναι ότι αυτά δεν μπορεί να περιλαμβάνουν περιπτώσεις αιγιαλού και παραλίας χαρακτηρισμένων ως Τουριστικών Δημοσίων Κτημάτων, που εφάπτονται με ακίνητα κυριότητας ή διοίκησης και διαχείρισης της ΕΤΑΔ.. γιατί οι περιπτώσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης της παραγράφου 10 του άρθρου 39 του Ν. 3105/2003 με βάση την οποία « Η διοίκηση και διαχείριση των δημοσίων κτημάτων, περιλαμβανομένων του αιγιαλού και της παραλίας, που ευρίσκονται μεταξύ ακινήτων που ανήκουν κατά κυριότητα ή κατά διοίκηση και διαχείριση στην εταιρία "Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε. και της ακτογραμμής, περιέρχεται στην εταιρεία αυτή έναντι ανταλλάγματος, το οποίο καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Οικονομίας και Οικονομικών. Το ανωτέρω δικαίωμα έχει η εταιρία και ως προς τα δημόσια κτήματα που δημιουργούνται από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, συνεπεία φυσικών προσχώσεων ή τεχνικών έργων, ανεξαρτήτως του αν εχώρησε επανακαθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού ή της παραλίας»

Παρά το γεγονός ότι δεν μπορεί να ερμηνευτεί διαφορετικά η διάταξη αυτή και για την αποφυγή αμφισβητήσεων η Διοίκηση έχει προχωρήσει σε συζητήσεις με τους αρμόδιους φορείς ώστε να συμπληρωθεί η σχετική διάταξη με ρητή αναφορά για την εξαίρεση από την ρύθμιση των τμημάτων ζωνών αιγιαλού ή και παραλίας Τουριστικών Δημοσίων Κτημάτων που εφάπτονται με ακίνητα κυριότητας ή διοίκησης και διαχείρισης ης ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.

Μια πρώτη εκτίμηση είναι ότι για τα περιουσιακά στοιχεία που τελικά η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση τους θα περιέλθει θα ασκείται πλέον από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών θα καταγραφεί στη χρήση 2017 μια μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων της εταιρείας ποσού μεταξύ Ευρώ 9 και 11 εκατ.

6.7. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι εταιρικές και ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 31/8/2017.

Αθήνα, 30/8/2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Γεώργιος Τερζάκης

Το Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ

Αναστάσιος Αντωνίου

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Αν. Δ/ντης ΔΟΔΥ ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Μαρία Τρακάδη

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 27913

Deloitte.

Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services AE. Αριθμ.Αδείας Ο.Ε.Ε 1297